

**Corredores Estratégicos de  
Renovación Urbana**  
Sobre los ejes viales de  
**Transporte Público Masivo**  
de Transmilenio S.A.

**Avenida Suba**

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

2019

**ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**

Enrique Peñalosa Londoño

**SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

Andrés Ortiz Gómez

**SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL**

Mauricio Enrique Acosta Pinilla

**DIRECCIÓN DE NORMA URBANA**

Verónica Ardila Vernaza – Directora

**DIRECCIÓN DE PATRIMONIO Y RENOVACIÓN URBANA**

Camila Neira Acevedo – Directora

**Colaboradores**

Lidis Ivonne Bohórquez Rojas  
Sandra Milena Guerrero Cortés  
Paulina Isabel Pérez Espitia  
Diana Paola Ramírez Virguez  
Carlos Mauricio Iregui Castañeda  
Jorge Iván Cárdenas Palacios

Bogotá D.C. 2019

# CONTENIDO

CONTENIDO .....	3
CAPÍTULO I. GENERALIDADES.....	5
<b>PRESENTACIÓN</b> .....	<b>5</b>
<b>OBJETIVOS</b> .....	<b>7</b>
<b>ÁMBITO DE ESTUDIO</b> .....	<b>8</b>
CAPÍTULO II. DIAGNÓSTICO CORREDOR AVENIDA SUBA .....	9
<b>1. MORFOLOGÍA PREDIAL Y DE MANZANAS</b> .....	<b>9</b>
a. Clasificación de tipos de manzana. ....	9
b. Configuración geométrica de las manzanas. ....	14
c. Lotes por manzana. ....	15
d. Englobes de lotes para determinar rangos mínimos. ....	21
e. Antejardines y retrocesos. ....	28
<b>2. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS</b> .....	<b>49</b>
a. Análisis general del corredor .....	52
b. Análisis por tramos.....	55
c. Consolidación Urbanística .....	78
<b>3. ALTURAS</b> .....	<b>85</b>
a. Alturas permitidas en las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ).....	85
b. Alturas existentes en las manzanas .....	90
c. Análisis de potencial no edificado y definición de sectores propicios para la Renovación. ....	97
<b>4. USOS DEL SUELO</b> .....	<b>103</b>
a. Áreas de Actividad Decreto Distrital 190 de 2004:.....	103
b. Usos permitidos por norma urbana (UPZ):.....	105
c. Usos actuales catastrales:.....	113
d. Conclusión general:.....	120
<b>5. DOTACIONALES</b> .....	<b>121</b>
<b>6. ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA</b> .....	<b>122</b>
a. Vías – continuidad.....	122
b. Proyectos de inversión .....	129
c. Análisis de saturación y déficit de infraestructura .....	129
d. Componente de servicios públicos urbana .....	130
e. Sistema de Espacio Público .....	134
<b>7. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO</b> .....	<b>139</b>
a. Estratificación socioeconómica.....	139
CAPÍTULO III. FORMULACIÓN.....	144
<b>1. MODELACIONES EN ESCENARIOS NORMATIVOS</b> .....	<b>144</b>
<b>2. MODELACIONES FINANCIERAS</b> .....	<b>147</b>
<b>3. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA</b> .....	<b>154</b>
a. Consolidaciones Urbanísticas .....	155
b. Distintos subsectores de usos en una misma manzana .....	156
ÍNDICES.....	164
<b>ÍNDICE DE IMÁGENES</b> .....	<b>164</b>
<b>ÍNDICE DE CUADROS</b> .....	<b>168</b>
<b>ÍNDICE DE GRÁFICOS</b> .....	<b>170</b>

<b>ÍNDICE DE FOTOGRAFÍAS.....</b>	<b>172</b>
-----------------------------------	------------

**ANEXO 1. DOTACIONALES**

**ANEXO 2. MODELACIONES**

**ANEXO 3. ANALISIS DE PLUSVALÍA CONSOLIDACIONES URBANÍSTICAS**

# CAPÍTULO I. GENERALIDADES

## PRESENTACIÓN

El crecimiento poblacional de conformidad con las proyecciones<sup>1</sup> para los años venideros, indica que para 2030, Bogotá junto con los 16 Municipios<sup>2</sup> vecinos, tendrán una población total de un poco más de 11 millones de habitantes, lo que arroja la necesidad de aproximadamente 1,1 millones de viviendas nuevas de las cuales Bogotá debe asumir alrededor de 970.000 viviendas nuevas. Esta previsión implica la obligatoria adopción de medidas sobre el territorio que permitan habilitar suelo para un crecimiento controlado en equilibrio con los soportes urbanos.

Con ocasión de la expedición del Decreto Distrital 621 del 23 de diciembre de 2016, la Administración del Distrito Capital dio inicio a diversas acciones urbanísticas de una apuesta fundamental en el desarrollo urbano contemporáneo de Bogotá, la cual hoy se define como estratégica en la toma de decisiones del ámbito territorial.

En efecto, la incorporación de nuevas áreas de renovación urbana en la ciudad se plantea como una de las herramientas que otorga la ley para generar nuevos escenarios para el desarrollo y mejoramiento de la calidad de vida en diversas áreas de la ciudad ya construida. Y este concepto de renovación no obedece solamente a la atención de zonas urbanas existentes con deterioro urbanístico y/o social visible, sino también a aquellas que poseen un especial potencial urbano, o que lo adquieren en virtud de los desarrollos de proyectos de infraestructura, derivados de la misma estrategia de ordenamiento.

El Decreto 1077 de 2015, define este tratamiento de la siguiente manera en su artículo 2.2.1.1:

*“Son las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para, detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar 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”.*

Por otra parte, el Plan Maestro de Movilidad vigente, adoptado a través del Decreto Distrital 319 de 2006, y que constituye uno de los instrumentos de primer orden de jerarquía en el planeamiento urbano del Distrito, involucra al transporte público como eje estructurador del sistema de movilidad de la ciudad y plantea contribuir al crecimiento planificado considerando la interacción entre los usos del suelo y los aprovechamientos urbanísticos con los modos de transporte, de tal forma que se mejore la accesibilidad en concordancia con la descentralización de las grandes unidades de servicios y equipamientos. Es así como se deben prever acciones urbanísticas que evidencien esa necesaria relación entre los beneficios normativos con los sistemas de soporte de la ciudad; en el artículo 98° del Plan Maestro de Movilidad se estableció:

---

<sup>1</sup> Documento de Diagnóstico Revisión General de Plan de Ordenamiento 2016-2017. Fuente: Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos de la SDP.

<sup>2</sup> Bojacá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, La Calera, Madrid, Mosquera, Sibate, Soacha, Sopó, Tabio, Tocancipá y Zipaquirá.

*“El DAPD presentará proyecto de Decreto para determinar las manzanas de borde anexas a las infraestructuras de transporte que serán consideradas ejes de renovación urbana”.*

Es importante mencionar que la política de renovación urbana establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial<sup>3</sup> propone, entre otras acciones, el efectuar actuaciones públicas que conlleven el desarrollo de proyectos integrales de renovación. Propone también estimular la vinculación del capital privado mediante la reducción de factores de incertidumbre, aplicando una normativa sencilla y transparente, y agilizando los procesos y trámites.

En concordancia con lo anterior, la Administración Distrital, con fundamento en su competencia para incorporar nuevas áreas sujetas al tratamiento de Renovación Urbana definido en el Plan de Ordenamiento Territorial<sup>4</sup>, impulsa la generación de normas urbanísticas que, por una parte, estimulen la generación de proyectos arquitectónicos de mayor densidad a lo largo de los sistemas de transporte público masivo, pero que por otra, garanticen el incremento del espacio público efectivo para la ciudad y reconfiguren la traza urbana, mejorando la calidad del espacio público peatonal.

Además, la generación de normas urbanísticas en el ámbito de la renovación urbana, busca establecer esquemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en áreas en las que no sea requerido el instrumento de Plan Parcial previsto en la ley. Lo anterior, definiendo con claridad cuáles son los beneficios de edificabilidad en equilibrio con las cargas urbanísticas establecidas. Esta definición permite agilizar los procesos de trámites, que han demostrado en muchos casos la gran dificultad en la materialización de los proyectos, ya sea por la incertidumbre del reparto a aplicar, cómo de los tiempos promedio que se puede tardar la formulación y adopción de un Plan Parcial de Renovación Urbana. Ahora bien, tal y como lo establece el artículo 375 del POT, las Zonas Industriales que se incorporen al Tratamiento de Renovación Urbana, deben quedar bajo la modalidad de Redesarrollo, lo que implica la adopción de un Plan Parcial. Para estos casos, debe quedar claro que el reparto de cargas y beneficios corresponde a lo establecido en el Decreto, estableciendo con claridad las cargas y los aprovechamientos de edificabilidad permitidos.

Con relación a lo anterior, las disposiciones actuales del ámbito nacional establecen tipos de licencias urbanísticas como el de la reurbanización, acordes al planteamiento de la renovación urbana, por cuanto permiten la reconfiguración de áreas ya desarrolladas. El artículo 3º del Decreto Nacional 2218 de 2015 define la modalidad de Reurbanización de la Licencia de Urbanización como:

*“Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, **en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente.**”*

*En el caso de que los predios objeto de esta licencia no abarquen la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas. Estas licencias se expedirán aplicando*

<sup>3</sup> Decreto Distrital 190 de 2004. Artículo 159. Política de Renovación Urbana del POT.

<sup>4</sup> Decreto Distrital 190 de 2004. Artículo 375. Zonas objeto de inclusión posterior en el Tratamiento de Renovación Urbana.

*las normas del tratamiento de desarrollo o de renovación urbana". (Subraya y negrilla fuera de texto).*

Bajo este contexto, y en continuidad con las políticas de renovación urbana del Plan de Ordenamiento Territorial que dieron origen a la propuesta adoptada en el Decreto Distrital 621 de 2016, este documento plasma el estudio técnico realizado para el corredor de las Avenida SUBA, sobre el cual opera actualmente una línea troncal del sistema TRANSMILENIO.

Respecto de las áreas anexas a este corredor troncal, el desarrollo del estudio técnico se fundamentó inicialmente en un diagnóstico territorial que cuenta con (i) el análisis de la morfología urbana y el desarrollo de tipologías de manzanas y predios, (ii) la calificación de las áreas y predios según los tratamientos urbanísticos y las áreas de actividad asignadas por el Plan de Ordenamiento Territorial, (iii) la cuantificación de la edificación en estas áreas, (iv) las actividades y dinámicas socioeconómicas existentes, así como (v) los elementos de infraestructuras de espacio público, de movilidad y se servicios públicos.

Posteriormente, y según las conclusiones arrojadas del diagnóstico, los análisis efectuados constituyen la formulación que permite definir las normas urbanísticas a proponer con base en modelaciones de edificabilidad que permiten establecer el aprovechamiento de la estructura urbana existente, modelaciones financieras que permiten equilibrar la propuesta normativa con las cargas urbanísticas a exigir, y por último, se realiza un estudio de hechos generadores de plusvalía teniendo en cuenta los numerales 2 y 3 del artículo 74° de la Ley 388 de 1997.

El estudio plantea finalmente establecer una norma urbanística acompañada de sistema de reparto de cargas y beneficios, que por una parte, incentive la generación de nuevos proyectos con mayores aprovechamientos de edificabilidad y el desarrollo de nuevas soluciones de vivienda en las áreas aledañas a estos corredores troncales, y por otra parte, garantice la generación de espacios públicos nuevos, la cualificación de los existentes, el mayor aprovechamiento de la infraestructura, la disminución de recorridos y la recuperación de áreas subutilizadas del tejido urbano.

Para el efecto, un equipo interdisciplinario conformado en la Secretaría Distrital de Planeación adelantó los análisis y propuestas con base en la información actualizada de las entidades distritales responsables de los datos según cada temática, así como en la Base de Datos Geográfica Corporativa de la misma entidad.

## **OBJETIVOS**

Los objetivos establecidos para el análisis realizado en el presente documento, los cuales responden a la necesidad de la generación de una norma urbanística que propicie procesos de renovación urbana sobre la Avenidas Suba son:

1. Desarrollar mecanismos de gestión de suelo que incentiven la integración predial y dinamicen y faciliten la inversión pública y privada para el adecuado desarrollo de proyectos de ciudad que mejoren la calidad de vida de los habitantes del sector, mitiguen los problemas de movilidad y accesibilidad sobre los ejes estructurales viales de la ciudad y propendan por una mezcla cualitativa de usos del suelo destinados principalmente al disfrute y mejoramiento de vida urbana.

2. Identificar mecanismos, normas y herramientas para viabilizar la renovación urbana en función de las dinámicas y cambios propios de los sectores objeto de reglamentación para lograr la convergencia de los objetivos y necesidades de las partes interesadas, tanto públicas como privadas.
3. Generar cambios en las dinámicas socioeconómicas que se desarrollan a lo largo de los corredores, mediante una ampliación, adecuación y cualificación sustancial del espacio público colindante con el corredor de Transmilenio.
4. Potenciar el desarrollo en favor de una densificación de la ciudad a lo largo de este corredor, con calidad ambiental y una transformación respecto a la intensidad y aprovechamiento racional del uso del suelo.
5. Conciliar los intereses públicos y privados para el desarrollo urbanístico de este corredor, como aspecto esencial para lograr la ejecución efectiva de la propuesta de espacio público a mediano y largo plazo que permitan una mejor calidad urbana, en donde se priorice al peatón y al ciclista, y se brinden las condiciones para el acceso a medios alternativos de transporte sostenible.

## ÁMBITO DE ESTUDIO

El área definida como objeto de estudio se fundamenta en la línea troncal de TRANSMILENIO presente en la Avenida Suba desde la Avenida Calle 80 hasta la Avenida Carrera 118. En total el ámbito de estudio abarca 211.18 has que corresponden a las manzanas de análisis y 195,48 has de espacio público, y en la cual se localizan 13 estaciones con accesos peatonales a nivel y a desnivel y la estación del Portal de Suba.

La definición del polígono a estudiar corresponde básicamente a las manzanas con frente al sistema de transporte masivo existente en la vía citada, e incluye manzanas adicionales en las zonas en las que su tamaño implica estudiar la posibilidad de ampliar los proyectos de renovación urbana en áreas mayores por capacidad predial. El polígono de estudio corresponde a un área total de 304,14 hectáreas brutas.

Para efectos de adelantar los análisis específicos, el área objeto de estudio se dividió en cuatro (4) tramos, así:

- Tramo 1: Av. Suba entre Avenida Calle 80 y el Humedal de Córdoba
- Tramo 2: Av. Suba entre el Humedal de Córdoba y la Avenida Boyacá (AK 72)
- Tramo 3: Av. Suba entre Avenida Boyacá (AK 72) y la KR 91
- Tramo 4: Av. Suba entre la KR 91 y la AK 118

Las áreas que se encuentran localizadas dentro del Rango 4B del Mapa No. 28 del Decreto Distrital 190 de 2004, no hacen parte del ámbito de aplicación del corredor de renovación urbana de la Avenida Suba.

# CAPÍTULO II. DIAGNÓSTICO CORREDOR AVENIDA SUBA

## 1. MORFOLOGÍA PREDIAL Y DE MANZANAS

### a. Clasificación de tipos de manzana.

Para adelantar el presente estudio se realizó una clasificación de los tipos de las manzanas en base a los siguientes aspectos:

- Regularidad de la división predial:

La regularidad en la configuración predial de las manzanas condiciona la forma en que se pueden desarrollar los predios de una manzana. Su regularidad se define de acuerdo al orden y la disposición de los lotes dentro de una manzana. Las opciones de estas disposiciones fueron clasificadas en cuatro categorías: regular, homogénea, heterogénea y única.

**Regular** supone una disposición idéntica de lotes iguales entre ellos dentro de una manzana.

**Homogénea** se refiere a una serie de predios iguales o parecidos entre ellos que tienen pocas variaciones en su disposición sobre la manzana. El caso más repetido es la variación de los lotes sobre los lados cortos de la manzana que giran 90 grados para darle el frente corto del lote al frente corto de la manzana.

**Heterogénea** se refiere a una serie de lotes que no comparten características ni en su tamaño, ni en su forma ni en su distribución a lo largo de la manzana.

**Única** se refiere a las manzanas que están compuestas por un solo predio.

- Regularidad de la forma de la manzana

La regularidad de la forma de la manzana condiciona la forma en que estas se pueden desarrollar de acuerdo a los sistemas constructivos y a los estándares mismos establecidos para las modelaciones de los proyectos. La forma fue clasificada en dos categorías: regular e irregular.

**Regular** se refiere a las manzanas que tienen en planta una forma geométrica pura (cuadrados o rectángulos) o muy similar.

**Irregular** se refiere a las manzanas cuya forma no es definible.

El resultado de la combinación de estas características dio lugar a 7 tipos de manzana encontrados a lo largo del eje:

-  Tipo 1 – Manzana Regular – Configuración Predial Regular
-  Tipo 2 – Manzana Regular – Configuración Predial Homogénea
-  Tipo 3 – Manzana Irregular - Configuración Predial Heterogénea
-  Tipo 4 – Manzana Regular - Configuración Predial Heterogénea
-  Tipo 5 – Manzana Irregular – Configuración Predial Única
-  Tipo 6 – Manzana Regular – Configuración Predial Única
-  Tipo 7 – Manzana Irregular – Configuración Predial Homogénea

Gráfico 01. Tipos de manzanas en Corredor Avenida Suba

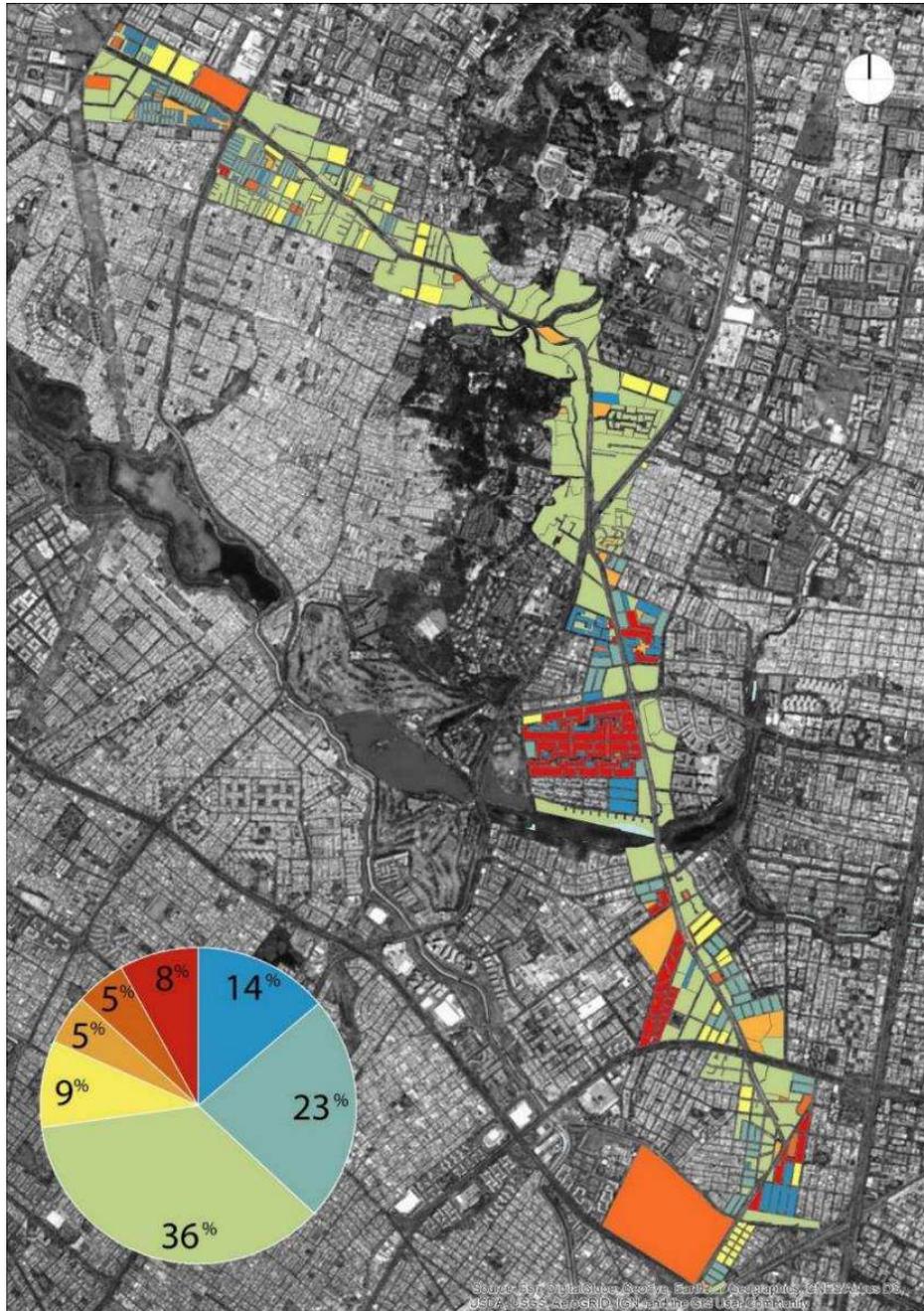


Imagen 01. Tipos de manzana y porcentaje de número de lotes por tipo en AV Suba. Fuente: DPRU – SDP (2018)

Las manzanas tipo 3, 2 y 1 fueron, respectivamente, las más repetidas a lo largo de todo el eje. Las características individuales y reales de cada tipo de manzana sobre el eje de la Avenida Suba se pueden apreciar a continuación:

**TIPO 1**



Manzana regular  
Configuración predial Regular  
Imagen 02. Tipo de manzana 1 AV. Suba.  
*Fuente: DPRU - SDP (2018)*

**TIPO 2**



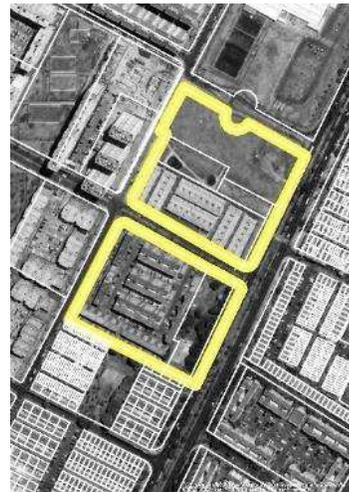
Manzana regular  
Configuración predial homogénea.  
Imagen 03. Tipo de manzana 2 AV.  
Suba. *Fuente: DPRU - SDP (2018)*

**TIPO 3**



Manzana Irregular  
Configuración predial heterogénea.  
Imagen 04. Tipo de manzana 3 AV.  
Suba. *Fuente: DPRU - SDP (2018)*

**TIPO 4**



Manzana regular  
Configuración predial heterogénea.  
Imagen 05. Tipo de manzana 4 AV  
Suba. *Fuente: DPRU - SDP (2018)*

### TIPO 5



Manzana irregular  
Configuración predial única  
Imagen 06. Tipo de manzana 5 AV. Suba.  
*Fuente: DPRU - SDP (2018)*

### TIPO 6



Manzana regular  
Configuración predial única  
Imagen 07. Tipo de manzana 6 AV. Suba.  
*Fuente: DPRU - SDP (2018)*

### TIPO 7



Manzana irregular  
Configuración predial homogénea  
Imagen 08. Tipo de manzana 7 AV. Suba.  
*Fuente: DPRU - SDP (2018)*

## b. Configuración geométrica de las manzanas.

La distribución entre las manzanas regulares e irregulares es relativamente pareja. Las manzanas irregulares (IR) suman un 55% del total de las manzanas mientras que las regulares (R) conforman el 45% restante.

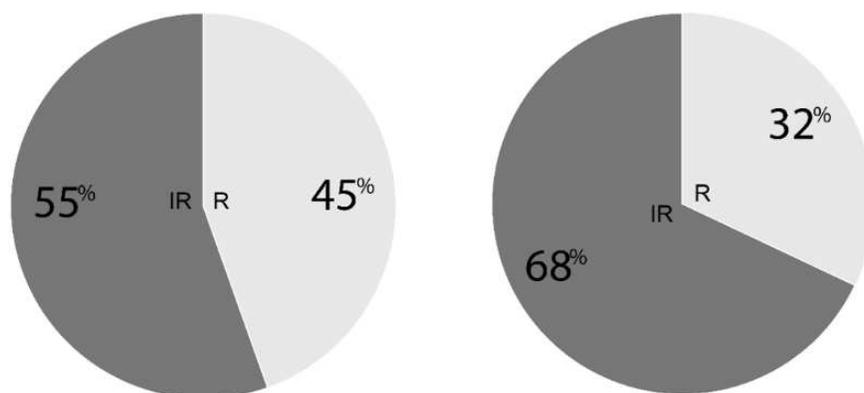


Gráfico 02. Porcentaje de No. de lotes por forma de manzana - Porcentaje de área por forma de manzana. Fuente: DPRU - SDP (2018)

No obstante, las manzanas irregulares ocupan un total del 68% del área del eje de Suba mientras que las manzanas regulares tan solo el 32%. Es decir que, en términos de ocupación del territorio, la importancia de las manzanas irregulares es mayor.

En cuanto a las áreas de las manzanas se dividieron en 4 rangos: 1 ( $0 \text{ m}^2 - 699 \text{ m}^2$ ), 2 ( $700 \text{ m}^2 - 1.499 \text{ m}^2$ ), 3 ( $1.500 \text{ m}^2 - 4.999 \text{ m}^2$ ) y 4 ( $\geq 5.000 \text{ m}^2$ ). Los rangos que más se repiten entre las manzanas de la Avenida Suba son los rangos de áreas más grandes (3 y 4). El rango de área que más se repite en la Avenida Suba es el rango 4 con el 55% de las manzanas, seguido del rango 3 con el 35% de las manzanas.

Esto significa que a pesar que la mayoría del área ocupada pertenece a manzanas irregulares, estas últimas tienden a ser grandes y por lo tanto disminuyen la complejidad del desarrollo de proyectos en su interior.

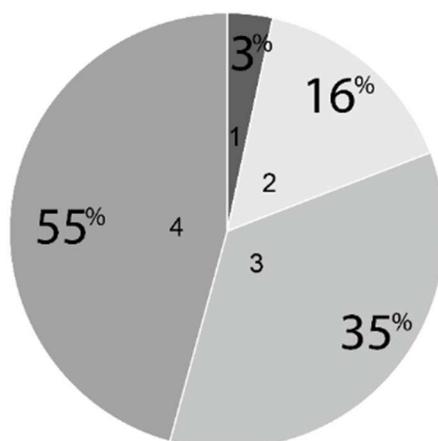


Gráfico 03. Porcentaje de No. de manzanas por rango de área. Fuente: DPRU - SDP (2018)

Entre las manzanas regulares, los rangos de áreas están distribuidos equilibradamente descontando el primer rango que tan solo alcanza el 4% de las manzanas.

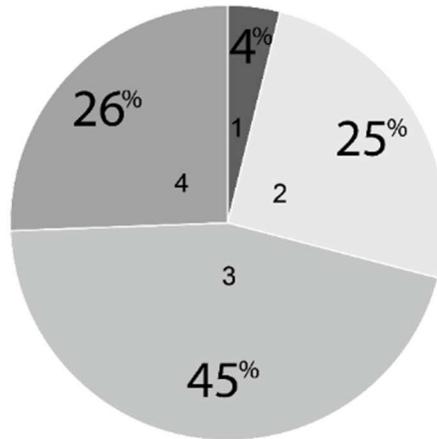


Gráfico 04. Porcentaje de No. de manzanas regulares por rango de área. Fuente: DPRU - SDP (2018)

Entre las manzanas irregulares, el rango 4 es el más repetido con el 67% de las manzanas seguido del rango 3 con tan solo el 24% del total de las manzanas.

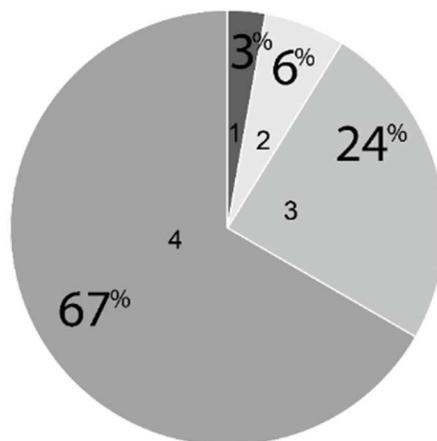


Gráfico 05. Porcentaje de No. de manzanas irregulares por rango de área. Fuente: DPRU - SDP (2018)

### c. Lotes por manzana.

Para la totalidad de los tipos de manzana antes descritos, a lo largo del corredor de la Avenida Suba, se contabilizan alrededor de 9511 predios de las manzanas que potencialmente desarrollables, distribuidos así:

Tipo de Manzana	Cantidad	Total No. Lotes	Área Potencial (Ha)
Tipo 1	70	1.355	21,32
Tipo 2	119	3.095	38,78
Tipo 3	182	3.143	246,14
Tipo 4	45	705	29,09

<b>Tipo 5</b>	26	27	21,27
<b>Tipo 6</b>	24	26	53,89
<b>Tipo 7</b>	41	1.160	36,42
<b>TOTAL</b>	<b>507</b>	<b>9.511</b>	<b>446,92</b>

Cuadro 01. Lotes por manzana Av. Suba. Fuente: SDP 2018

Estos predios se dividieron en rangos para definir la distribución de la cantidad de lotes por manzana. Los rangos creados fueron los siguientes: 1 (de 1 a 15 lotes por manzana), 2 (de 16 a 30 lotes por manzana), 3 (de 31 a 45 lotes por manzana), 4 (de 46 a 60 lotes por manzana), 5 (de 61 a 76 lotes por manzana) y 6 (76 o más lotes por manzana).

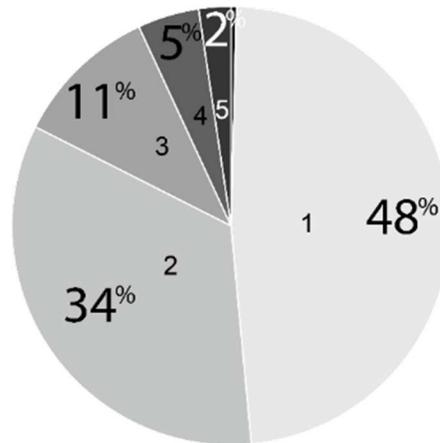


Gráfico 06. Porcentaje de manzanas por rangos de número de lotes por manzana. Fuente: DPRU - SDP (2018)

El 72% de las manzanas pertenecen a los dos primeros rangos. Es decir, en su mayoría, las manzanas no tienen más de 30 lotes por manzana y casi el 50% de las manzanas no tienen más de 15 lotes. Esta tendencia es favorable para el desarrollo y sobre todo la gestión de proyectos pues a menor cantidad de propietarios por manzana, menor dificultad existe para la gestión de proyectos en su interior.

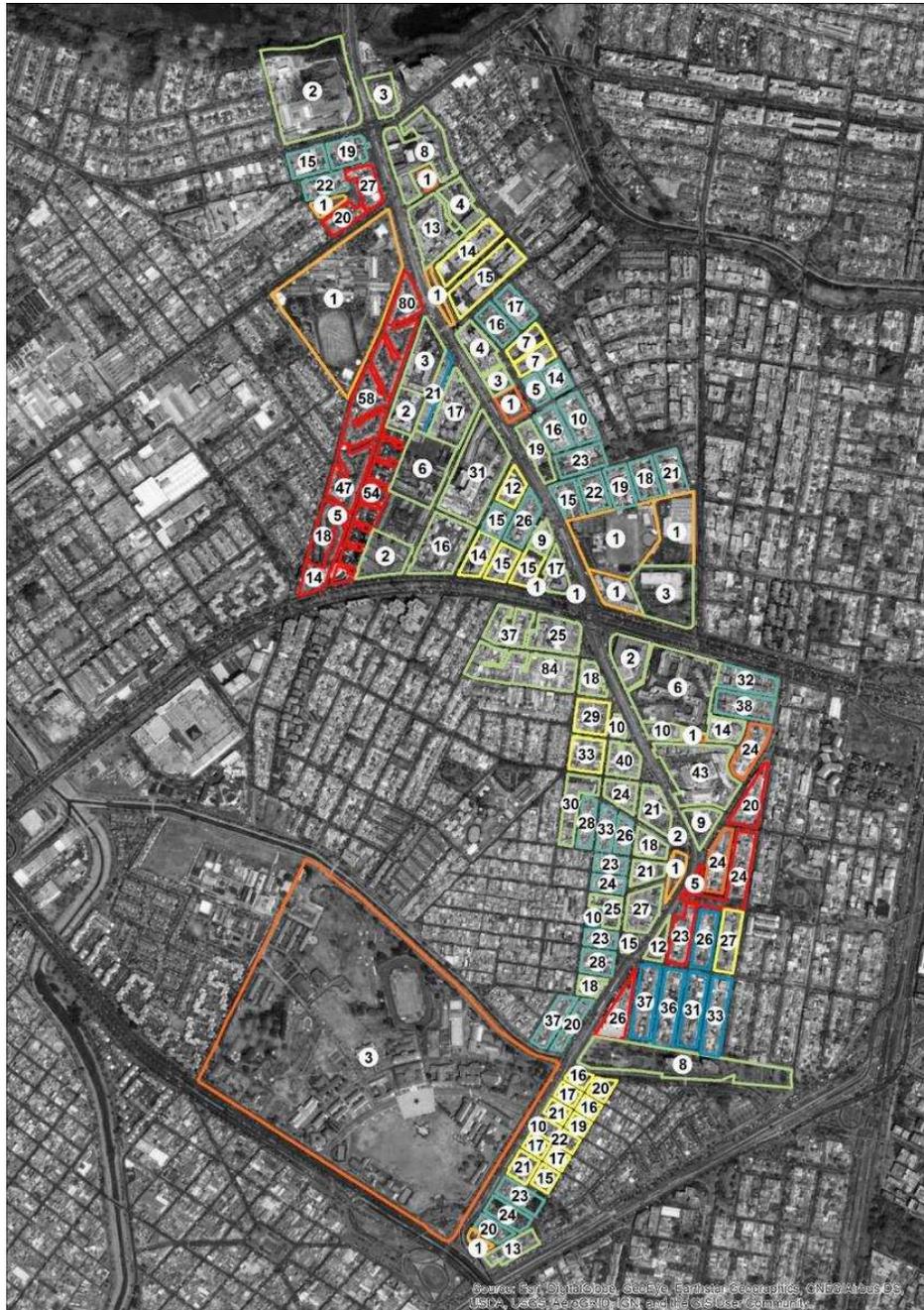


Imagen 09. Número de lotes por manzana Avenida Suba – Tramo 1. Fuente: DPRU - SDP (2018)



Imagen 10. Número de lotes por manzana Avenida Suba – Tramo 2. Fuente: DPRU - SDP (2018)



Imagen 11. Número de lotes por manzana Avenida Suba – Tramo 3. Fuente: DPRU - SDP (2018)



Imagen 12. Número de lotes por manzana Avenida Suba – Tramo 4. Fuente: DPRU - SDP (2018)

Los tamaños de los lotes fueron divididos en los siguientes 7 rangos: 1 ( $\leq 300$  m<sup>2</sup>), 2 (301 m<sup>2</sup> – 600 m<sup>2</sup>), 3 (601 m<sup>2</sup> – 900 m<sup>2</sup>), 4 (901 m<sup>2</sup> – 1.200 m<sup>2</sup>), 5 (1.201 m<sup>2</sup> – 1.500 m<sup>2</sup>), 6 (1.501 m<sup>2</sup> – 5.000 m<sup>2</sup>) y 7 ( $< 5.000$ ).

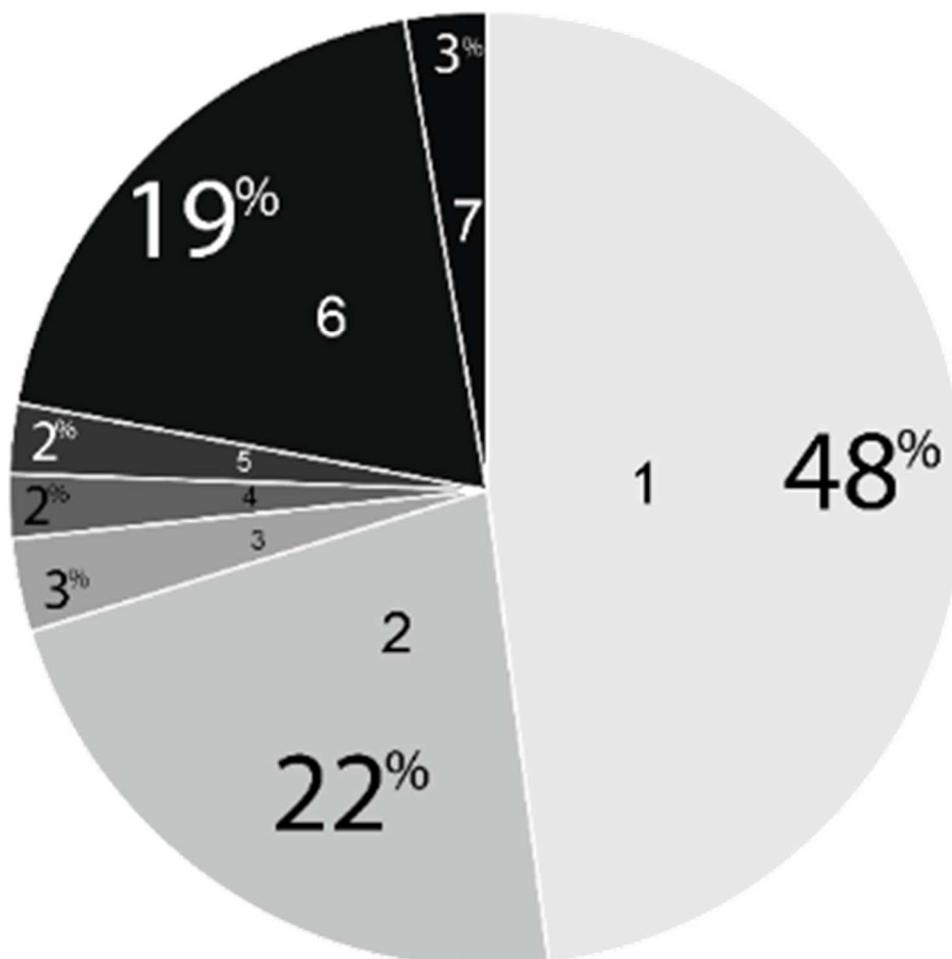


Gráfico 07. Rangos áreas de lotes por manzana Avenida Suba. Fuente: DPRU - SDP (2018)

El 70% de lotes no superan entonces los 600 m<sup>2</sup> de área. No obstante, el 19% de los lotes tienen un área entre 1.500 m<sup>2</sup> y 5.000 m<sup>2</sup>. Para los lotes de la Avenida Suba será necesario generar agrupaciones de lotes que estén entre los 600 y 800 m<sup>2</sup> como mínimo para que la gestión de su agrupación no sea un obstáculo para la generación de proyectos.

#### **d. Englobes de lotes para determinar rangos mínimos.**

Para determinar los rangos mínimos necesarios para los englobes de lotes por manzana se hicieron ejercicios de agrupaciones de lotes en cada tipo de manzana. Se escogió como ejemplo la manzana con el área más cercana al promedio del área de las manzanas por cada tipo de manzana.

## Manzana Tipo 1

### Existente

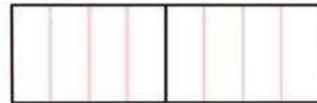
8 lotes  
315,48 m<sup>2</sup> - Promedio área lote  
3 lotes para englobe mínimo  
4 veces - División manzana

### Tipo 1



### Englobe

2 lotes  
1262m<sup>2</sup> - Promedio área lote  
4 lotes para englobe mínimo  
2 veces - División manzana



### Englobe

3 lotes  
841m<sup>2</sup> - Promedio área lote  
2-3 lotes para englobe mínimo  
3 veces - División manzana



### Englobe

4 lotes  
631m<sup>2</sup> - Promedio área lote  
2 lotes para englobe mínimo  
4 veces - División manzana



Imagen 13. Posibilidades de englobes en manzanas Tipo 1 de Avenida Suba. Fuente: *Elaboración Propia DPRU - SDP (2018)*

Para la manzana tipo 1 se hicieron englobes de 4 lotes que resultaron en una manzana dividida en dos lotes de 1262 m<sup>2</sup>. No obstante, la flexibilidad que permite las manzanas tipo 1, por la organización repetitiva de sus lotes, permite pensar que se podrían hacer englobes más pequeños de acuerdo a las posibilidades que la gestión de cada manzana determine.

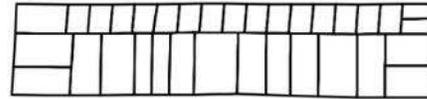
Esas posibilidades muestran englobes de hasta 630m<sup>2</sup> en total, lo que nos arroja indicios sobre las áreas mínimas que se deben permitir para englobes en la Avenida Suba.

## Manzana Tipo 2

### Existente

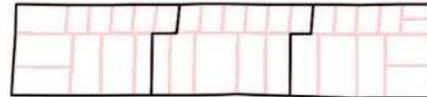
33 lotes  
95,91 m<sup>2</sup> - Promedio área lote  
8 lotes para englobe mínimo  
4 veces - División manzana

### Tipo 2



### Englobe

3 lotes  
1047,05 m<sup>2</sup> - Promedio área lote  
11 lotes para englobe mínimo  
3 veces - División manzana



### Otras opciones

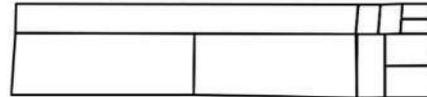
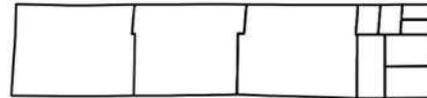
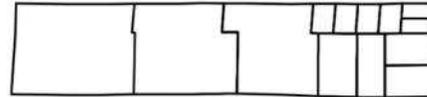


Imagen 14. Posibilidades de englobes en manzanas Tipo 2 de Avenida Suba. Fuente: *Elaboración Propia DPRU - SDP (2018)*

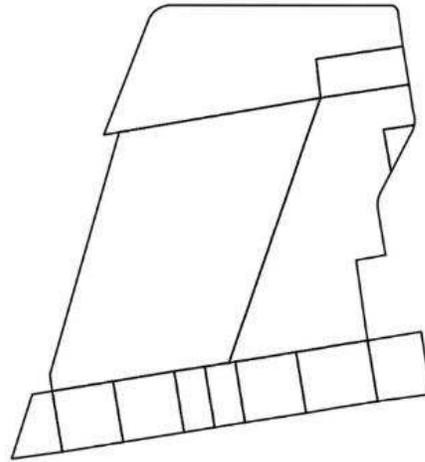
La manzana tipo 2 escogida pasó de tener 33 lotes de 95,91 m<sup>2</sup> de área en promedio a tener 3 lotes de en promedio 1047,05 m<sup>2</sup>. Cada englobe realizado fue hecho en promedio de 11 lotes. A pesar que la organización de los lotes en las manzanas tipo 2 permiten flexibilidad, las pequeñas variaciones restringen posibilidades de englobes con áreas relativamente equitativas. No obstante, de definirse englobes mínimos lo suficientemente flexibles se podrían plantear agrupaciones de lotes como las revisadas en las otras opciones de las manzanas tipo 2 (ver imagen)

## Manzana Tipo 3

### Existente

13 lotes  
1.035,97 m<sup>2</sup> - Promedio área lote  
1 lote para englobe mínimo  
13 veces - División manzana

### Tipo 3



### Englobe

6 lotes  
2.244,59 m<sup>2</sup> - Promedio área lote  
1 - 2 lotes para englobe mínimo  
6 veces - División manzana

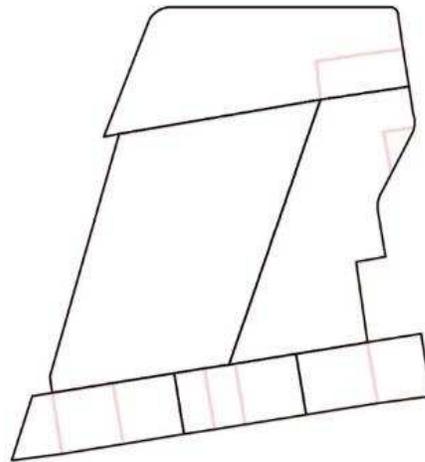


Imagen 15. Posibilidades de englobes en manzanas Tipo 3 de Avenida Suba. Fuente: Elaboración Propia DPRU - SDP (2018)

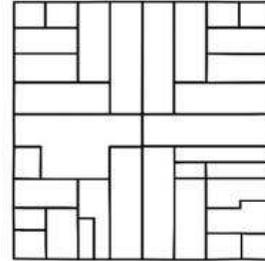
La manzana tipo 3 es por definición más compleja en términos de englobes pues ni su forma ni su organización interna de lotes permite una fácil agrupación y subdivisión interna. En el ejemplo escogido la manzana pasó de tener 13 lotes a 6 lotes y el área promedio de lote pasó de 1.035 m<sup>2</sup> a 2.244 m<sup>2</sup>. Los lotes grandes permanecieron casi iguales pues su tamaño les permite desarrollarse por sí mismos mientras que fueron los lotes pequeños los que debieron ser agrupados para alcanzar tamaños de lotes más pertinentes para el desarrollo de proyectos de densificación.

## Manzana Tipo 4

### Existente

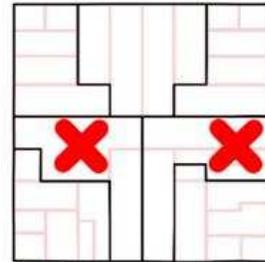
33 lotes  
195,39 m<sup>2</sup> - Promedio área lote  
4 lotes para englobe mínimo  
8 veces - División manzana

### Tipo 4



### Englobe

7 lotes  
921,14 m<sup>2</sup> - Promedio área lote  
2 lotes para englobe mínimo  
7 veces - División manzana



### Englobe

4 lotes  
1.611,99 m<sup>2</sup> - Promedio área lote  
7 lote para englobe mínimo  
4 veces - División manzana

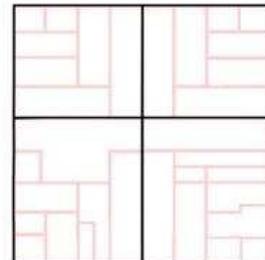


Imagen 16. Posibilidades de englobes en manzanas Tipo 4 de Avenida Suba. Fuente: *Elaboración Propia DPRU - SDP (2018)*

La heterogeneidad de la organización de los lotes de la manzana tipo 4 también restringe las posibilidades de englobes internos. En el ejemplo escogido la dificultad que presentó la diferencia entre los lotes fue la posibilidad de conformar frentes de lotes significativos para poder conformar lotes aptos para proyectos de densificación. El primer caso intentado de englobe, buscando alcanzar áreas de lotes de alrededor de 800 y 900 m<sup>2</sup>, falló por la imposibilidad de conformar en todos los lotes frentes de lotes suficientes. En resumen, para lograr frente de lotes útiles para este tipo de proyectos se dividió la manzana en 4 lotes de 1.611 m<sup>2</sup> de área en promedio compuestos cada uno de mínimo 7 lotes. La ventaja de esta división fue la claridad con la que la manzana pudo ser dividida y la conformación de lotes con geometría regular que facilita el desarrollo de proyectos. No obstante, es claro que este tipo de manzana obliga a englobes muy grandes que dificultan la gestión de los proyectos.

## Manzana Tipo 5 - 6

### Existente

1 lote  
7.751,12 m<sup>2</sup> - Promedio área lote  
1 lote para englobe mínimo  
1 vez - División manzana

### Tipo 5

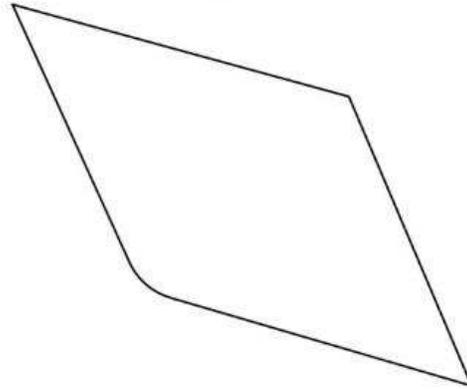


Imagen 17. Posibilidades de englobes en manzanas Tipo 5 de Avenida Suba. Fuente: *Elaboración Propia DPRU - SDP (2018)*

### Existente

1 lote  
1.597,30 m<sup>2</sup> - Promedio área lote  
1 lote para englobe mínimo  
1 vez - División manzana

### Tipo 6

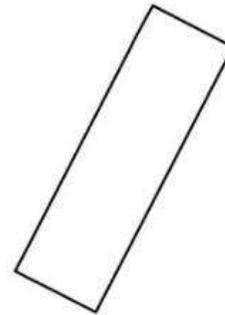


Imagen 18. Posibilidades de englobes en manzanas Tipo 6 de Avenida Suba. Fuente: *Elaboración Propia DPRU - SDP (2018)*

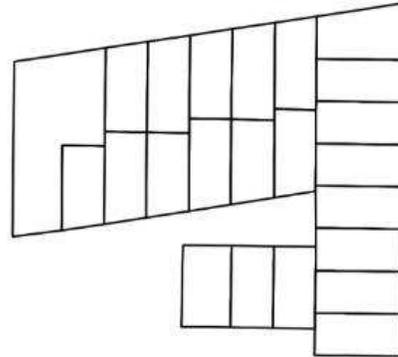
Las manzanas tipo 5 y 6 no necesitan una revisión para sus tipos de englobes pues están compuestas todas de tan solo un predio. Para las manzanas tipo 5 el promedio de área de las manzanas está alrededor de los 7.500 m<sup>2</sup> lo que supone el área suficiente para que los desarrolladores no tengan dificultades en sus proyectos. De igual forma sucede con las manzanas tipo 6, que a pesar de tener un área promedio inferior que las manzanas tipo 5 (alrededor de 1.500 m<sup>2</sup>), alcanzan un área suficiente para el desarrollo de proyectos de densificación. No obstante, hay que revisar precisamente las manzanas con áreas menores al rango entre 600 y 800 m<sup>2</sup> para encontrar posibilidades de englobe con otras manzanas en donde la vía que las separa no sea arterial y así facilitar el desarrollo de proyectos.

## Manzana Tipo 7

### Existente

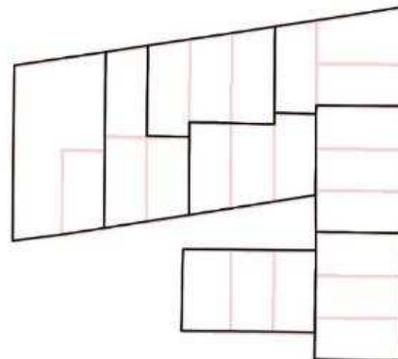
23 lotes  
386,31 m<sup>2</sup> - Promedio área lote  
2 lotes para englobe mínimo  
11 veces - División manzana

### Tipo 7



### Englobe

8 lotes  
1.110,65 m<sup>2</sup> - Promedio área lote  
3 lotes para englobe mínimo  
8 veces - División manzana



### Englobe

11 lotes  
807,74 m<sup>2</sup> - Promedio área lote  
2 lotes para englobe mínimo  
11 veces - División manzana

\*hay muchos lotes justo por debajo de los 700m<sup>2</sup>. Puede haber opciones en que el englobe mínimo sea 700 m<sup>2</sup>

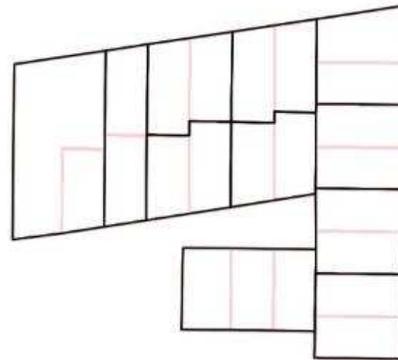


Imagen 19. Posibilidades de englobes en manzanas Tipo 7 de Avenida Suba. Fuente: Elaboración Propia DPRU - SDP (2018)

Para las manzanas tipo 7 se intentaron dos tipos de englobe en general. Para el primer intento se hicieron englobes de 3 lotes conformando lotes de un área promedio de 1.110 m<sup>2</sup> mientras que para el segundo intento se hicieron englobes de 2 lotes con un área promedio de 807 m<sup>2</sup>. Para el segundo caso las áreas de lotes alcanzaban con justeza los 700 m<sup>2</sup> lo que indica, al igual que en los englobes para las manzanas tipo 1 que los rangos mínimos de englobes deben estar entre los 600 m<sup>2</sup> y los 800 m<sup>2</sup> de acuerdo a lo que defina más adelante en las modelaciones.

## e. Antejardines y retrocesos.

Para el análisis de los retrocesos y antejardines existentes y exigidos por la normativa urbana de los predios que se encuentran localizados dentro del área de estudio del corredor de la Avenida Suba, se tuvieron en cuenta como insumos la cobertura de lotes, manzanas y construcciones de la base de datos geográfica corporativa de la SDP, la cobertura de andenes, separadores y calzada suministrados por el IDU, los planos urbanísticos y/o de legalización del área delimitada, las fichas normativas de edificabilidad de las UPZ que conforman el área de estudio, los actos administrativos que dieron origen a la urbanizaciones e imágenes de cada sector captadas desde el Google Street View.

A continuación, se realiza un breve análisis de los retrocesos contra espacio público y las zonas en donde se previó o no el antejardín, los cuales fueron identificados de acuerdo con la información consignada en los planos urbanísticos aprobados para cada una de las urbanizaciones que se identificaron a lo largo del corredor, excluyendo las urbanizaciones que se encuentran en tratamiento de consolidación urbanística y que podrían incorporarse al tratamiento de Renovación Urbana.

### TRAMO 1 (Avenida Suba entre la Avenida Carrera 30 y Avenida Calle 80 hasta el Humedal Córdoba):

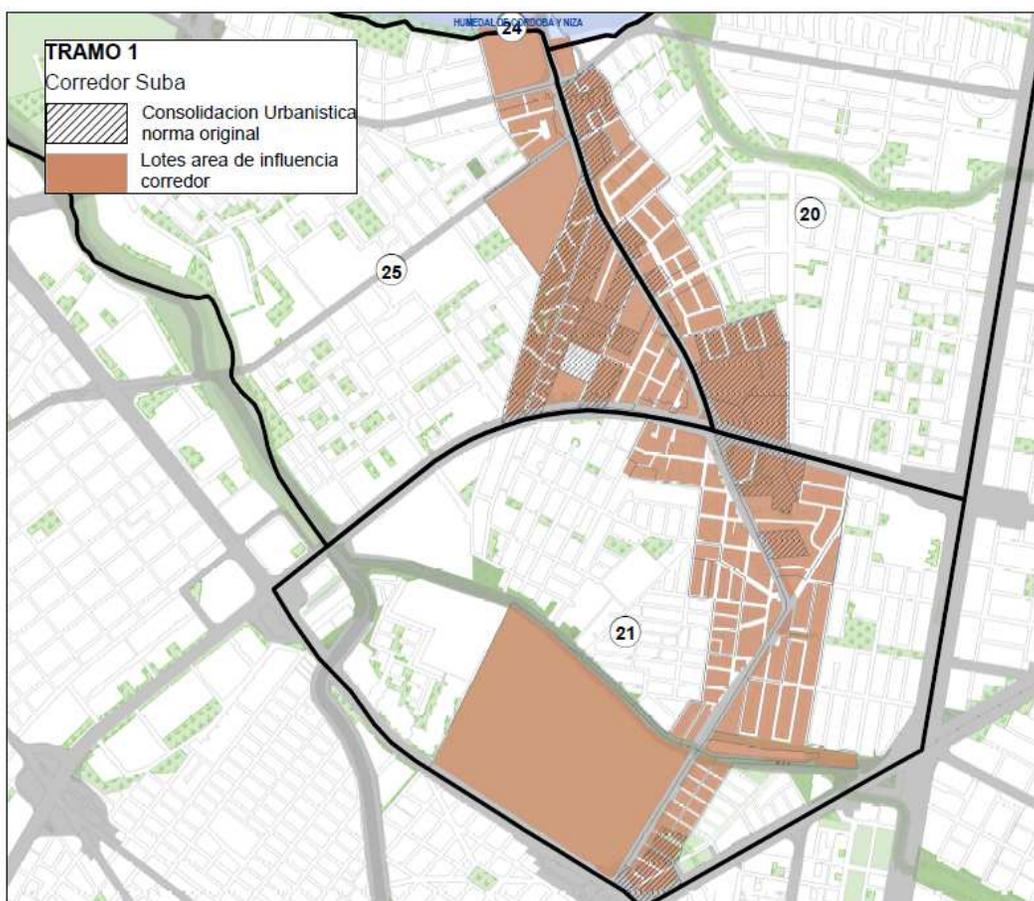


Imagen 20. Corredor Avenida Suba – TRAMO 1. Fuente: Elaboración SDP – DNU. Datos Cobertura BDGC

El Tramo 1 lo conforman los lotes delimitados dentro del área de influencia del corredor Avenida Suba (color naranja) específicamente las manzanas que se localizan entre la intersección de la Avenida Calle 80 y Avenida carrera 30 con el Humedal Córdoba. Hacen parte de tres (3) UPZ: 21 LOS ANDES, 20 LA ALHAMBRA y 25 LA FLORESTA, observándose que prevalecen las condiciones urbanísticas señaladas en la norma original reglamentaria de cada urbanización, toda vez que el Tratamiento Urbanístico predominante es el de Consolidación Urbanística.

Las manzanas y/o lotes que fueron delimitados en el tramo 1 hacen parte de las urbanizaciones: San Martín, La Castellana, Castellana Occidental, la Patria y Río Negro (UPZ 21), Puente Largo Primer y Segundo Sector, Puente Largo Tercero y Cuarto Sector e Ilarco (UPZ 20) y los Andes, Portobello, La Rábida, Bosques del Norte, Torre Vigía, Coasmedas, Quintanillas de la Flora, Teusacá Primera Etapa (UPZ 25).

En lo que respecta a los retrocesos y antejardines, se evidencia que en la actualidad estas condiciones volumétricas reflejan lo exigido por la norma, es un tramo en el que predomina la exigencia de antejardín según lo señalado en la norma original de la urbanización, con algunas ocupaciones en primer piso destinada a garajes, sobre todo en las zonas donde se permitió el cerramiento de antejardín, aunque también existen urbanizaciones a las que no se les exigió antejardín, por tanto sus construcciones se encuentran sobre la línea de demarcación del predio.

En las siguientes imágenes se presentan algunos ejemplos que evidencian el estado actual de las construcciones respecto al desarrollo o no de antejardines y retrocesos en sus construcciones e imágenes del plano urbanístico correspondiente al cual se le monto la cobertura de construcciones de la BDGC de la SDP, como se muestra a continuación:

<b>TRAMO 1</b>	
<b>UPZ 21:</b>	
<b>URBANIZACIONES: SAN MARTIN, LA CASTELLANA, CASTELLANA OCCIDENTAL, LA PATRIA Y RIO NEGRO</b>	
<b>Imagen parcial plano de loteo No. 271/2. "Urbanización La Castellana". No previo antejardín</b>	<b>Carrera 49 D con Calle 86 D</b>
	
	<b>Calle 86 D entre carrera 49 C y 49 D</b>



Imagen parcial plano de loteo No. 64/4A y 64/4-4 "Rio Negro". No señala antejardín



Imagen parcial plano urbanístico No. 271/4-3A "Urb. Castellana Occidental". Si previo antejardín



Carrera 49 B con calle 93



carrera 60 con calle 91 A



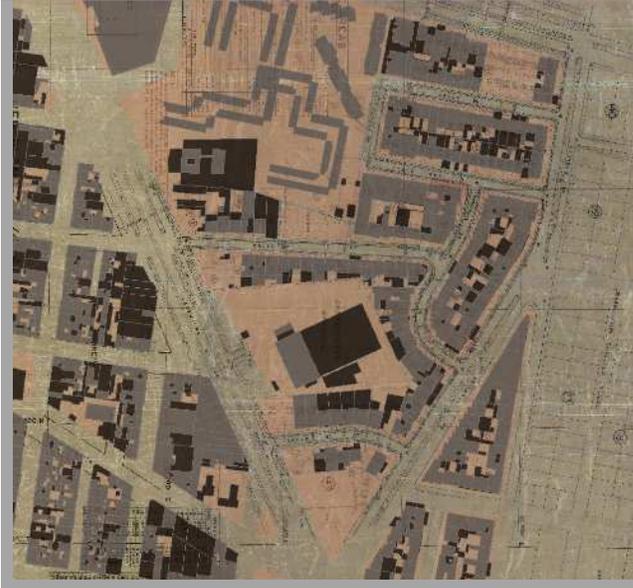
Calle 93 A con carrera 50



Calle 95 B con carrera 50



Calle 97 A



**UPZ 20 - URBANIZACIONES: PUENTE LARGO PRIMER Y SEGUNDO SECTOR, PUENTE LARGO TERCERO Y CUARTO SECTOR, ILARCO.**

**Imagen parcial plano urbanístico No. S14/4-4 - "Urb. Puente Largo Primero y Segundo Sector".  
Si previo antejardín**

*Avenida Suba con calle 104*



*Transversal 57 con calle 104*

**Imagen parcial plano urbanístico No. S14/4-9  
"Urb. Puente Largo Tercero y Cuarto Sector".  
Si previo antejardín**



*Transversal 58 con calle 113*



*Avenida suba con calle 113*



Imagen parcial plano urbanístico No. S85/4-1 "Urb. Ilarco". Si previo antejardín



Avenida suba con calle 115



**UPZ 25 – URBANIZACIONES: LOS ANDES, PORTOBELLO, LA RÁBIDA, BOSQUES DEL NORTE, TORRE VIGÍA, COASMEDAS, QUINTANILLAS DE LA FLORA, TEUSACA PRIMERA ETAPA Y ANTIGUO MORATO.**

Imagen parcial plano urbanístico No. 313/4-4 "Urb. Los Andes". Si previo antejardín



Carrera 65 con Avenida Suba

Imagen parcial construcciones Urbanizaciones: Portobello, La Rábida, Bosques del Norte, Torre Vigía, Coasmedas, Quintanillas de la Flora, Teusaca Primera Etapa. Antejardín según exigencia norma original.



Carrera 67 con Avenida Suba



Imagen parcial plano urbanístico No. 369/4-1 "Urb. Antiguo Morato". Si previo antejardín con algunas ocupaciones.



Carrera 68 A Avenida Suba



Diagonal 115 A hacia avenida suba



Cuadro 02. Antejardines Tramo 1 Corredor Suba. Fuente: SDP – DNU 2018

Vale la pena señalar que, a través de la ficha normativa, se hizo exigencia de antejardín únicamente al normativo 5 Subsector de edificabilidad B de la UPZ 20 Alhambra en donde se estableció una exigencia de 5.00 mts; así mismo sucede con el sector normativo 7 subsectores de edificabilidad A y B de la UPZ 25 Floresta, en donde se previó una exigencia de 3.50 mts y 5.00 respectivamente; por su parte en la UPZ 21 Andes, los antejardines fueron contemplados en la norma original.

TRAMO 2 - (Avenida Suba entre el Humedal Córdoba y la Avenida Carrera 72):

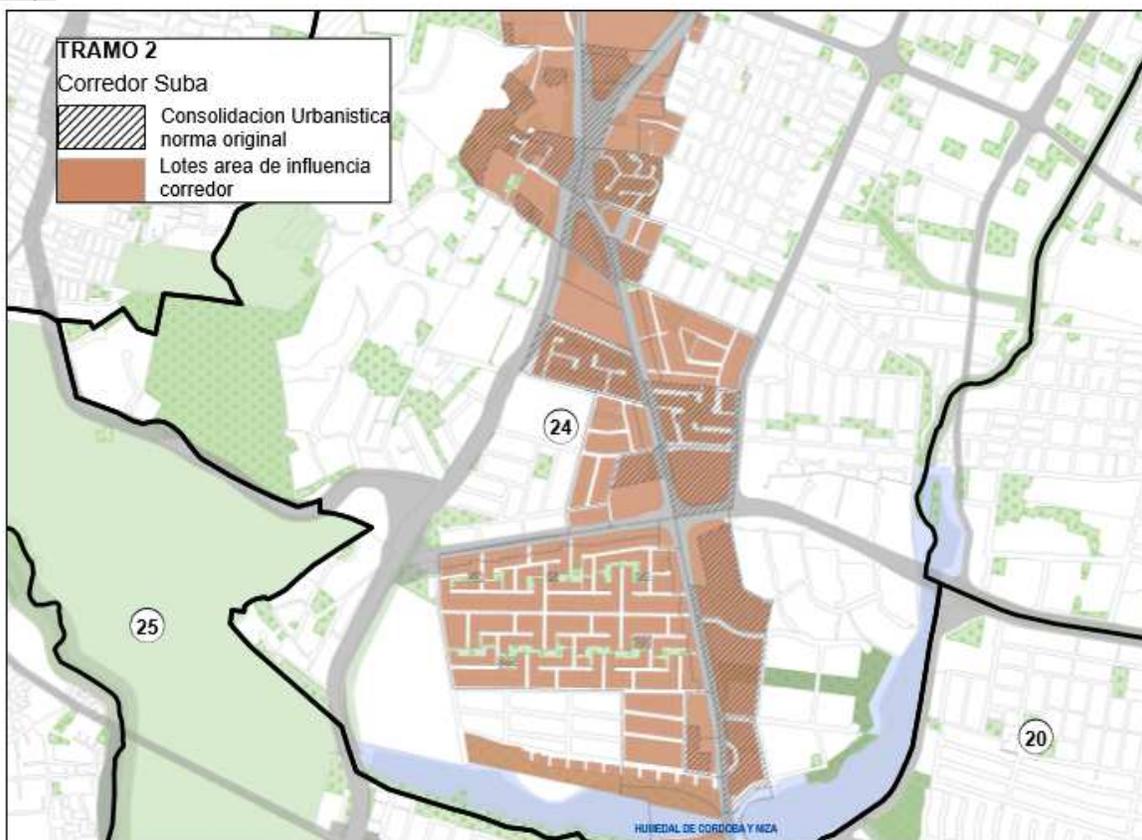


Imagen 21. Corredor Avenida Suba – TRAMO 2. Fuente: Elaboración SDP – DNU. Datos Cobertura BDGC

Forman parte de este tramo las manzanas que se encuentran delimitadas en el área de influencia del corredor de la Avenida Suba desde el Humedal Córdoba hasta la Avenida 127, como se muestra en la imagen anterior, tramo que hace parte de la UPZ 24 NIZA de la localidad de Suba.

Se caracteriza porque predomina el uso de vivienda, con algunos comercios de escala vecinal y zonal, oficinas y superficies comerciales. En lo que respecta al desarrollo y/o exigencia de antejardines y retrocesos, se observa que gran parte de sus construcciones si previeron antejardines en sus construcciones. No obstante, algunos se encuentran ocupados en el primer piso con cerramientos y cubiertas livianas, destinando esta zona a garajes.

Normativamente la exigencia de los antejardines se encuentra supeditada a lo establecido en la norma original, por tratarse de áreas sometidas al Tratamiento de Consolidación Urbanística. En las siguientes imágenes se presentan ejemplos del estado actual de los antejardines de algunas urbanizaciones, con imágenes de los planos urbanísticos y construcciones que permiten identificar si los mismo se exigieron, se proyectaron o fueron ocupados:

## TRAMO 2

UPZ 24

**URBANIZACIONES: NIZA SUR, LAGO DE CORDOBA, HACIENDA CORDOBA, NIZA NORTE I SECTOR, CAMPANIA, CIUDAD JARDIN DEL NORTE. CALATRAVA, COVADONGA Y SOTILEZA**

Imagen parcial plano urbanístico No. S6/4-3. "Urb. Niza Sur". Se previó el Antejardín.



*Calle 118 con avenida suba*



*Carrera 70 con calle 119 A*



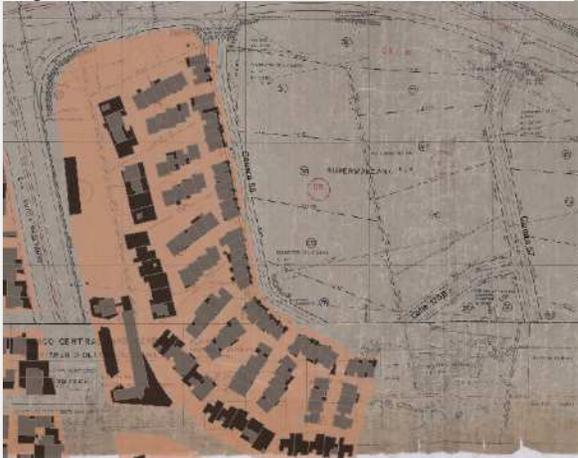
*Transversal 60 con avenida suba*

Imagen parcial plano urbanístico No. S102/4-16. "Urb. Lago de Córdoba". Antejardín según exigencia norma original.



*Carrera 58 entre calles 124 y 127*

Imagen parcial plano urbanístico No. S102/4-4. "Urb. Hacienda Córdoba". Antejardín según exigencia norma original.



*Avenida Suba con calle 124*

Imagen parcial plano urbanísticos No. S59/4-2. "Urb. Niza Norte I Sector". Antejardín según exigencia norma original



*Carrera 70 C con calle 127 D*



Imagen parcial plano urbanísticos No. S97/4-1. "Urb. Campania". En el plano se determinaron antejardines.



Imagen parcial plano urbanísticos No. S86/4-5. "Ciudad Jardín del Norte". En el plano se determinaron antejardines.



Imagen parcial plano urbanísticos No. S86/4-5. "Calatrava". En el plano se determinaron antejardines.



Imagen parcial plano urbanísticos No. S106/4-2. "Covadonga". Antejardín según exigencia norma original.



Avenida suba con calle 127 D



Calle 128 Bis A con carrera 58 A



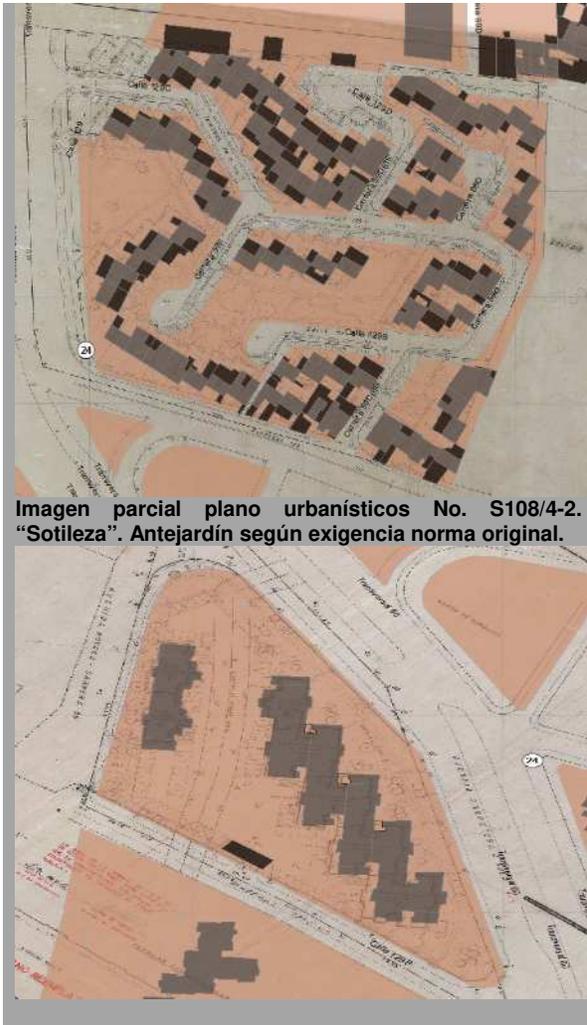
Transversal 59 B con Calle 128 B



Calle 128 con Avenida Suba



Calle 129 con Avenida Suba



Avenida Suba con calle 129 C



Calle 130 con carrera Avenida Suba con calle 128 B



Cuadro 03. Antejardines Tramo 2 Corredor Suba. Fuente: SDP – DNU 2018

### **TRAMO 3 - (Avenida Suba entre la Avenida Carrera 72 y Transversal 88):**

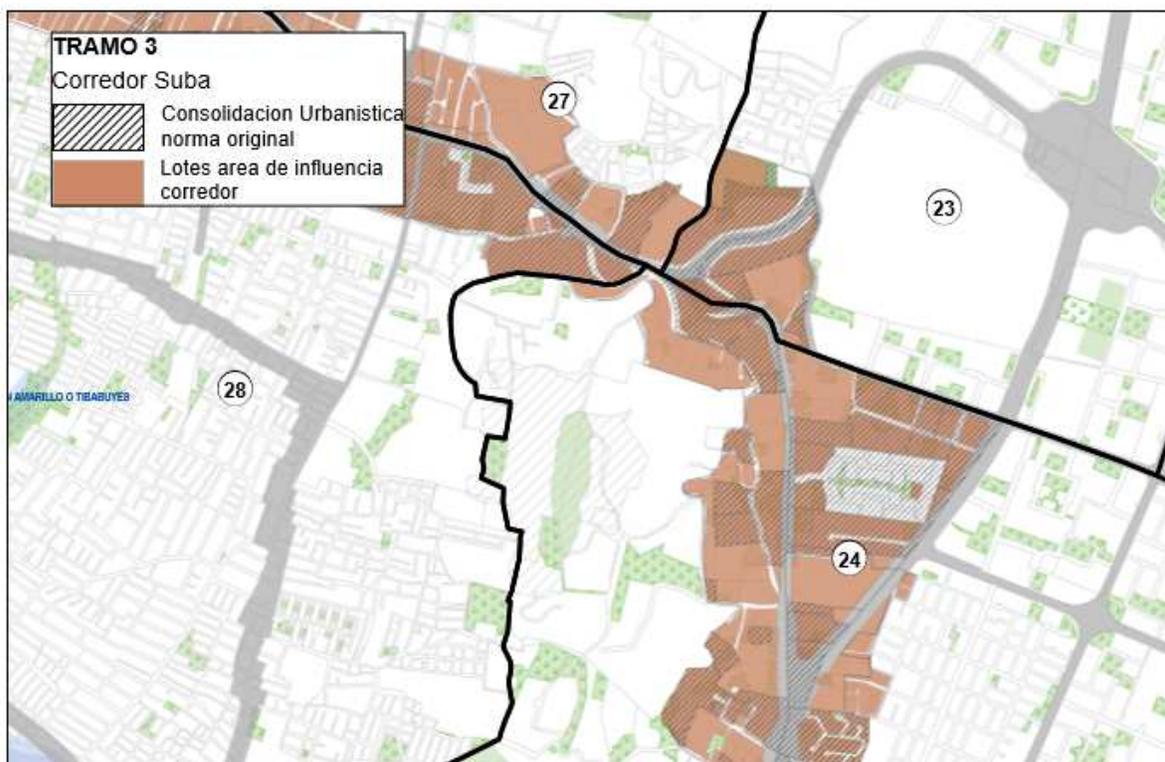


Imagen 22. Corredor Avenida Suba – TRAMO 3. Fuente: Elaboración SDP – DNU. Datos Cobertura BDGC

Las manzanas y/o predios que se identificaron dentro del tramo 3 del corredor suba y que se señalan en el siguiente mapa, hacen parte de la Unidades de Planeamiento Zonal No.(s) UPZ 24 Niza: sectores normativos 2, 4, 12 y 26; UPZ 23 CASA BLANCA: sectores normativos: 5, 6 y 9; y UPZ 27 SUBA: Sectores Normativos 3 y 13.

Es un tramo que se caracteriza por ser de uso residencial, en el que se localizan varias agrupaciones de vivienda en altura, el desarrollo del antejardín fue previsto conforme a lo exigido en la norma original de cada urbanización, a excepción de los sectores 12H (según plano), 12N (5 mts), 12Y (según plano) y 12Ñ (4.2 mts) de la UPZ 24 Niza.

Es importante señalar que en este tramo se encuentran varias urbanizaciones que según la BDGC de la SDP únicamente cuentan con plano topográfico.

El desarrollo del antejardín por lo general se proyectó al interior de cada urbanización, tal como se puede apreciar en las imágenes que se muestran más adelante:

<b>TRAMO 3:</b>	
<b>UPZ 24: URBANIZACIONES BARRIO EL MINUTO DE DIOS, PALESTINA, LA GRANJA, AUTOPISTA MEDELLIN, LOS CEREZOS, PRIMAVERA, QUIRIGUA, PARIS FRANCIA Y URB.RESIDENCIAL SANTA ROSITA.</b>	
<b>Imagen parcial construcciones Urbanizaciones:</b> Puerta de Alcalá, Laderas de Gratamira, Jardines de Gratamira, Gratamira, Conjunto Residencial Cerro Suba, Predio Santa Ana, Bosques de Gratamira, Villa Leticia, Refugio de la Colina, La Aguadaja y	<i>Urb. Puertas de Alcalá y Laderas de Gratamira</i>

otras.  
Antejardines y retrocesos según exigencia norma original.

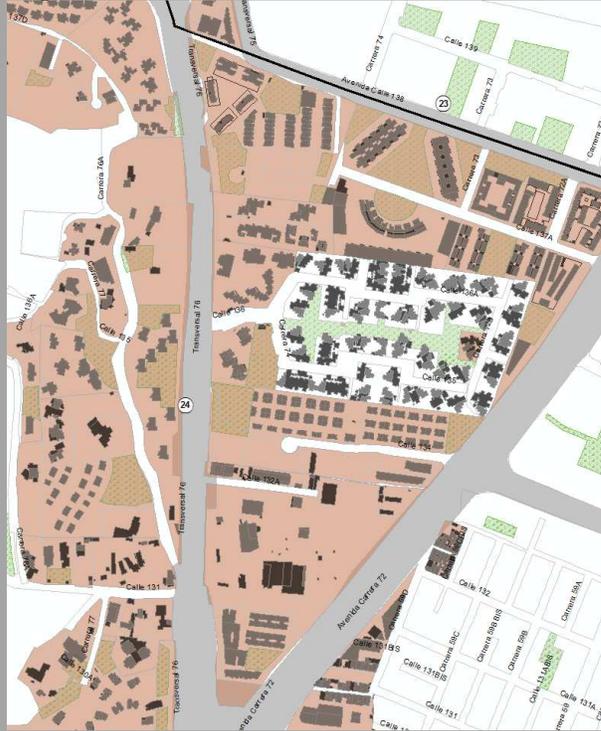


Imagen google maps

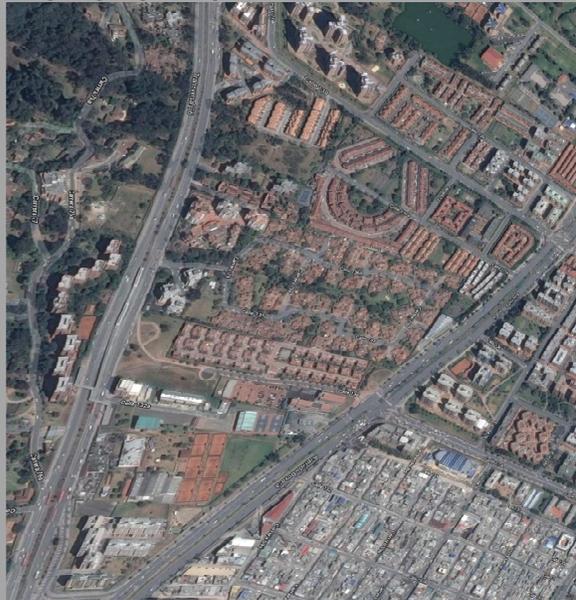


Imagen google maps - Urbanizaciones Brantevilla, Bosques de Alava, El Pinar, Piedemonte Reserva Natural del Norte, Cerros de Jura, Cerros de Provenza, Agrupación de vivienda Palos Verdes, La Arboleda de Suba, Qumran Condominio y otras.



Calle 132 A con Avenida Suba



Avenida Suba con 134



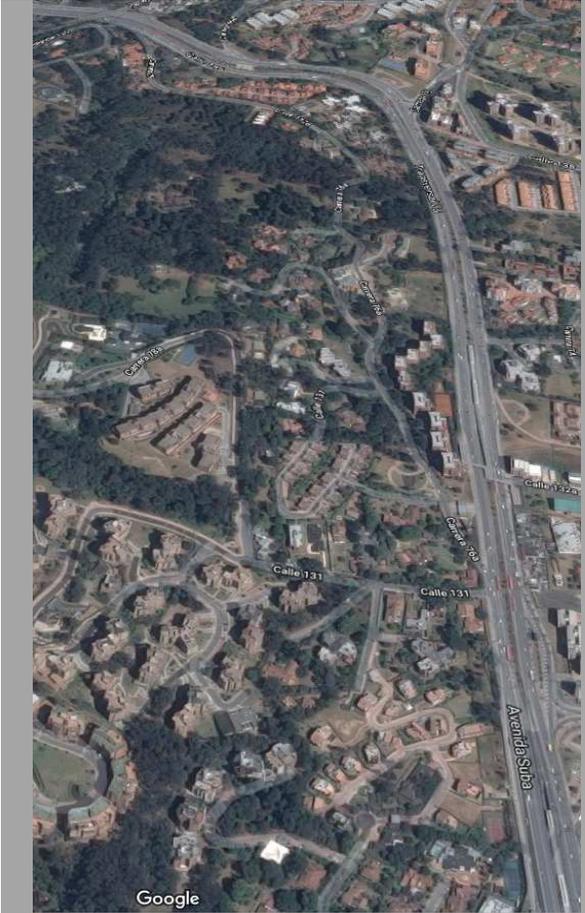
Urb. Gratamira



Cerros de Gratamira



Urb. Cerros de Provenza



Carrera 76 a costado occ de la Avenida Suba

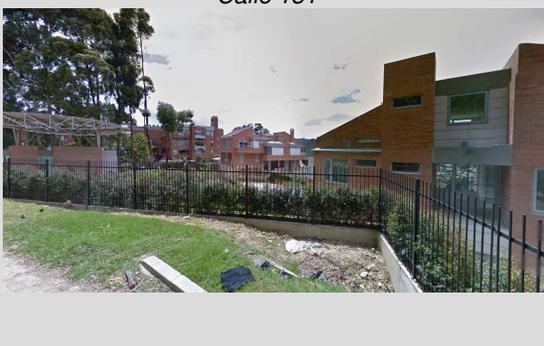


Imagen parcial plano urbanístico No. CU4-S108/4-1. "Brantevilla". Antejardín según exigencia norma original.



Calle 131

Imagen parcial plano urbanístico No. S123/4. "Conjunto Residencial La Arboleda de Suba". Antejardín según exigencia norma original.



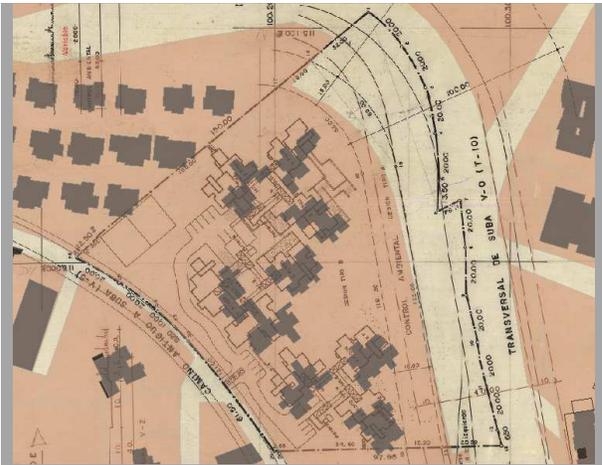
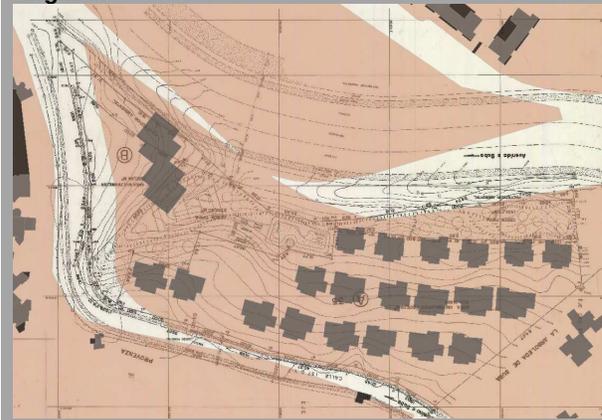


Imagen parcial plano urbanístico No. S123/4-2 "Qumran". Antejardín según exigencia norma original.



**UPZ 23: URBANIZACIONES SALAMANCA Y CALATAYUD, AGRUPACION DE VIVIENDA LAS TERRAZAS, PREDIO VALPARAISO, ALTO DE CARABINEROS, XUE Y GRATAMIRA PARK.**

Imagen parcial plano urbanístico No. S100/4-2 "Valparaíso". Antejardín según exigencia norma original.



Avenida suba entre carrera 76 y carrera 60 B



Imagen parcial plano urbanístico No. CU1 S100/4-5 "Urbanización Salamanca y Calatayud". Antejardín según exigencia norma original.





**UPZ 27: CONJUNTO LOS ARREBOLES, ALTAMONTE Y AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LAS TERRAZAS.**

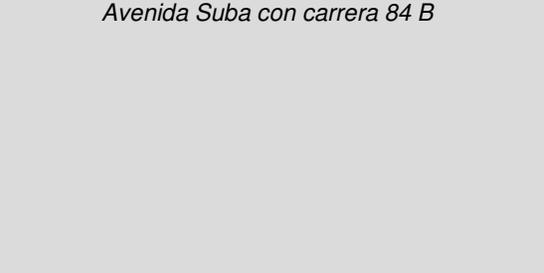
**Imagen parcial plano urbanístico No. S295/4-2 "Agrupación de vivienda Las Terrazas". Antejardín según exigencia norma original.**



**Imagen parcial plano urbanístico No. S295/4-2 "Altamonte". Antejardín según exigencia norma original.**



**Imagen parcial plano urbanístico No. CU4 S579/4-03 "Nazaret". Antejardín según exigencia norma original.**





Cuadro 04. Antejardines Tramo 3 Corredor Suba. Fuente: SDP – DNU 2018

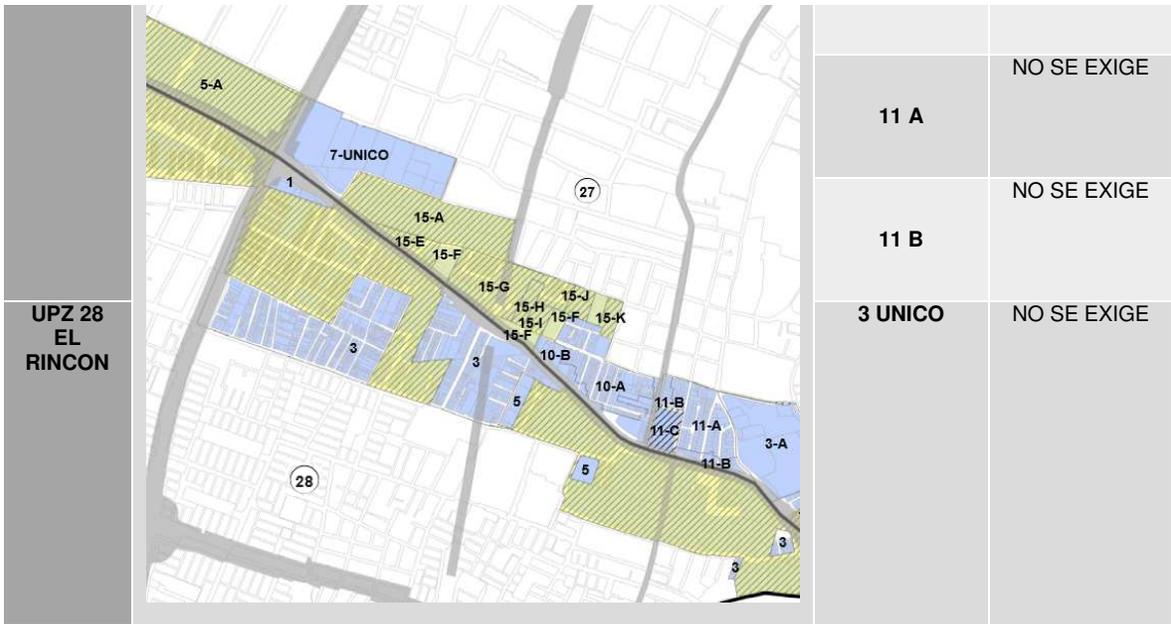
**TRAMO 4 - (Avenida Suba entre la Transversal 88 y la Avenida carrera 118):**

El Tramo 4 lo conforman los lotes y/o manzanas delimitadas dentro del área de influencia del corredor que se localizan a lo largo de la Avenida Suba entre la transversal 88 y la avenida carrera 118 y que hacen parte de las UPZs: 27 SUBA y 28 EL RINCON.

El desarrollo de los retrocesos y antejardines de las urbanizaciones que se localizan en la UPZ 27 Suba, responden a lo exigido por la norma original, esto en lo que corresponde a las áreas en tratamiento de Consolidación Urbanística. No obstante, en este tramo existen unos sectores que se encuentran en Tratamiento de Renovación Urbana (color azul) en donde la ficha Normativa no previó la exigencia del antejardín, por lo que sus construcciones se encuentran paramentadas con los linderos del predio.

Por su parte, no se previó desarrollo de retrocesos y antejardines en el área que comprende la UPZ 28 El Rincón, esto como resultando del proceso de desarrollo informal de sus barrios. Es un área que comprende dos tratamientos urbanísticos: el de Consolidación Urbanística (norma original) y Mejoramiento Integral. No obstante, en ninguno de los dos Tratamientos por norma se previó la exigencia del antejardín.

UPZ	Sector Normativo / Sub Edificabilidad	SN / Sub_Edif	Exigencia Antejardín
UPZ 27 SUBA		10 A	NO SE EXIGE
		10 B	NO SE EXIGE



Cuadro 05. Exigencia de antejardines. Ficha de edificabilidad UPZ 27 y 28. Fuente: SDP – DNU 2018

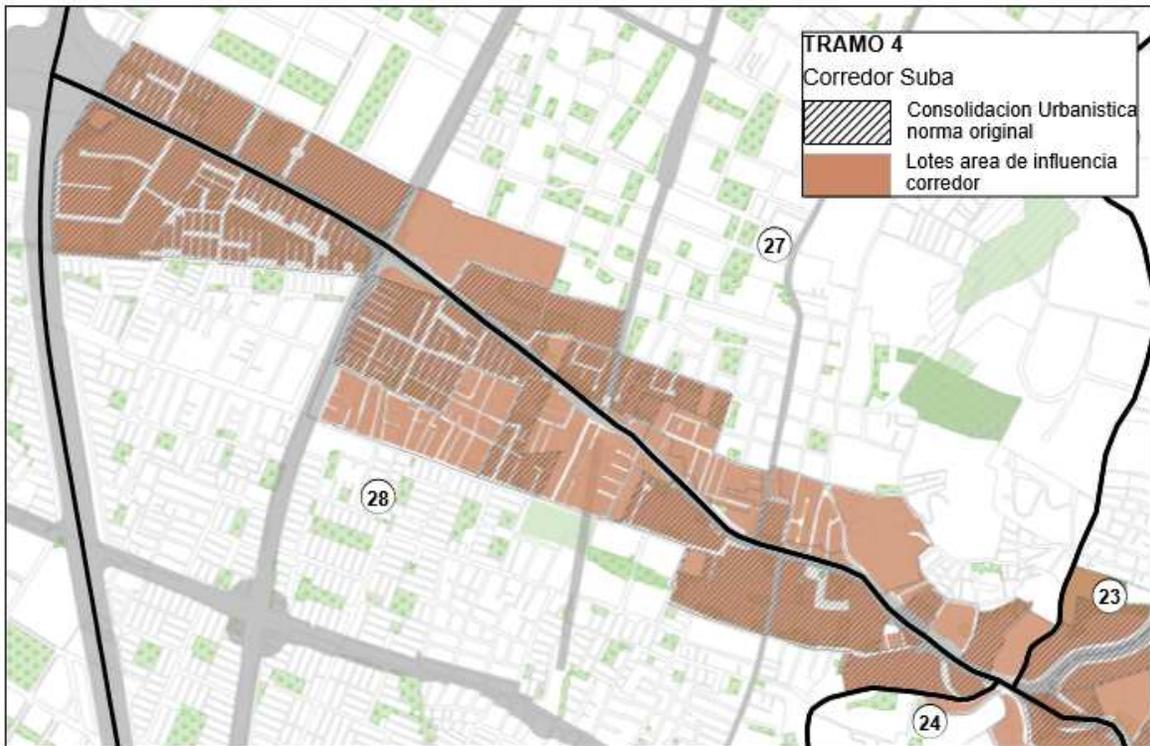


Imagen 23. Corredor Avenida Suba– TRAMO 4. Fuente: Elaboración SDP – DNU. Datos Cobertura BDGC

**TRAMO 4:**  
**UPZ 27: URBANIZACION NUEVA SUBA, DESARROLLO JAVA 1 SECTOR, URB. EL ARRAYAN, RESERVA DE LA CAMPIÑA, PRADOS DE LA CAMPIÑA, DES. LA NAVETA, PLAN PARCIAR LOMBARDIA II, LA FONTANA Y OTROS.**

Imagen parcial plano de loteo No. S58/4. "Urbanización Nueva Suba". No se exige antejardín.

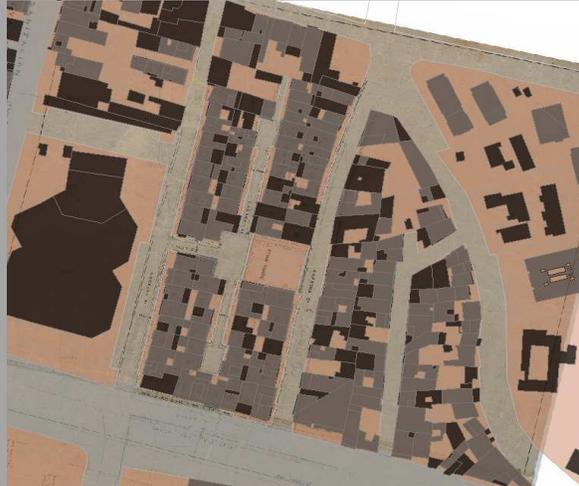


Imagen parcial plano de loteo No. S615/4-01. "Desarrollo Java 1 Sector". No señala Antejardines.



Imagen parcial plano urbanístico No. S166/4-09. "Prados de la Campiña". Antejardín norma original.

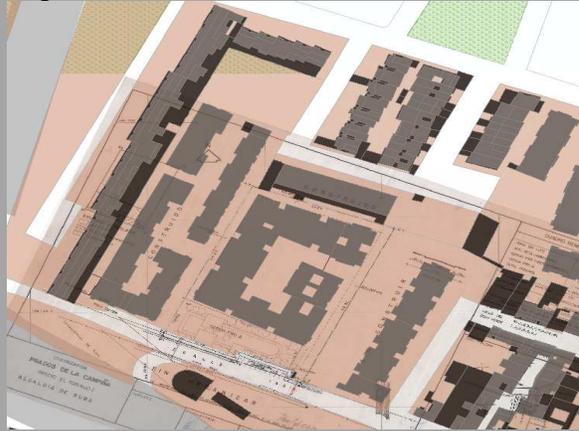


Imagen parcial plano urbanístico No. S166/4-6. "La Campiña 2 Sector". Antejardín según norma

Carrera 90 A



Carrera 91 con calle 145 A



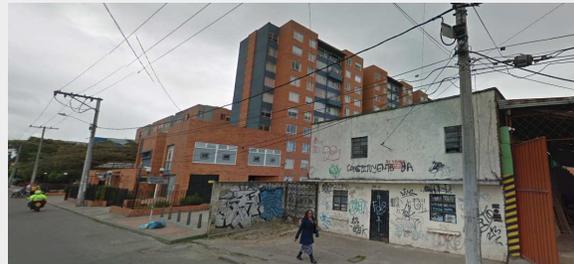
Carrera 92 con calle 145 a



Carrera 94 B



Calle 146 A con carrera 95 B



Urbanización Prados de la Campiña



Urbanización La Campiña 2 Sector

original.



Imagen parcial plano urbanístico No. CU1 S397/4-3. "Desarrollo urbanístico residencial La Naveta". Antejardín según norma original.



Imagen parcial plano urbanístico No. S503/4-05. "Lombardía II". Plan Parcial - Antejardín según norma original.

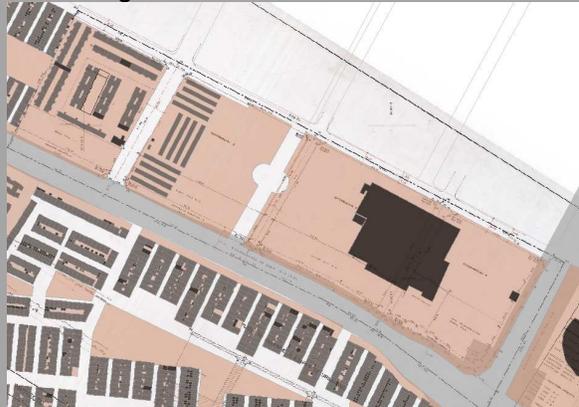


Imagen parcial plano urbanístico No. S488/4-02. "Urbanización La Fontana". Antejardín según norma original.



Desarrollo urbanístico residencial La Naveta



Lombardía II. Plan Parcial



Urbanización La Fontana



**UPZ 28: URBANIZACIONES ALMEDROS DE SUBA, EL PÓRTICO, DESARROLLO JAVA II SECTOR Y TIBABUYES II SECTOR, URBANIZACION BOCHALEMA, EL POA, LOMBARDIA, PUERTO SOL Y OTROS.**

Imagen parcial plano proyecto general No. S376/4-00. "Almendros de Suba". Antejardín norma original.



Imagen parcial plano proyecto general No. S459/4. "Urbanización El Pórtico". No hay exigencia antejardín.



Imagen parcial plano de loteo No. S354/4-1. "Desarrollo Java II Sector". No hay exigencia antejardín.



*Almendros de Suba*



*Calle 139 con carrera 98 A*



*Urbanización El Pórtico*



*Desarrollo Java II Sector*



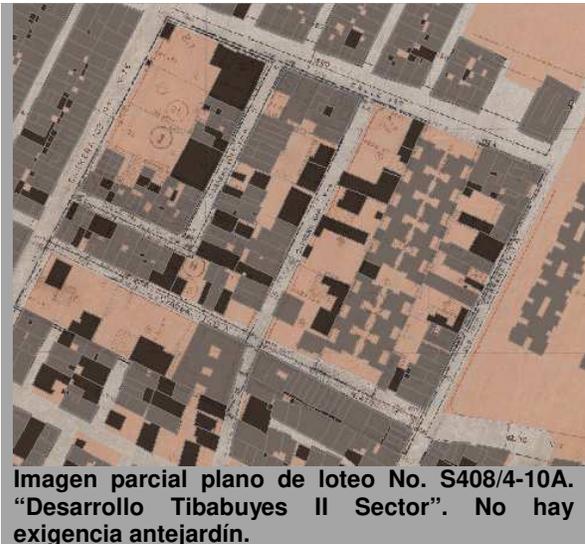


Imagen parcial plano de loteo No. S408/4-10A. "Desarrollo Tibabuyes II Sector". No hay exigencia antejardín.



Imagen parcial plano proyecto general No. S226/4-00. "Urbanización Bochalema". No hay exigencia antejardín



Imagen parcial plano proyecto general No. S234/4-01. "Urbanización El Poa". No hay exigencia antejardín

*Desarrollo Tibabuyes II Sector*



*Calle 141 con carrera 101 C*



*Urbanización Bochalema*



*Urbanización El Poa*





Imagen parcial plano proyecto general No. S503/4. "Urb. Lombardía". No hay exigencia antejardín.



Imagen parcial plano proyecto general No. S253/4-00. "Urb. Puerto Sol". Antejardín según norma original.



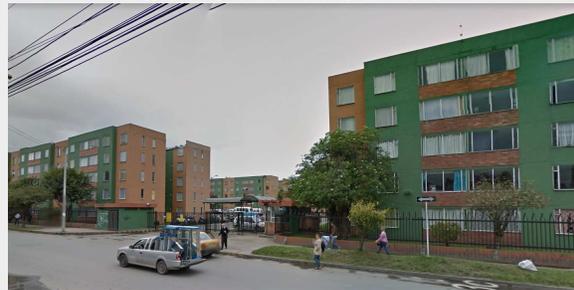
Urbanización Lombardía



Urbanización Puerto Sol



Calle 143 A con carrera 113 C



Cuadro 06. Antejardines Tramo 4 Corredor Suba. Fuente: SDP – DNU 2018

## 2. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

El corredor de Suba se caracteriza por estar desarrollado casi en su totalidad, los tratamientos urbanísticos asignados a este corredor mediante el Decreto Distrital 190 de

2004, demuestran la regulación en la transformación de la estructura urbana existente en los sectores que lo componen, que con el paso del tiempo han permitido conservar sus características en la mayoría del corredor permitiendo reconocer una homogeneidad en lo que respecta a los tratamientos en esta zona.

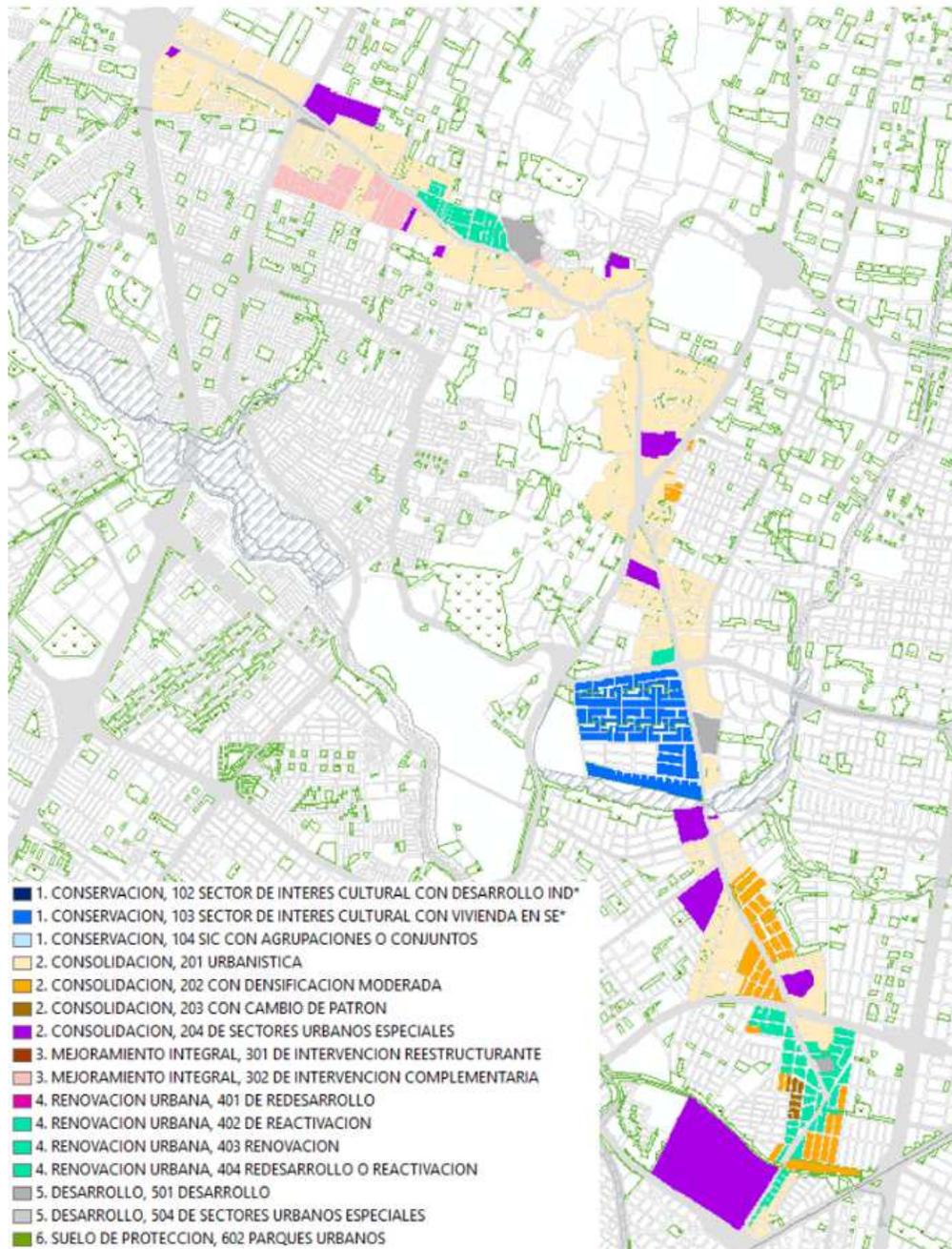


Imagen 24. Tratamientos precisados por UPZ. Fuente: SDP 2018 - BDGC SDP

Es importante reconocer que los tratamientos asignados a este corredor responden a la dinámica urbana que se ha consolidado en el tiempo, esto se puede evidenciar comparando urbanísticamente los tratamientos asignados en el Acuerdo 6 de 1990, en los cuales existe una predominancia del Tratamiento de Conservación Urbanística, seguido por el Tratamiento de Desarrollo, y en menor proporción el Tratamiento de consolidación.

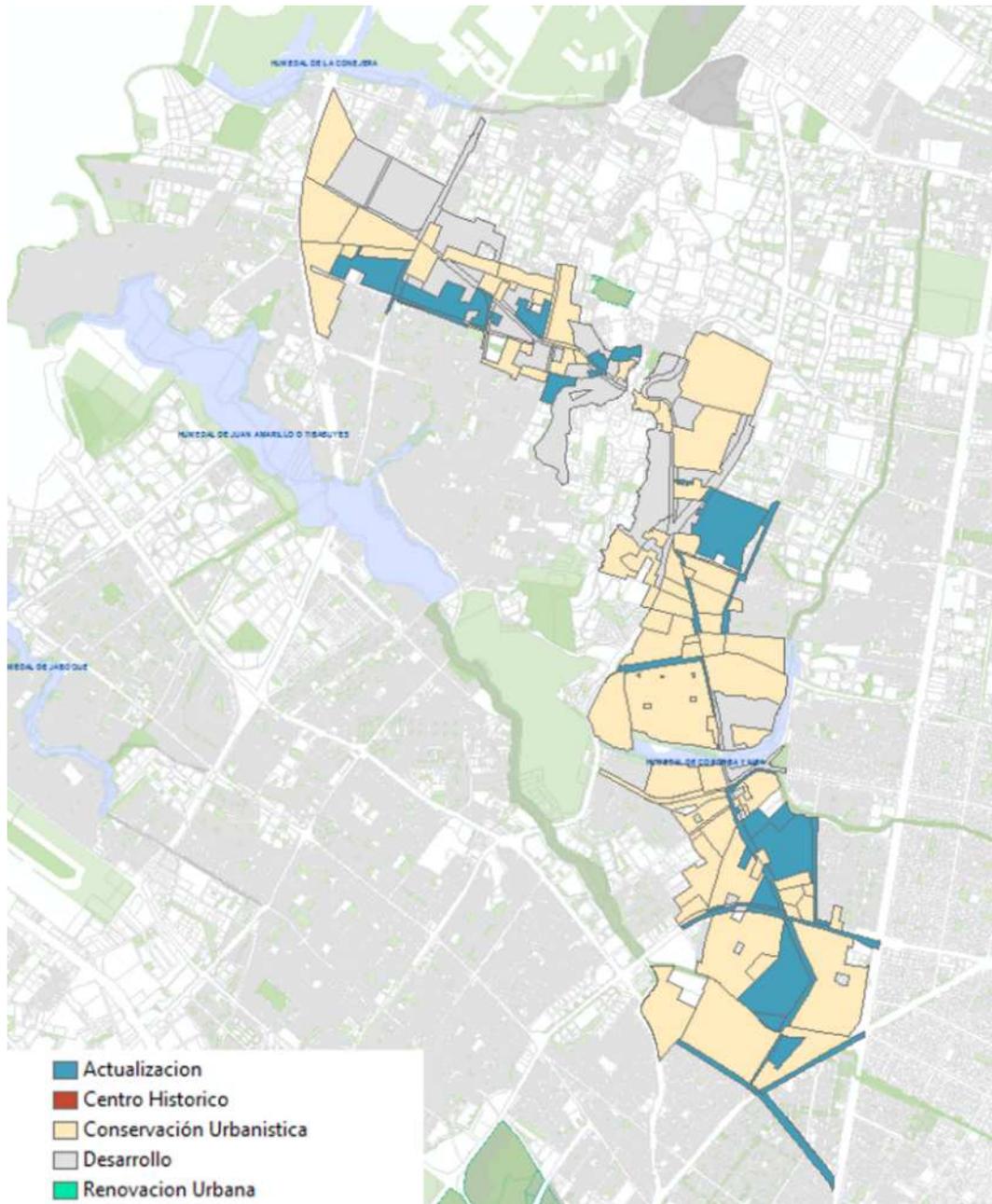


Imagen 25. Tratamientos Acuerdo 6 de 1990. Fuente: SDP 2018 SDP 2018 - BDGC SDP

De la comparación anterior, se puede evidenciar que la mayoría de los sectores que hoy se encuentran en el Tratamiento de Consolidación Urbanística, se encontraban en el Tratamiento de Conservación Urbanística del Acuerdo 6 de 1990. Este último, tenía como finalidad regular adecuadamente el desenvolvimiento de las actividades urbanas, de las áreas que poseían valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales y de identidad urbana de la época, en orden a garantizar la permanencia de dichos valores; es decir, que estos sectores ya se habían consolidado con normas anteriores y por tanto, se puede deducir que las zonas que hoy se encuentran en el Tratamiento de Consolidación Urbanística, corresponden a urbanizaciones con alto grado de antigüedad, que, si bien es cierto

cumplían un papel fundamental en la consolidación de la ciudad hace más de 30 años, hoy necesitan ser observados con especial atención, con el fin de buscar alternativas para responder a las nuevas dinámicas de crecimiento de la ciudad actual.

De otra parte, las zonas que con el Acuerdo 6 de 1990 se encontraban en el Tratamiento de Desarrollo, se consolidaron con el paso del tiempo configurando sectores que hoy están sujetos al Tratamiento de Consolidación Urbanística, y que corresponden a desarrollos más recientes que cuentan con otro tipo de características urbanas necesarias para la ciudad que se venía consolidando en los años 90.

Así mismo, los sectores en Tratamiento de Actualización del acuerdo 6 de 1990, que buscaban la regulación de la transformación de las áreas urbanizadas para hacer posible la densificación y adaptación de las estructuras físicas a las nuevas necesidades, se fueron transformando en sectores con Tratamiento de Consolidación con densificación moderada, Tratamiento de Mejoramiento Integral y Tratamiento de Renovación Urbana, respondiendo a la apuesta atribuida por la norma anterior, y expresando la dinámica de cambio de la ciudad actual.

## a. Análisis general del corredor

El área de análisis del corredor de Suba tiene un área de 446,01 hectáreas, en las cuales se pueden identificar diferentes tratamientos, con predominancia de los Tratamientos de Consolidación, los cuales ocupan la mayor parte del territorio de análisis, con la mayor cantidad de predios, seguido por el Tratamiento de Conservación, Renovación Urbana y Mejoramiento Integral. (Cuadro 07)

El Tratamiento de Consolidación Urbanística tiene la mayor cantidad de área y número de predios, seguido por el tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales, el cual cuenta con un área importante, aunque el número de predios que lo componen es el segundo más bajo del corredor, esto por cuanto este tratamiento soporta los equipamientos de la ciudad que requieren grandes áreas para su funcionamiento. (Gráfico 08)

CORREDOR	ÁREA M2 TOTAL CORREDOR	ÁREA HA TOTAL CORREDOR	No. DE PREDIOS CORREDOR	TRATAMIENTO	ÁREA M2	ÁREA HA	No. DE PREDIOS	ÁREA PROMEDIO PREDIO
SUBA	4460133,48	446,01	9469	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	2396530,70	239,65	5324	450,14
				CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA	281807,59	28,18	758	371,78
				CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	20084,04	2,01	155	129,57
				CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	773917,78	77,39	33	23452,05

				MEJORAMIENTO INTEGRAL INTERVENCIÓN COMPLEMENTARIA	170731,23	17,07	983	173,68
				RENOVACIÓN URBANA REACTIVACIÓN	324948,05	32,49	1376	236,15
				DESARROLLO	117376,71	11,74	28	4192,03
				CONSERVACIÓN SECTOR DE INTERES CULTURAL CON VIVIENDA EN SERIE	374737,38	37,47	812	461,50

Cuadro 07. Análisis de áreas por Tratamiento UPZ. Fuente: SDP 2018

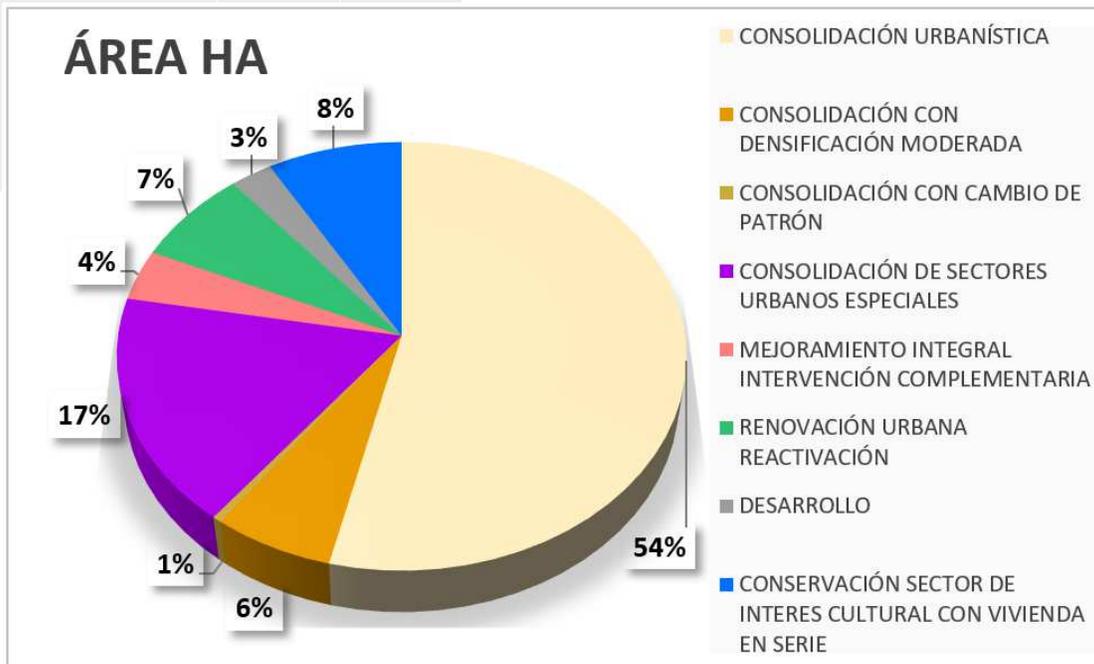


Gráfico 08. Porcentaje de áreas por Tratamiento UPZ. Fuente: SDP 2018 - BDGC SDP

De otra parte, analizada la totalidad del sector se encontró que los predios con mayor área se encuentran ubicados en el Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales, con un área promedio de 23.452 m<sup>2</sup>, seguido por los predios en tratamiento de Desarrollo que en promedio tienen un área aproximada de 4.192 m<sup>2</sup>. (Gráfico 09)

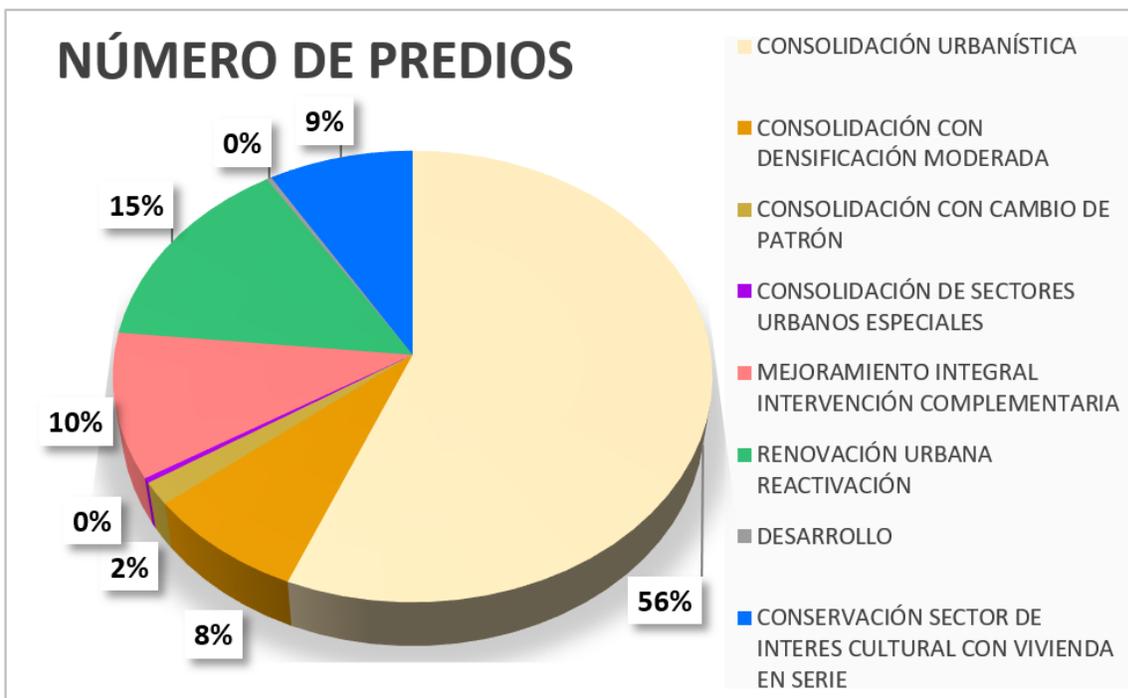


Gráfico 09. Número de predios por Tratamiento UPZ. Fuente: SDP 2018 - BDGC SDP

Así mismo, los predios que se encuentran en los otros tratamientos cuentan con área promedio entre 200 y 400 m<sup>2</sup>, lo que es coherente con los desarrollos urbanísticos que se localizan en esos sectores.



Gráfico 10. Porcentaje de áreas por Tratamiento UPZ. Fuente: SDP 2018 - BDGC SDP

## b. Análisis por tramos

### TRAMO 1

Este tramo se encuentra comprendido entre la Avenida Calle 80 y el Humedal de Córdoba.

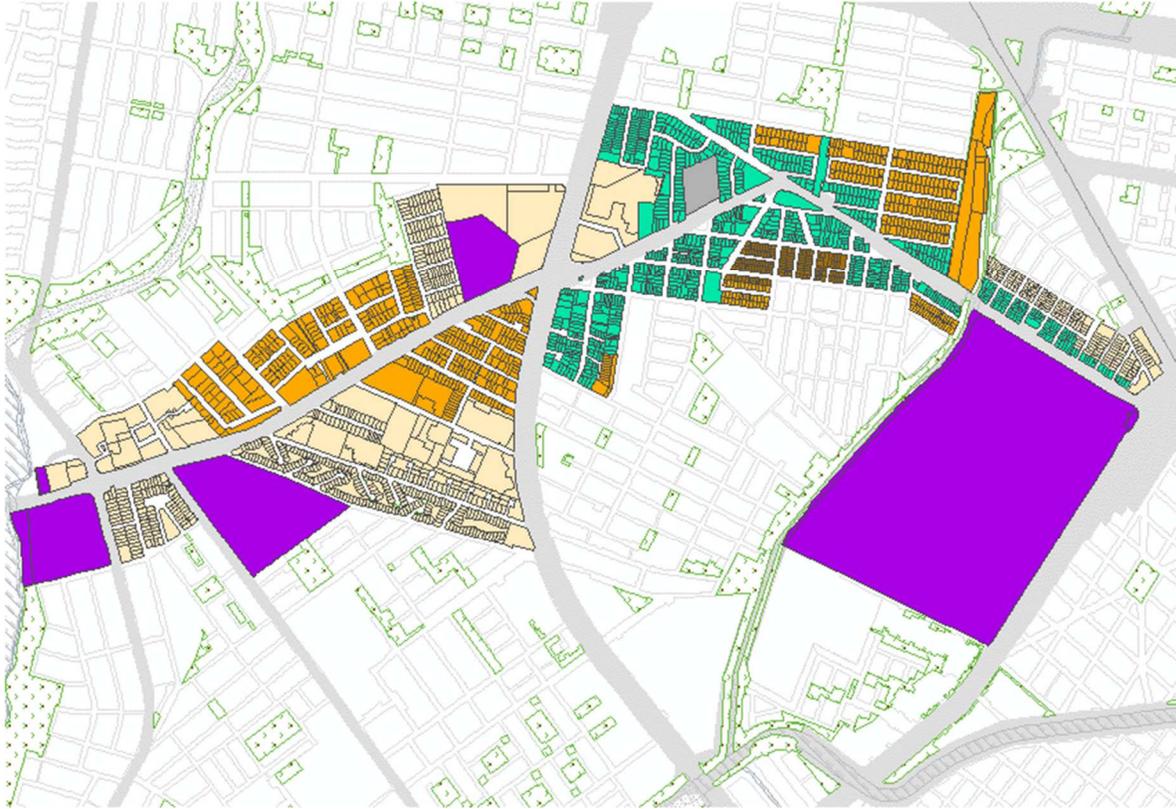


Imagen 26. Tratamientos precisados por UPZ -Tramo 1. Fuente: SDP 2018 - BDGC SDP

### Tramo 1: TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES

Este sector se caracteriza por la presencia de dotacionales de gran escala como lo es la Escuela Militar de Cadetes José María Córdoba, el Colegio Agustiniiano y el Club de Ecopetrol. Sin embargo, también en este tratamiento se encuentran predios como el de Telefónica Movistar, antes Telecom y los predios colindantes al Humedal Córdoba, los cuales son utilizados para prestar servicio de mantenimiento al Humedal.

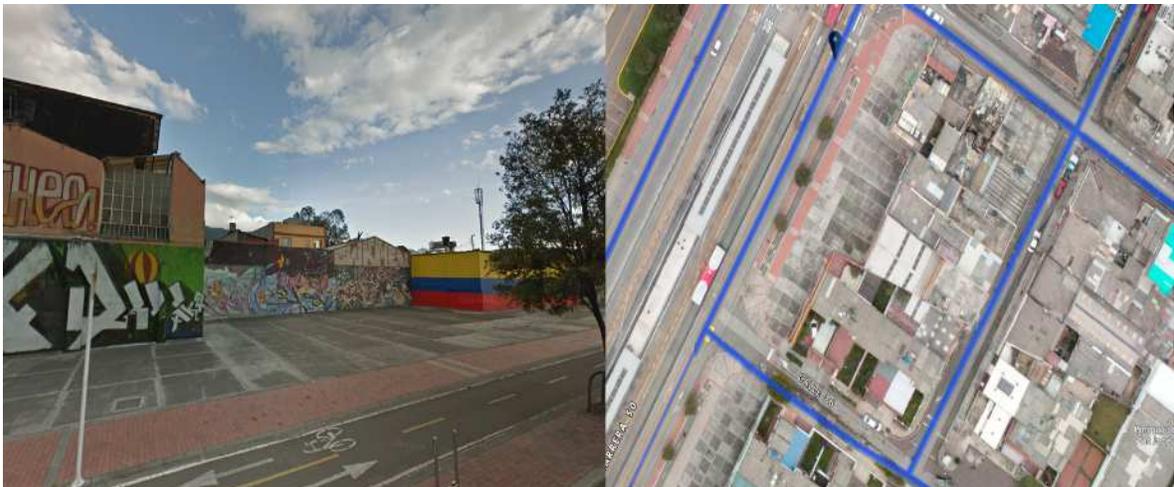


Fotografía 01. Fachada y aerofotografía de lote en Tratamiento de Sectores Urbanos Especiales-Tramo 1. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) - UAECD

### Tramo 1: TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

En este tramo, el tratamiento de Renovación Urbana se presenta en zonas de baja densidad, en donde se evidencia la necesidad de intensificación tanto de la utilización de usos del suelo como de las condiciones de edificabilidad en lo que refiere a la ocupación y construcción.

Así mismo, el tratamiento se hace presente en las manzanas sobre las cuales se han hecho intervenciones a causa de la afectación de la Avenida Suba, dejando como resultado un perfil aculataado, sin accesos y con un amplio espacio público.



Fotografía 02. Fachada y aerofotografía de predios en Tratamiento Renovación Urbana modalidad de Reactivación-Tramo 1. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) - UAECD

### Tramo 1: TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA

En este tramo, el tratamiento de consolidación con densificación moderada se presenta en sectores con buena capacidad urbanística para soportar una densificación respetuosa. Estos sectores se caracterizan por contar con espacios públicos generosos tanto en vías como zonas verdes.



Fotografía 03. Fachada y aerofotografía de predios en Tratamiento de Consolidación con Cambio de Patrón-Tramo 1.  
Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) - UAECD

### Tramo 1: TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

En este tramo, el tratamiento se presenta en sectores con características diversas de acuerdo con su etapa de consolidación, es decir, de acuerdo a las normas con las cuales fueron adoptadas dichas construcciones. De ahí que es fácil encontrar en este tratamiento, diferentes tipos de construcciones y densidades.

En general los predios que hacen parte de este tratamiento corresponden a urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos o proyectos de vivienda en serie, que con el paso del tiempo siguen manteniendo sus características urbanas y ambientales, las cuales se consideran orientadores del desarrollo del sector y se han conservado a través del tiempo.



Fotografía 04. Fachada y aerofotografía de predios en Tratamiento de Consolidación Urbanística-Tramo 1. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) - UAECD

## Tramo 1: TRATAMIENTO DE DESARROLLO

En este tramo, el Tratamiento de Desarrollo fue asignado por la UPZ a un lote en el cual se encuentra localizada una industria que cuenta con licencias de construcción en diferentes modalidades.

Al respecto, el Decreto Nacional 3050 DE 2013 que modificó el numeral 2 del artículo 2 del Decreto Nacional 4065 de 2013, establece:

*“2. **Área o predio urbanizado.** Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega de ellas a las autoridades competentes.*

*Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no y, en este último caso, la expedición de las respectivas licencias de construcción se someterá a lo dispuesto en el parágrafo 4° del artículo 7° del Decreto número 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.*

*También se consideran urbanizados:*

**– Los sectores antiguos de las ciudades que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobados por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción.**

*– Los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro.*

– Los asentamientos, barrios, zonas o desarrollos que han sido objeto de legalización y que completen la construcción de infraestructuras y espacios públicos definidos en los actos de legalización y hagan la entrega de las cesiones exigidas, salvo que no se hubiere hecho tal previsión.” (Negrilla fuera de texto)

De acuerdo con lo anterior, este lote se reconoce como urbanizado por contar con un acto administrativo previo de construcción que constituye una aceptación del desarrollo por parte de la administración y adicionalmente se encuentra desarrollado.

De acuerdo con esto, aun cuando al suelo se le haya asignado el Tratamiento de Desarrollo, este predio se puede reconocer como parte del Tratamiento de Consolidación Urbanística.



Fotografía 05. Fachada y aerofotografía de predios en Tratamiento de Consolidación Urbanística- Tramo 1. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) - UAECD

## TRAMO 2

Este tramo se encuentra comprendido entre el Humedal de Córdoba y la Avenida Boyacá.

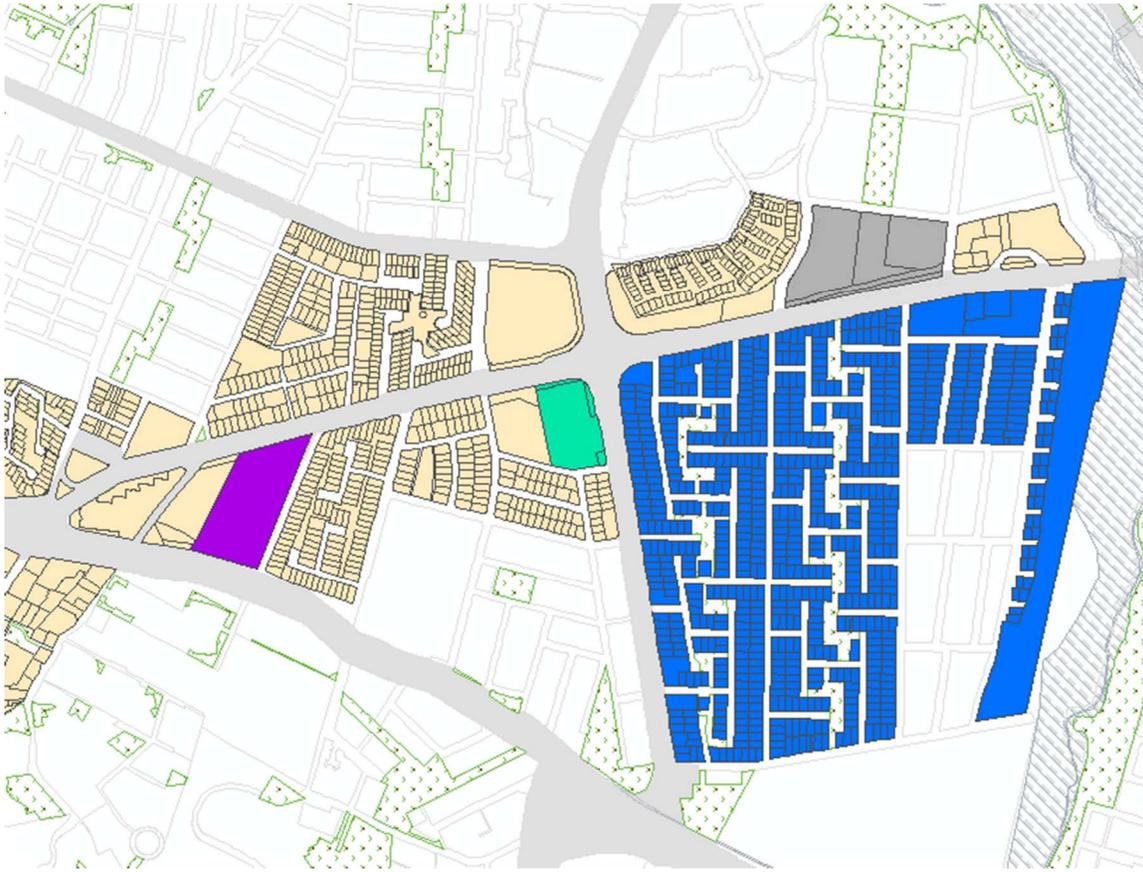
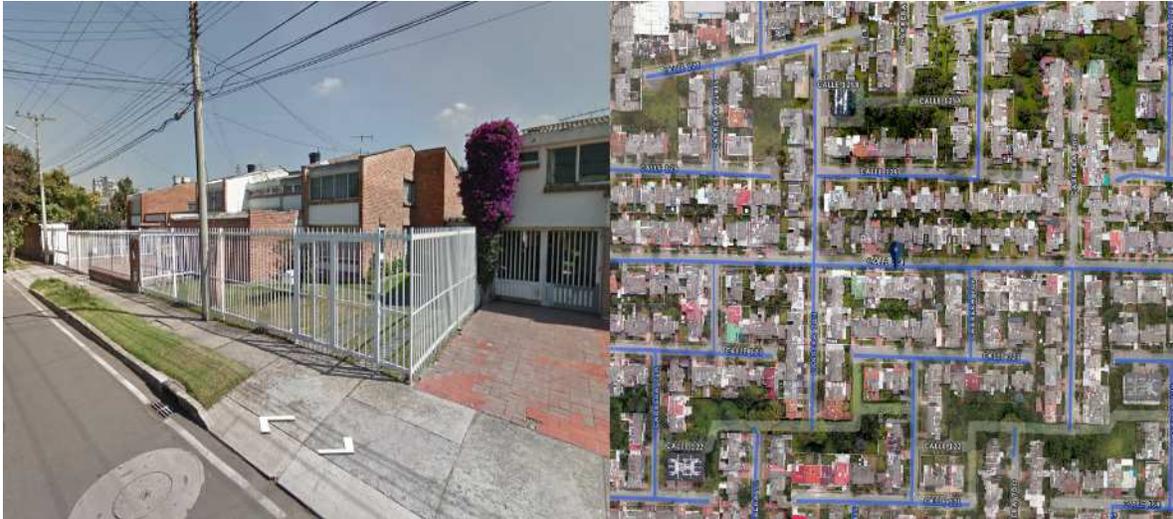


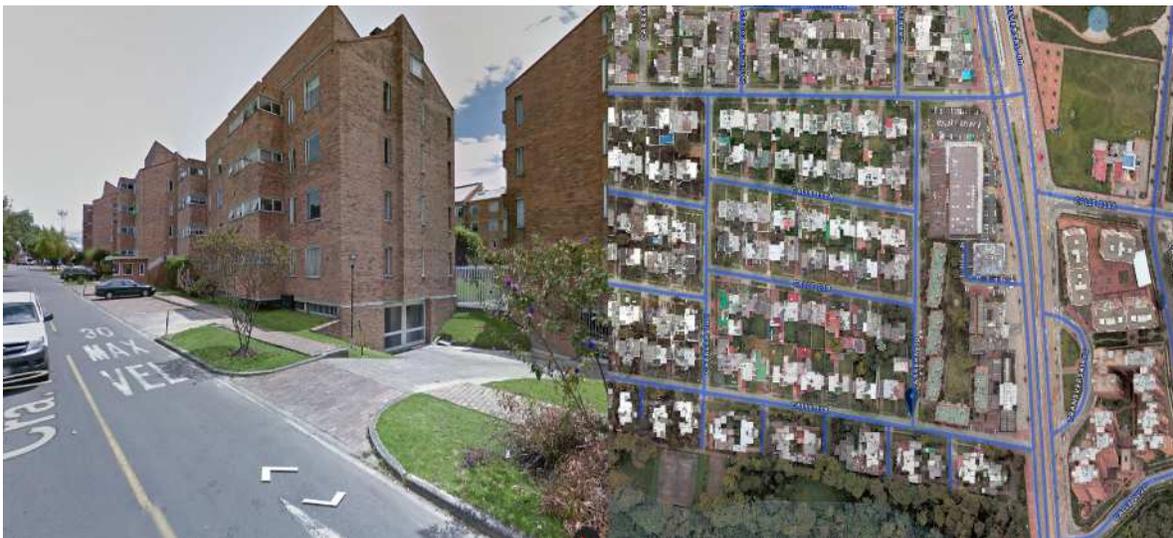
Imagen 27. Tratamientos precisados por UPZ -Tramo 2. Fuente: SDP 2018 - BDGC SDP

### Tramo 2: TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN EN SECTOR DE INTERÉS CULTURAL CON VIVIENDA EN SERIE.

En este tramo se observa un amplio sector en tratamiento de conservación, compuesto por sectores de casas y edificios que poseen valores arquitectónicos, urbanísticos y ambientales y son representativos de una determinada época de desarrollo de la ciudad. En esta zona, por ejemplo, el barrio Niza Sur se encuentra en catalogado dentro de este tratamiento.



Fotografía 06. Fachada y aerofotografía de predios en Tratamiento de Conservación- Tramo 2. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) - UAECD



Fotografía 07. Fachada y aerofotografía de predios en Tratamiento de Conservación-Tramo 2. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) - UAECD

## Tramo 2: TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

En este tramo se presenta el Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación, el cual se aplica en el predio del Centro Comercial Niza, en donde se evidencia que urbanísticamente existe un espacio público generoso que puede ser mejorado. Sin embargo, el suelo cuenta con una edificación antigua, de densificación baja, subutilizada, por lo cual se requiere una sustitución de la edificación con el fin de intensificar la utilización del suelo.



Fotografía 08. Fachada y aerofotografía de lote en Tratamiento de Renovación Urbana- Modalidad Reactivación- Tramo 2. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) - UAECD

## Tramo 2: TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES

En este tramo, el Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales se presenta en el predio en el cual se encuentra la Fundación Universitaria Luis Amigó, el cual corresponde a un uso Dotacional de escala Metropolitana. Este predio cuenta con un área generosa que permite el correcto funcionamiento de este tipo de usos.

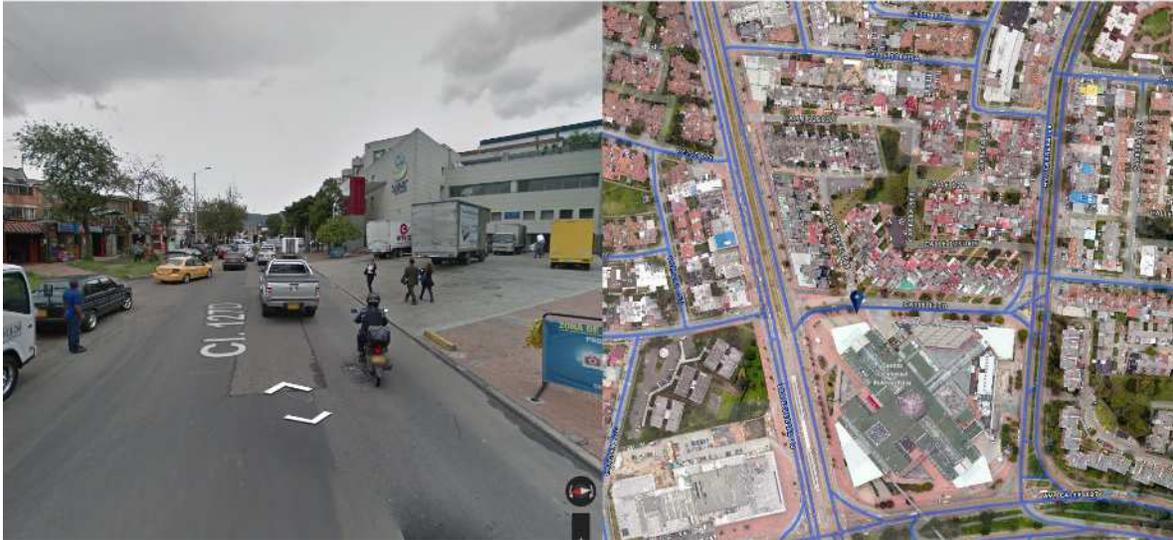


Fotografía 09. Fotografía de fachada y aerofotografía de lote en Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales – Tramo 2. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) - UAECD

## Tramo 2: TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

Este tratamiento se encuentra en gran parte del tramo, se presenta en sectores con diferentes características de consolidación como lo son las grandes superficies comerciales, así como las viviendas en serie de baja y alta densidad. Corresponde a

urbanizaciones que han culminado totalmente su proceso de desarrollo y que mantienen en su mayoría las características urbanísticas.



Fotografía 10. Fachada y aerofotografía de predios en Tratamiento de Consolidación Urbanística – Tramo 2. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) - UAECD

## Tramo 2: TRATAMIENTO DE DESARROLLO

En este tramo se evidencia un lote en tratamiento de desarrollo, el cual corresponde actualmente a la Urbanización Provenza Etapas 1,2 y 3.



Fotografía 11. Fachada y aerofotografía de lote en Tratamiento de Desarrollo– Tramo 2. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) - UAECD

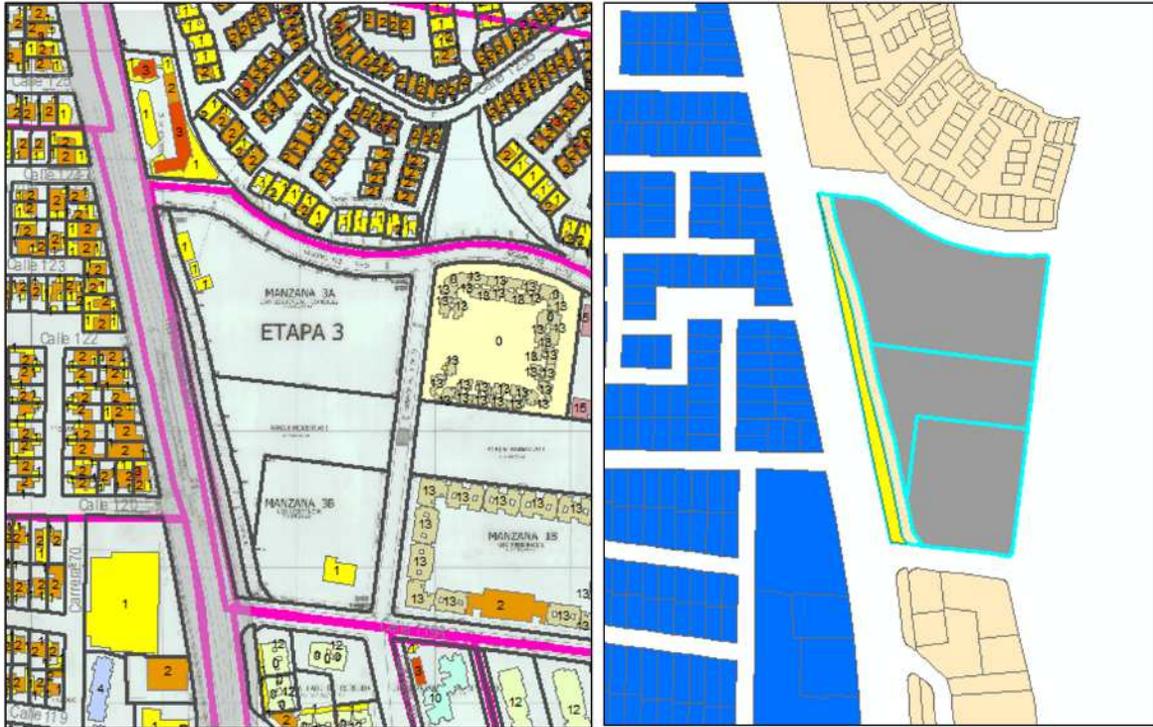


Imagen 28. Plano urbanístico CU2-S102/4-20 de la Urbanización Provenza Etapas 1,2 y 3, y división del lote en Tratamiento de Desarrollo– Tramo 2. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) - UAECD

Del análisis del caso se encontró que el predio cuenta con licencia de urbanismo y se pudo evidenciar que el predio cuenta con el deslinde y entrega material de zonas de cesión por lo cual el predio se considera consolidado.

### TRAMO 3

Este tramo se encuentra comprendido entre la Avenida Boyacá y la Carrera 91.

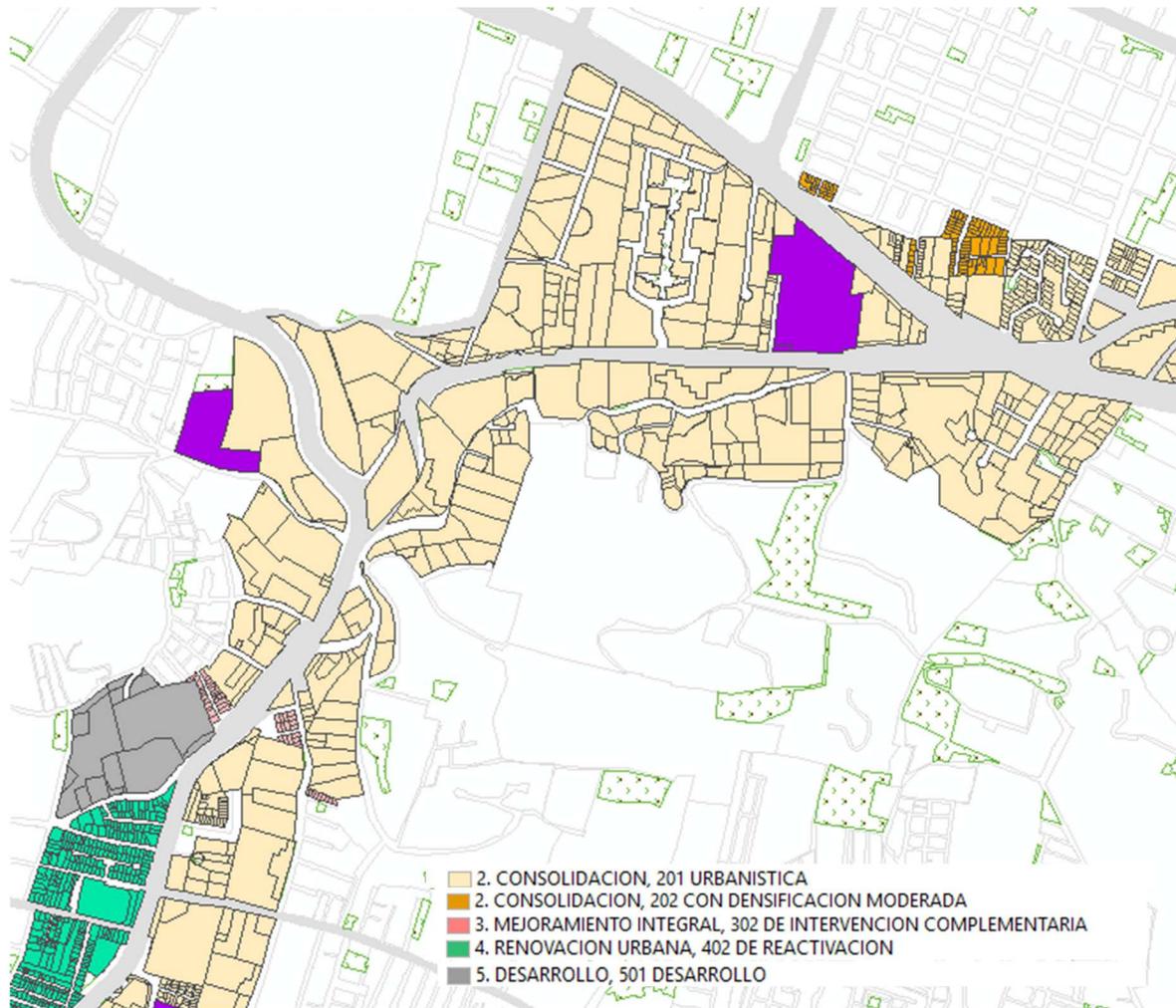


Imagen 29. Tratamientos precisados por UPZ -Tramo 3. Fuente: SDP 2018 - BDGC SDP

### Tramo 3: TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

En este tramo el tratamiento predominante es el de Consolidación Urbanística, en él se encuentran diversos tipos de loteo y construcciones producto de los procesos de urbanización mediante los cuales se consolidó la zona. En general, se puede observar que este tramo cuenta con desarrollos recientes y con buenos espacios públicos.



Fotografía 12. Fotografía de fachadas y Aerofotografía de predios en Tratamiento de Consolidación Urbanística – Tramo 3.  
 Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) – UAECD



Fotografía 13. Fotografía de fachadas y Aerofotografía de predios en Tratamiento de Consolidación Urbanística que no registran licencias – Tramo 3.  
 Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) – UAECD



Fotografía 14. Fotografía de fachadas y Aerofotografía de predios en Tratamiento de Consolidación Urbanística que no registran licencias– Tramo 3.  
Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) – UAECD

Es importante resaltar que en este tramo se evidencian predios que se encuentran incluidos dentro del tratamiento de Consolidación Urbanística, para los cuales no se halló registro de licencias de urbanismo y de construcción en las bases de datos de esta Secretaría. En estos casos, es posible que se traten de predios urbanizables no urbanizados que se encuentren sujetos al Tratamiento de Desarrollo. (Fotografías 13 y 14)

### Tramo 3: TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES

En este tramo se encuentran predios con uso dotacional existente como lo son el Club Colsubsidio y el Parque Casa Blanca, ambos con áreas de lote significativas para el buen funcionamiento de estos usos.



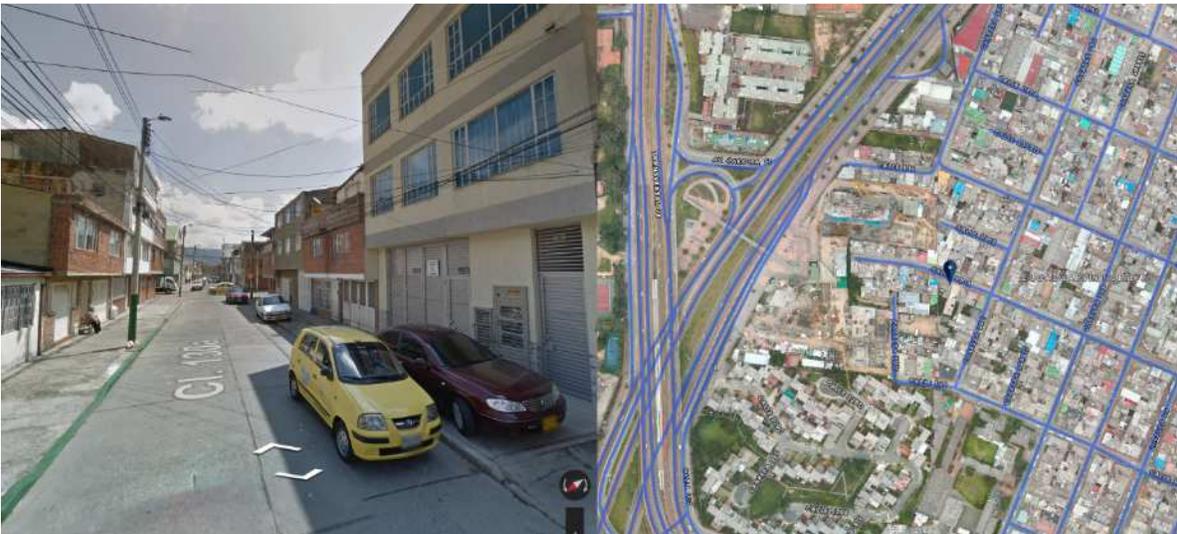
Fotografía 15. Fotografía de fachadas y Aerofotografía del Club Colsubsidio en Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales– Tramo 3. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) – UAECD



Fotografía 16. Fotografía de fachadas y Aerofotografía del Parque Casa Blanca en Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales– Tramo 3. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) – UAECD

### Tramo 3: TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA

Los predios que hacen parte de este tratamiento cuentan con baja densidad, aunque se evidencian algunas edificaciones con mayores alturas. Sin embargo, el comportamiento general de la zona evidencia que no se logró una mayor densificación como es propio del tratamiento.



Fotografía 17. Fotografía de fachadas y Aerofotografía de predios en Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada– Tramo 3. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) – UAECD

### Tramo 3: TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

En este tramo se evidencian unas pequeñas zonas con asentamientos de origen informal que ya se encuentran consolidados pero que cuentan con deficiencias urbanísticas de

diferente índole. Son sectores que no fueron planificados y en los cuales se evidencian diferentes tipos de construcciones, en general sus construcciones tienen entre 2 y 3 pisos.



Fotografía 18. Fachadas y Aerofotografía de predios en Tratamiento de Mejoramiento Integral – Tramo 3. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) – UAECD



Fotografía 19. Fotografía de fachadas y Aerofotografía de predios en Tratamiento de Mejoramiento Integral – Tramo 3. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) – UAECD

### Tramo 3: TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

La zona de estudio de este tramo cuenta con varias manzanas que se encuentran sometidas al Tratamiento de Renovación Urbana, este sector aparentemente se consolidó con áreas de espacio público suficientes para el desarrollo urbanístico de la zona, sin embargo, se puede evidenciar que estos espacios se encuentran deteriorados, abandonados, subutilizados y en algunos casos destinados a otros usos, en esta zona es

evidente que se requiere un mejoramiento del espacio público en el sector. Se evidencian principalmente edificaciones de 1 y 2 pisos.

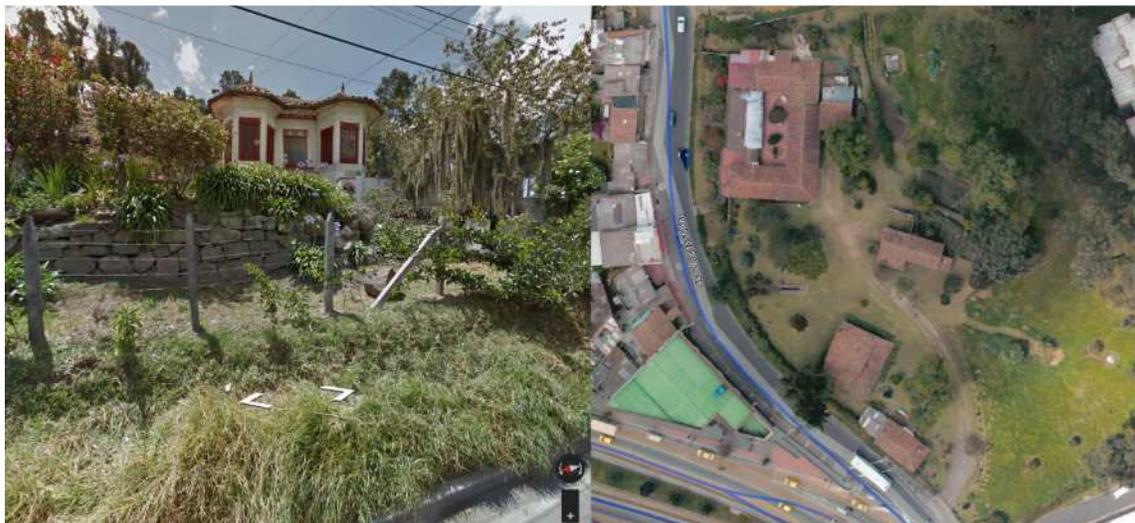


Fotografía 20. Fachadas y Aerofotografía de predios en Tratamiento de Renovación Urbana – Tramo 3. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) – UAEC

### Tramo 3: TRATAMIENTO DE DESARROLLO

El tramo de análisis cuenta con una zona catalogada en la UPZ con el Tratamiento de Desarrollo, en esta zona se evidenciaron dos situaciones, la primera se trata de los predios a los cuales no se les encontró información acerca de procesos de urbanización o licencias de construcción y que se caracterizan por ser casas aisladas antiguas, en predios de gran extensión. (Fotografía 21)

La segunda situación se trata de predios a los cuales se les encontró licencias urbanísticas y que actualmente se encuentran desarrollados o en proceso de desarrollo. Los predios inmersos en esta situación se consideran cobijados por el Tratamiento de Consolidación Urbanística. (imágenes 30 y 31)



Fotografía 21. Fachadas y Aerofotografía de predio en Tratamiento de Desarrollo– Tramo 3. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) – UAECD



Imagen 30. Plano urbanístico, localización y construcciones de predio en Tratamiento de Desarrollo– Tramo 3. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) – UAECD



Imagen 31. Localización, construcciones y fotografía de fachada de predio en Tratamiento de Desarrollo– Tramo 3. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) – UAECD

## TRAMO 4

Este tramo se encuentra comprendido entre la Carrera 91 y la Intersección de la Avenida Longitudinal de Occidente.

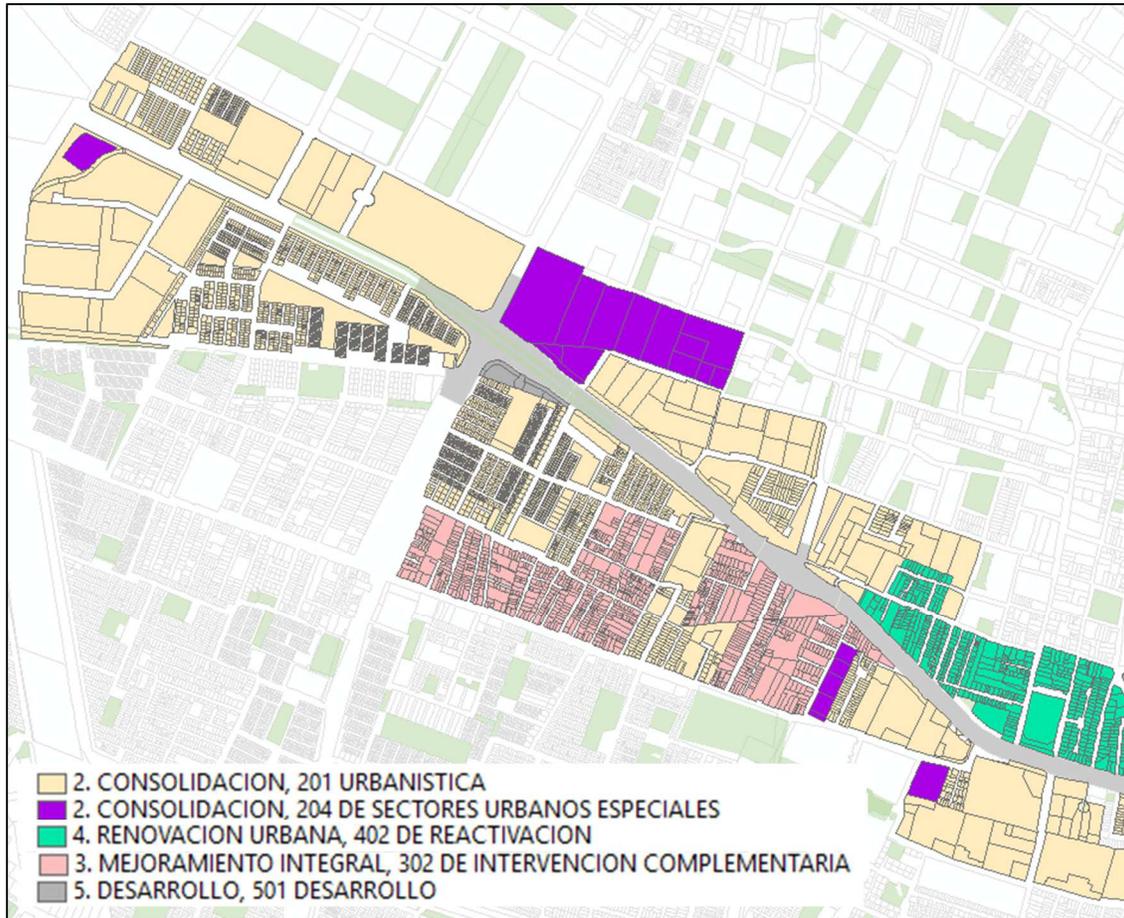


Imagen 32. Tratamientos precisados por UPZ -Tramo 4. Fuente: SDP 2018 - BDGC SDP

#### Tramo 4: TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

Este tratamiento es el predominante de este tramo, corresponde a las zonas en las cuales se encuentran conjuntos residenciales de vivienda en serie de diferentes épocas y con diferentes características. En este tramo se pueden encontrar manzanas con conjuntos de edificaciones de 2, 3, 4 y 5 pisos en la misma zona, así como edificaciones de gran altura. (Fotografías 22 y 23)



Fotografía 22. Fachadas y Aerofotografía de predios en Tratamiento de Consolidación Urbanística - Tramo 4. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) – UAECD



Fotografía 23. Fachadas y Aerofotografía de predios en Tratamiento de Consolidación Urbanística – Tramo 4. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) – UAECD

## Tramo 4: TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES

En este sector de análisis se encuentran 4 zonas sometidas al Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales, una de ellas corresponde a los predios que conforman el Portal de Transmilenio de Suba sobre la Avenida Ciudad de Cali, zona que abarca la mayor cantidad de área en este tratamiento (Fotografía 24). Seguido a este se encuentran dos predios con usos dotacionales con menor área, pero con similar categoría de uso, como lo son el predio de Compensar en la Carrera 94D (Fotografía 25), y el predio en el cual funciona el RAPICADE de Suba sobre la reserva de la Avenida Longitudinal de Occidente (Fotografía 26), estos predios se caracterizan por soportar usos dotacionales que

requieren de normas especiales y áreas adecuadas para el correcto funcionamiento de estos usos.



Fotografía 24. Fotografía de fachada y Aerofotografía del Portal de Transmilenio de Suba, en Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales – Tramo 4. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) – UAECD



Fotografía 25. Fachada y Aerofotografía del predio de Compensar, en Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales – Tramo 4. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) – UAECD



Fotografía 26. Fachada y Aerofotografía del predio en el cual funciona el Rapicade de Suba, en Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales – Tramo 4. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) – UAECD

De otra parte, en el sector se evidencian otro tipo de predios que se encuentran sometidos a este mismo Tratamiento, en los cuales existe un desarrollo consolidado industrialmente. Esta zona ubicada sobre la carrera 96, la cual abarca un poco más de media manzana, se caracteriza por la singularidad de sus construcciones que denotan un deterioro por la vetustez del desarrollo de esta pequeña zona industrial y por la precariedad en el espacio público que la rodea. (Fotografía 27)



Fotografía 27. Fachada y Aerofotografía de predios industriales en Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales – Tramo 4. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) – UAECD

### Tramo 4: TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

Al igual que las otras zonas sometidas al Tratamiento de Renovación Urbana a lo largo del corredor, en este tramo, el área sometida a este tratamiento se caracteriza por el deterioro del espacio público del sector y el poco aprovechamiento del suelo. En este tramo, se puede

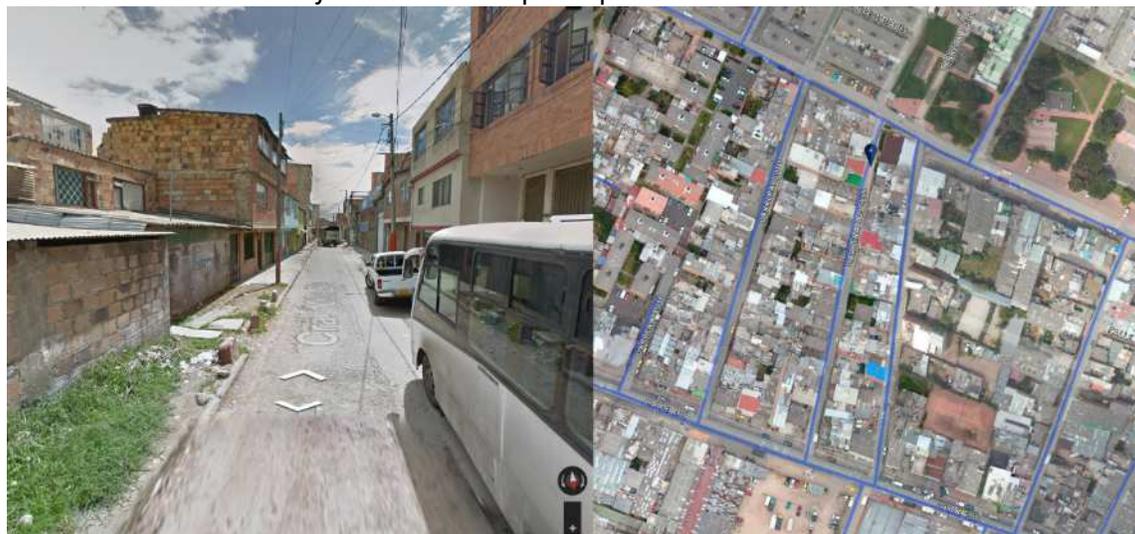
evidenciar que las zonas sujetas a este tratamiento fueron parte de un proceso de legalización con normas anteriores, a las cuales no se les asignó el Tratamiento de Mejoramiento Integral quizá por contar con buenas condiciones de espacio público o de infraestructura al momento de asignación del mismo. Sin embargo, estas zonas se caracterizan por contar con predios de áreas diversas y construcciones espontaneas y desordenadas, que se encuentran inmersas en un sector donde prima el orden de las urbanizaciones formales propias del Tratamiento de Consolidación Urbanística.



Fotografía 28. Fachada y Aerofotografía de predios en Tratamiento de Renovación Urbana – Tramo 4. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) – UAECD

#### Tramo 4: TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

En este tramo, el tratamiento de Mejoramiento Integral se evidencia en sectores en los cuales se evidencia el desarrollo informal de las manzanas y la falta de soportes urbanos, sumado al deterioro y la precariedad de las construcciones propias del sector. Se trata de zonas en las cuales se evidencia que es indispensable generar acciones para corregir las deficiencias urbanísticas y cualificar el espacio público.



#### Tramo 4: TRATAMIENTO DE DESARROLLO

A lo largo de este tramo, se encuentra un solo sector incluido en el Tratamiento de Desarrollo. Esta zona que incluye 6 predios, cuenta con una edificación de 5 pisos (, aunque en los archivos de esta Secretaría no reporta licencias de urbanización, ni de construcción. Sin embargo, consultada la información catastral al 31 de diciembre de 2017, se encontró que 3 de los predios que se encuentran deslindados corresponden a espacio público y vías. Así mismo, el Decreto Nacional 3050 de 2013 que modificó el numeral 2 del artículo 2 del Decreto Nacional 4065 de 2013, señala:

“2. Área o predio urbanizado. Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega de ellas a las autoridades competentes.

Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no y, en este último caso, la expedición de las respectivas licencias de construcción se someterá a lo dispuesto en el párrafo 4° del artículo 7° del Decreto número 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

También se consideran urbanizados:

– Los sectores antiguos de las ciudades que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobados por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción.

– Los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro.

– Los asentamientos, barrios, zonas o desarrollos que han sido objeto de legalización y que completen la construcción de infraestructuras y espacios públicos definidos en los actos de legalización y hagan la entrega de las cesiones exigidas, salvo que no se hubiere hecho tal previsión.” (Subraya fuera de texto)

Sin embargo, al no contar con toda la información de soporte que permita verificar correctamente el proceso de urbanización para estos predios, los mismos serán catalogados como predios sujetos al Tratamiento de Desarrollo, para el análisis de este corredor.

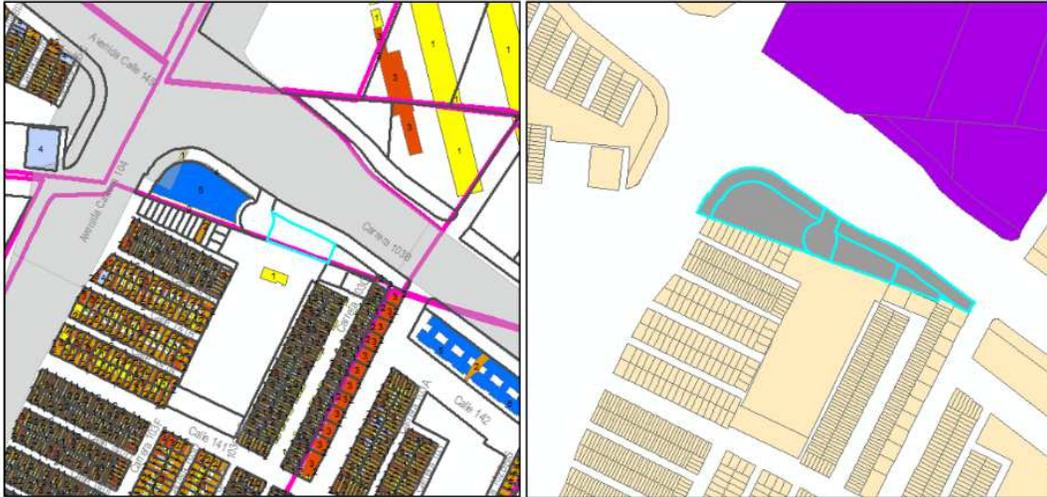
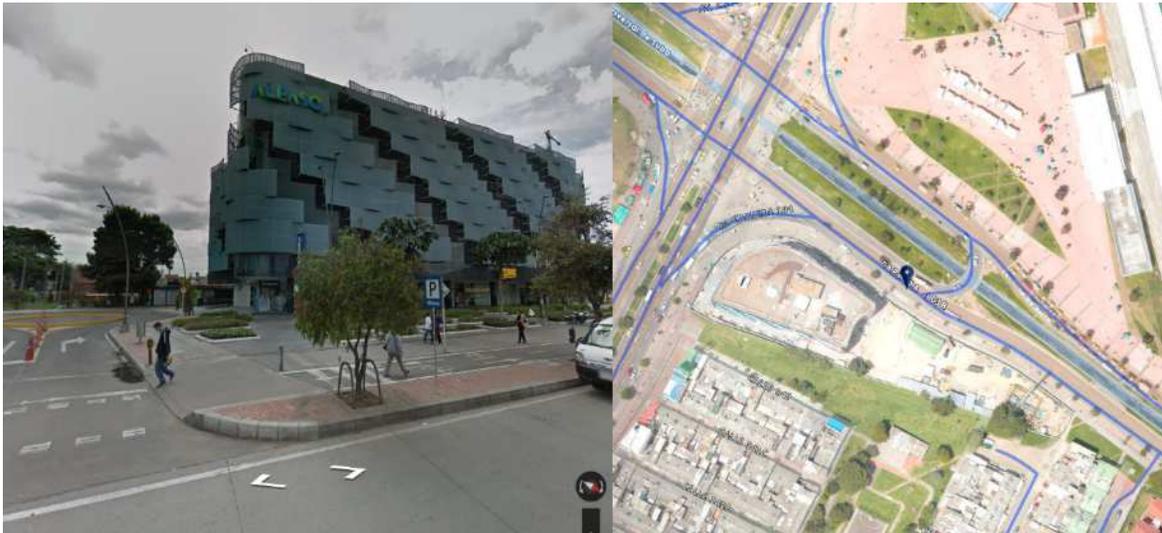


Imagen 33. Localización y construcciones de predio en Tratamiento de Desarrollo– Tramo 4. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) – UAECD



Fotografía 30. Fachada y Aerofotografía de predios en Tratamiento de Desarrollo – Tramo 4. Fuente: [www.mapas.bogota.gov.co](http://www.mapas.bogota.gov.co) – UAECD

### c. Consolidación Urbanística

Una vez realizado el estudio del área de influencia delimitada como corredor, se identificaron 152 urbanizaciones que mantienen su norma original, es decir, sujetas al Tratamiento de Consolidación Urbanística, las cuales por definición del POT deben conservar las características urbanas y ambientales con las que originalmente se desarrollaron.

Así mismo, se identificaron 8 subsectores de edificabilidad en tratamiento de Consolidación Urbanística, en los cuales la ficha normativa respectiva determinó las normas volumétricas y de usos aplicables.

En la siguiente imagen se muestran las áreas en tratamiento de consolidación urbanística del corredor Avenida Suba y a continuación se listan las urbanizaciones que hacen parte del área de influencia.

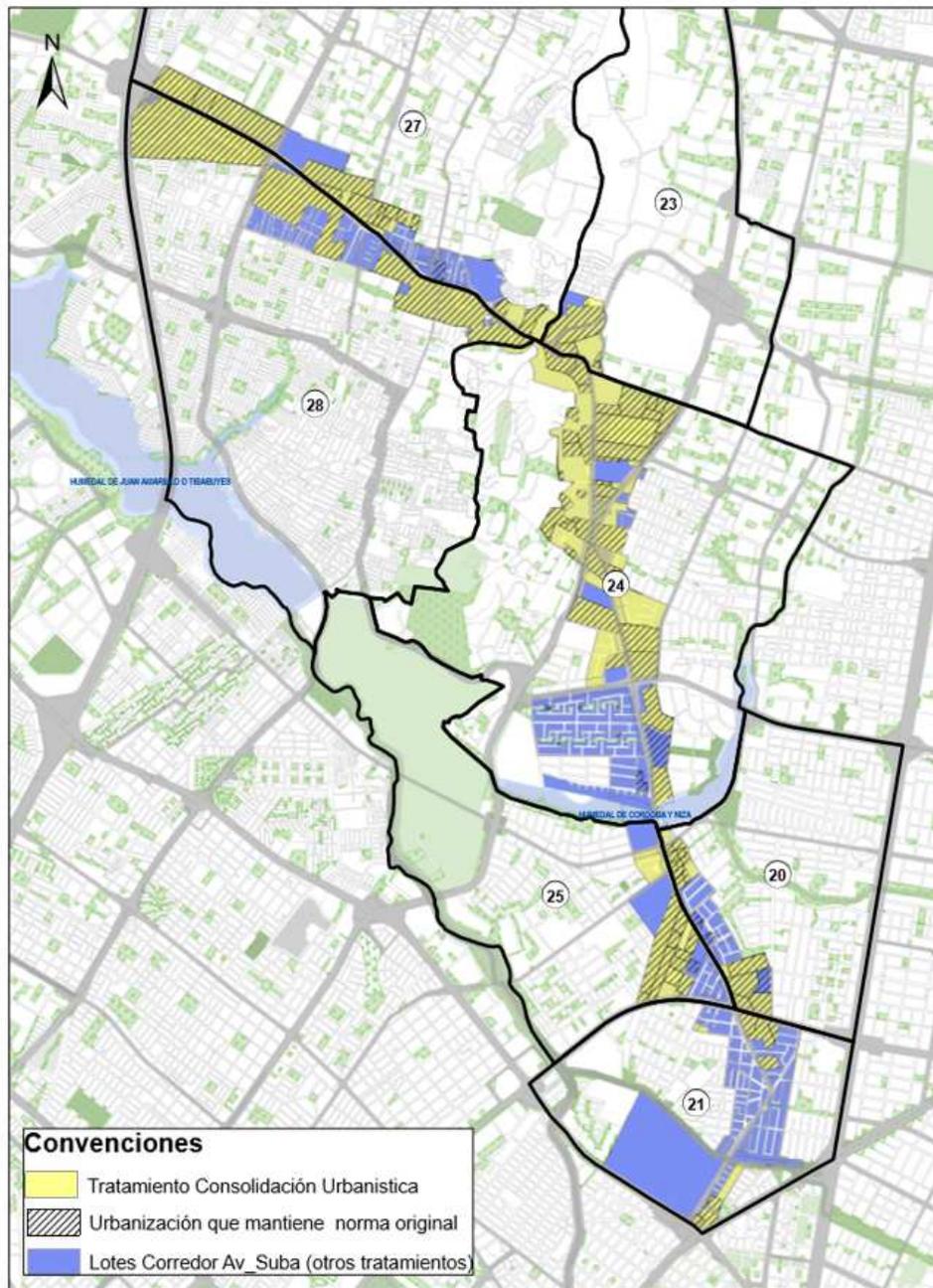


Imagen 34. Áreas en Tratamiento de Consolidación Urbanística Corredor Avenida Suba. Fuente: SDP 2018.

UPZ	TRATAMIENTO CONSOLIDACION URBANISTICA - EJE CORREDOR AVENIDA SUBA		
	SN/SB_ED	URBANIZACION	PLANO
27 SUBA	1 D	LA FONTANA	S488/4-02
	1 E	LOMBARDIA II	S503/4-05
	5 A	LOMBARDIA II	S503/4-05

	15 A	DESARROLLO URBANISTICO RESIDENCIAL LA NAVETA PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA ETAPA	CU1-S397/4-3	
	15 E 15 F	ALCUDIA	CU4 S345/4-03	
	15 G	LA CAMPIÑA	S166/4-6A	
	15 F	PREDIO EL LAUREL	CU5 S622/4-00	
	15 F	EL EL ARRAYÁN 2	ARRAYAN CU4S166/4-14 CU4S166/4-00	
	15 H	RINCON DE LA CAMPIÑA	S186/4-7	
	15 I	PRADOS DE LA CAMPIÑA PREDIO EL TORONJO I	S166/4-09	
	15 J	MULTIFAMILIAR "LOS TULIPANES" (ANTES EL VERGEL)	S131/4-01	
	15 K	AGRUPACION DE VIVIENDA PRADOS DE SUBA	S428/4	
	11 C	CENTRO COMERCIAL PLAZA DE SUBA - SUBAZAR	S115/4-01	
	13 D	CONJUNTO LOS ARREBOLES	CU4S579/4-05	
	13 B	ALTAMONTE	CU2S579/4-06	
	13 C	AGRUPACION DE VIVIENDA LAS TERRAZAS	S295/4-2	
	<b>28 EL RINCON</b>	2 UNICO	URBANIZACION PUERTO SOL	S253/4-00
			URBANIZACION "LOMBARDIA"	S503/4
			URBANIZACION EL POA	S234/4-01
			URBANIZACION "ZULIA"	S451/4-00
			URBANIZACION BOCHALEMA	S226/4-00
			URBANIZACION EL PORTICO	S459/4
			LOS TEJARES DE SUBA	CU1S354/4-05
URBANIZACION ANTONIO GRANADOS			S186/4-4	
URBANIZACION JARDINES LAS MERCEDES			CU2-S10/4-98	
URBANIZACIÓN CALLE 139 RESERVADO CALLE 139 99-30			CU2S186/4-9	
EL PORVENIR ANTONIO GRANADOS			S186/4-05	
LOTE EL LAUREL LOTE 3			S622/1-02	
JAVA 1 SECTOR			S615/4-01	
CENTRO COMERCIAL SAN ANTONIO			S448/3-00	
SAN JUAN-SUBA			S219/4	
OIKOS - TEUCALI			S448/4-00	
SAN MARCOS			CU4S448/4-04	
ALMENDROS DE SUBA			S376/4-00	
ESTACION DE SERVICIO CHILE ESSO			CU1S376/4-00	
SAN ANTONIO			S376/4-00A	
HOSPITAL VECINAL DE SUBA			S212/1-02	
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CEREZOS			S212/1-1	
CENTRO SUBA EL ORAL			S386/4-00	
CENTRO INDUSTRIAL Y COMERCIAL VERSALLES			S385/4-00	
PREDIO 'PARQUE CENTRAL SUBA' - TRANSVERSAL 91 No. 137-59			CU2S340/4-04	
SAUCES DE SUBA			S340/4-02	
AGRUPACION DE VIVIENDA "EL DIAMANTE"			S185/4	
URBANIZACION SERRANIAS DE SUBA			CU2S185/4-01	
PREDIO EL DIAMANTE LOTE N° 4			S185/1-02	
URBANIZACION PORTAL DE SUBA			S231/4-2	
FACOL			CU1S185/4-01	
URBANIZACION SAN ALEJO			CU4S185/4-07	
CEMENTERIO DE SUBA			S185/1-00	
AGRUPACION DE VIVIENDA LOS PINOS			S343/4-1/4-2	
PARCELACION PROVENZA			S1/4	
CAMELOT TV 84 136-45 (ACTUAL); TV 84 136-99 (ANTERIOR) TV 84 138-35 (ANTERIOR) TV 84 137-67 (ANTERIOR)			CU1S1/4-05	
LOTE URBANO CALLE 137 B CRA 85 A			S1/1-09	
CARRETERA A SUBA			S164/3	
FINCA PROYSER			S532/1	
26 T			QUMRAM CONDOMINIO	S123/4-2

<b>24 NIZA</b>	26 S	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ARBOLEDA DE SUBA	S123/4
	26 R	LA ARBOLEDA PARTE DE EL JURA	S123/4-1
	26 N	SAN SILVESTRE	S606/1-00
		SIN NOMBRE	S2011_462135
		LOTE VILLA CECILIA	S297/4
		TERRENOS VILLA CECILIA - SANTA ELENA - EL COQUIMBO	S297/1
		LA MIRANDA	CU5S467/4-00
		NIZA SUBA CARRERA 78A No. 131-58	CU2S29/4-00
		LOS MAGNOLIOS	S123/1-11
		PREDIO MI PEQUEÑO MUNDO	S2010_506041
		AVENIDA SUBA Nº 131 - 25 INT. 5	S96/1-02
		BRANTEVILLA	CU4S108/4-16
	26 Q	MATEMONTE AGRUPACION DE VIVIENDA PALOS VERDES	S246/1-A y S246/1-1 S297/4-02
	26 O	URBANISMO PIEMONTE RESERVA NATURAL DEL NORTE	S123/4-06-1
	26 P	CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DEL JURA EL PRADO EL JURA LOTE 4	S123/4-3
	26 Ñ	EL PINAR	CU4 S123/4-08
	26 M	LOTE LOS CEREZOS MONTECARLO	S275_1A
	26 L	LOTE EL CUCHARO	S378/1-00
	26 K	BIFAMILIAR EL RAQUE	380/4-00
		BRANTEVILLA	CU4-S108/4-16
	26 J	BRANTEVILLA (SOTILEZA 3)	S108/4-4
	26 I	LA CLARITA SOTILEZA	S108/4-1
		GUADALCAZAR DE SOTILEZA	S108/4-7
	26 H	BOSQUES DE ALABA	S574/4-01
	26 G	LOTE "ZACOPANE" UBICADO EN TERRENOS ALEDAÑOS A LA FINCA "SOTILEZA"	S122/1
		SOTILEZA 1 EL REMANENTE DE SOTILEZA AV SUBA Nº 130 - 25	S465/1-01
	26 A	CONJUNTO VILLAVADUZ	S347/4
	26 B	EL CYPRESS	S465/3
	19 E	URBANIZACION NIZA SUR	S6/4-3
	17 C	LAGOS DE CÓRDOBA	CU2_S102_4-20 y 4-21
	12 S	AGRUPACION DE VIVIENDA SOTILEZA	S108/4-2
	12 R	URBANIZACION TAMANACO	S195/4
	12 O	URBANIZACION CALATRAVA PRIMER SECTOR	S124/4-3
	12 Ñ	CON FICHA	
	12 Y	CON FICHA	
	12 N	CON FICHA	
	12 M	CONJUNTO RESIDENCIAL OCALES DE NIZA	S59/4-14
	12 W	PORTAL DE GRATAMIRA	CU2S319/4-03
	12 V	URBANIZACION LADERA DE SUBA	S319/4-00
	12 U	VERIFICAR ZONA DE RESERVA	SIN PLANO
	12 T	URBANIZACION COVADONGA	S106/4-2
12 Q	URBANIZACION LAS VILLAS 2º SECTOR	S86/4-4	
12 H	CON FICHA		
12 K	URB. CAMPANIA	S97/4-1	
12 J	HACIENDA CORDOBA	S102/4-4	
15 UNICO	URBANIZACION CENTRO COMERCIAL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO	S102/3	
16 UNICO	NIZA XII	S102/4-18	
5 UNICO	LOTE SAN LUIS	CU4S108/4-13	
	PANORAMIA	CU4S108/4-4-14	
	CENTRO DE ENTRETENIMIENTO JUNGLA KUMBA KR 59D No. 131-45	CU5S43/4-00	

	2 N	URBANIZACION VILLA LETICIA	CU1S395/4-02
	2 B	PREDIO SANTA ANA	S252/3
	2 A	BOSQUES DE GRATAMIRA	S183/4-6
	2 G	REFUGIO DE LA COLINA II	S387/4-2
	2 H	EL REFUGIO DE LA COLINA	S387/4-02
	2 F	REFUGIO DE LA COLINA 2	S387/4-2
	2 I	LA AGUADIJA	S173/4-9
	2 C	GRATAMIRA	S183/4-4
	2 D	URBANIZACIÓN JARDINES DE GRATAMIRA.	CU3S373/4-02
	2 E	REFUGIO ECONOMICO	VARIOS TOPOGRAFICOS
<b>23 CASA BLANCA</b>	9 P	AGRUPACION DE VIVIENDA LAS TERRAZAS	S295/4-2
	9 O	EDIFICIO ERICSSON DE COLOMBIA URBANIZACION SALAMANCA Y CALATAYUD	S100/3A CU1-S100/4-5
	9 N	PREDIO VALPARAISO	S100/4-2
	9 M		VARIOS TOPOGRAFICOS
	9 L	ALTO DE CARABINEROS	S439/3-00
	9 K	PREDIO BARRANQUILLITA	S439/1-1
	9 I	URBANIZACION "XUE"	S439/4
	9 J	URBANIZACION GRATAMIRA PARK	CU4S439/4-02
<b>25 FLORESTA</b>	7 A	CON FICHA	
	7 B	CON FICHA	
	17 E	URBANIZACION TEUSACA PRIMERA ETAPA	562/4-2
	17 G	PALMAS DE LA FLORA	S211/4-08
	17 H	QUINTANILLAS DE LA FLORA	S211/4-5
	17 I	COASMEDAS	S135/4-1
	17 B	CON FICHA	
	17 J	UNIDAD RESIDENCIAL AV. SUBA	184/4
	17 K	TORRE VIGIA	S137/4
	17 L	BOSQUES DEL NORTE	S137/4-2
	17 N	LA RABIDA	S189/4-2
	16 C	CONJUNTO RESIDENCIAL PORTOBELLO	S135/4-02
	<b>20 ALHAMBRA</b>	11 M	URBANIZACION LAGO DE CORDOBA
11 H		ILARCO 4	S85/4-1
11 J		ILARCO II, III, Y IV SECTOR	S85/4-4, 5, 6
11 D		CENTRO ILARCO -PUNTO 116 LOTE A URB ILARCO	S85/4-10
11 C		PORTAL DE SAN GABRIEL	S85/4-9
11 F		ILARCO 2 - URB ILARCO APTO ILARCO - MZ COMERCIAL	S85/4-3A
11 E		ILARCO 3 - CRE 01 2C C1	S85/4-7
11 G		ILARCO 1	S85/4-2
11 I		AGRUPACION DE VIVIENDA ILARCO I	S85/4-3
11 L		MC DONALDS, ESTACION DE SERVICIO	CU1S276/4-07
4D		PUENTE LARGO	S14/4
4 E		CENTRO COMERCIAL PUENTE LARGO MZ 20/32	S14/4-2
5 A		LOS ARRAYANES	S104/4-2
5 B		CON FICHA	
8 UNICO		CLUB DEPORTIVO ESSO	S101/3
6 A		CAFAM PASADENA, LOS TRES ELEFANTES	S153/4, S153/4-1
7 A		IBM	S311/1
7 B		URBANIZACION MULTIFAMILIARES ESCOCIA	583/4
9 A		CONJUNTO HABITACIONAL EL RINCÓN DE LA 100	S149/4
<b>21 ANDES</b>	6 UNICO	FINAMAC LTDA	792/4-00
	7 A	AGRUPACION RESIDENCIAL POMONA	792/3-00
	7 B	URBANIZACION MULTIFAMILIARES ESCOCIA	583/4
	22 UNICO		SIN PLANO
	15 A	URBANIZACION SAN MARTIN	534/4-4A DESARROLLO
15 B	URBANIZACION SAN MARTIN	534/4-4A	

Cuadro 08. Urbanizaciones dentro del área de influencia. Fuente: SDP – DNU 2018

Una vez identificadas las urbanizaciones que mantienen su norma original y que hacen parte del área de influencia del corredor Avenida Suba, se realizó un segundo análisis en el cual se establecieron unos criterios de selección de las urbanizaciones y/o manzanas que se proyectan incorporar al Tratamiento de Renovación Urbana, al cumplir como mínimo con dos de las condiciones indicadas a continuación:

- La Urbanización tiene frente directo al respectivo corredor.
- Cuenta con construcciones iguales o menores a seis pisos.
- El área correspondiente a la Consolidación Urbanística no es superior a dos (2) manzanas hacia el interior del barrio.
- El tamaño de las manzanas y el área de la urbanización es adecuado para propiciar el englobe de dos o más manzanas junto con el espacio público que se localice dentro de la Urbanización para así potencializar su desarrollo.

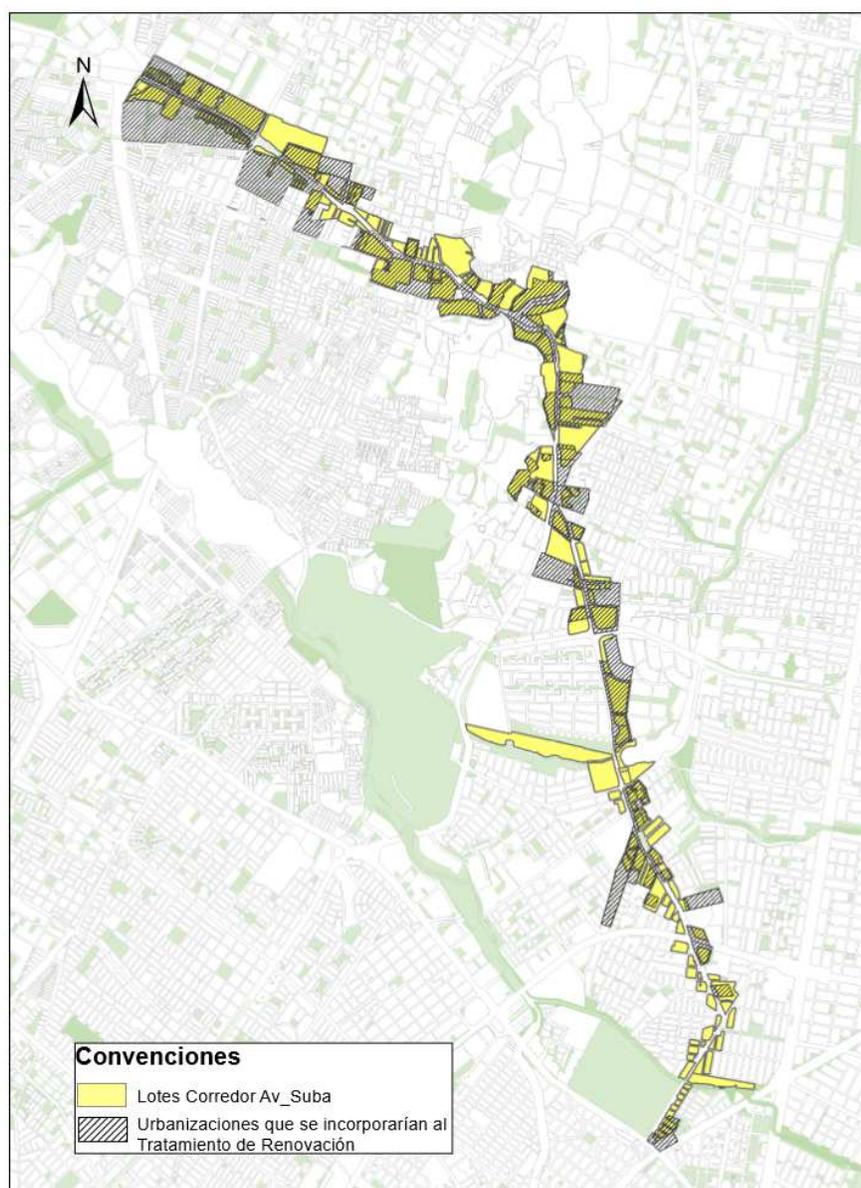


Imagen 35. Urbanizaciones en Tratamiento de Consolidación Urbanística que podrían incorporarse al Tratamiento de Renovación Urbana. Fuente: Elaboración SDP 2018.

CRITERIOS DE SELECCIÓN			
URBANIZACION	FRENTE A CORREDOR	>= A 6 PISOS	MAS DE 1 MZ AL INTERIOR
LOMBARDIA II	SI	6 PISOS	NO
LOMBARDIA II	SI	3 PISOS SUPMZ 3 Y 4 - SIN DESARROLLAR	NO
ALCUDIA	SI	2 PISOS 5 PISOS	NO
PREDIO EL LAUREL	SI	1 PISO	NO
CENTRO COMERCIAL PLAZA DE SUBA - SUBAZAR	SI	1 PISO	NO
CONJUNTO LOS ARREBOLES	SI	5 PISOS	NO
ALTAMONTE	SI	12, 6 Y 5 PISOS	NO
OIKOS – TEUCALI	SI	5 PISOS	NO
SAN MARCOS	SI	6 PISOS	NO
ALMENDROS DE SUBA	SI	6 PISOS	NO
ESTACION DE SERVICIO CHILE ESSO SAN ANTONIO	SI	1 PISO	NO
CENTRO INDUSTRIAL Y COMERCIAL VERSALLES	SI	2 PISOS	NO
PREDIO EL DIAMANTE LOTE Nº 4	SI	3 PISOS	NO
FACOL	SI	1 PISO	NO
CAMELOT TV 84 136-45 (ACTUAL); TV 84 136-99, TV 84 138-35,TV 84 137-67 (ANTERIORES)	SI	1 PISO	NO
QUMRAM CONDOMINIO	SI	2 PISOS	NO
CONJUNTO RESIDENCIAL LA ARBOLEDA DE SUBA	SI	3 PISOS	NO
LA ARBOLEDA PARTE DE EL JURA	SI	2 PISOS	NO
LOS MAGNOLIOS	SI	3 PISOS	NO
PREDIO MI PEQUEÑO MUNDO	SI	1 PISO	NO
AVENIDA SUBA Nº 131 - 25 INT. 5	SI	2 PISOS	NO
BRANTEVILLA	SI	3 PISOS	NO
GUADALCAZAR DE SOTILEZA	SI	2 PISOS	NO
AGRUPACION DE VIVIENDA SOTILEZA	SI	HASTA 6 PISOS	NO
CONJUNTO RESIDENCIAL OCALES DE NIZA	SI	6 PISOS	NO
URBANIZACION COVADONGA	SI	HASTA 2 PISOS	SI
URBANIZACION LAS VILLAS 2º SECTOR	SI	4 PISOS	NO
URB. CAMPANIA	SI	3 PISOS	SI
URBANIZACION CENTRO COMERCIAL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO	SI	HASTA 4 PISOS	NO
NIZA XII	SI	1 PISO	NO
PREDIO SANTA ANA	SI	HASTA 5 PISOS	NO
GRATAMIRA	SI	2 PISOS	SI
URBANIZACION JARDINES DE GRATAMIRA.	SI	3 PISOS	SI
REFUGIO ECONOMICO	SI	HASTA 8 PISOS	SI
AGRUPACION DE VIVIENDA LAS TERRAZAS	SI	HASTA 4 PISOS	SI
PREDIO VALPARAISO	SI	HASTA 2 PISOS	NO
URBANIZACION TEUSACA PRIMERA ETAPA	SI	3 PISOS	SI
PALMAS DE LA FLORA	SI	HASTA 6 PISOS	NO
UNIDAD RESIDENCIAL AV. SUBA	SI	4 PISOS	NO
URBANIZACION LAGO DE CORDOBA	SI	2 PISOS	NO
ILARCO 4	SI	5 PISOS	NO

ILARCO 2 - URB ILARCO APTO ILARCO - MZ COMERCIAL	SI	5 PISOS	NO
ILARCO 1	SI	5 PISOS	NO
MC DONALDS, ESTACION DE SERVICIO	SI	1 PISO	NO
CENTRO COMERCIAL PUENTE LARGO MZ 20/32	SI	2 PISOS	NO
IBM	SI/NO	HASTA 6 PISOS	NO
CONJUNTO HABITACIONAL EL RINCÓN DE LA 100	SI	5 PISOS	NO
FINAMAC LTDA	SI	6 PISOS	NO
AGRUPACION RESIDENCIAL POMONA	SI	6 PISOS	NO
22 UNICO	SI	2 PISOS	NO
URBANIZACION SAN MARTIN	SI	5 PISOS	NO

Cuadro 09. Urbanizaciones en Tratamiento de Consolidación Urbanística que podrían incorporarse al Tratamiento de Renovación Urbana. Fuente: Elaboración SDP 2018.

### 3. ALTURAS

En esta parte del documento se realiza el análisis de las alturas máximas permitidas por norma en las UPZ y las alturas construidas efectivamente en los inmuebles, para así identificar aquellas áreas en las que no se han concretado aún los potenciales edificatorios establecidos por las normas y que pueden ser áreas de oportunidad para la densificación, así como poder identificar las zonas en las cuales la norma urbanística no contempló inicialmente el potencial edificatorio que implica debido a sus condiciones existentes de eje urbano con troncal de Transporte Público Masivo Transmilenio.

#### a. Alturas permitidas en las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ)

Para realizar el análisis de las alturas permitidas por las normas establecidas en la Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), se tomó como insumo la información definida en las fichas normativas de cada UPZ para cada sector normativo y subsector de edificabilidad, obteniendo que las mayores alturas son las permitidas en las Consolidaciones Urbanísticas residenciales. Se dividió el área de estudio en cuatro tramos de análisis así:

TRAMO 1: - (Entre Avenida Calle 80 y Calle 117 D Humedal Córdoba):

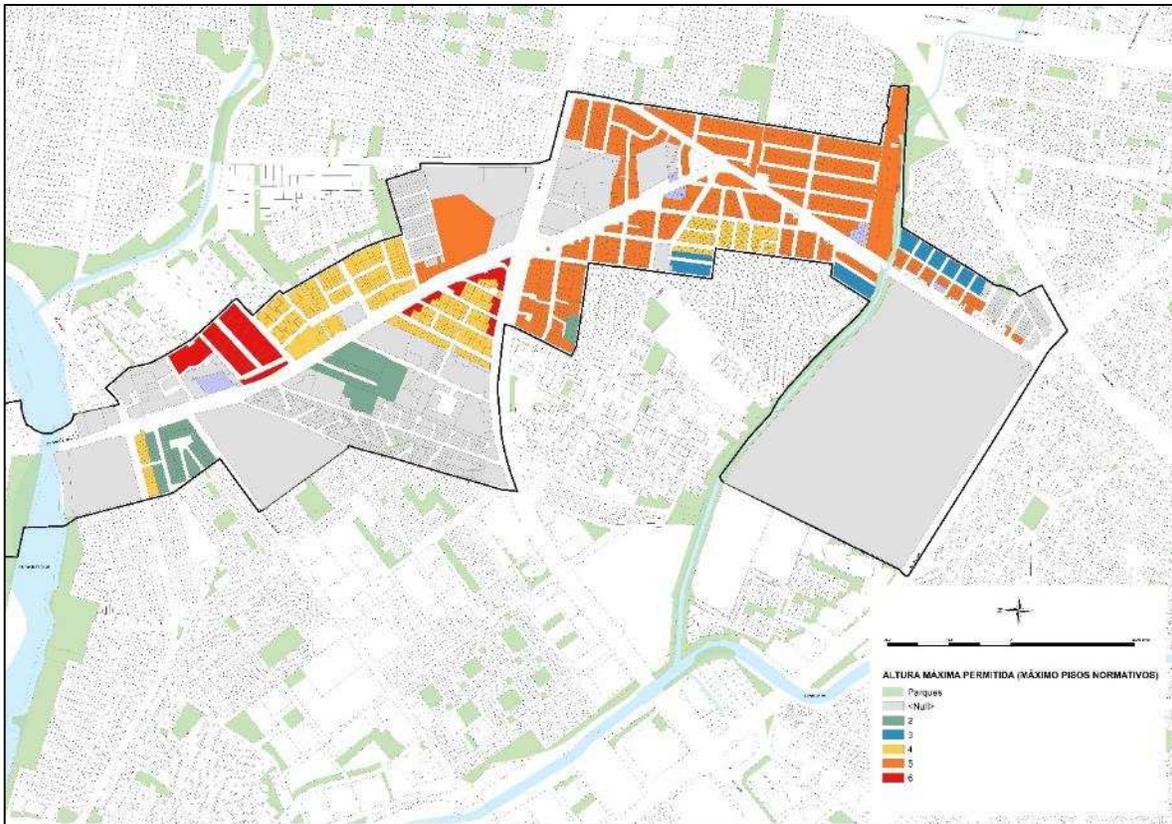


Imagen 36. Alturas permitidas tramo 1, Av. Suba. Fuente: SDP 2018.



Gráfico 11. Alturas permitidas tramo 1, Av. Suba. Fuente: SDP 2018.

Máximo pisos permitidos	número de lotes	%
2 pisos	138	7%
3 pisos	184	10%
4 pisos	434	23%

5 pisos	1060	56%
6 pisos	65	3%

Cuadro 10. Alturas permitidas tramo 1, Av. Suba. Fuente: SDP 2018.

**TRAMO 2: - (Entre Avenida Calle 117 D y Av. Boyacá):**

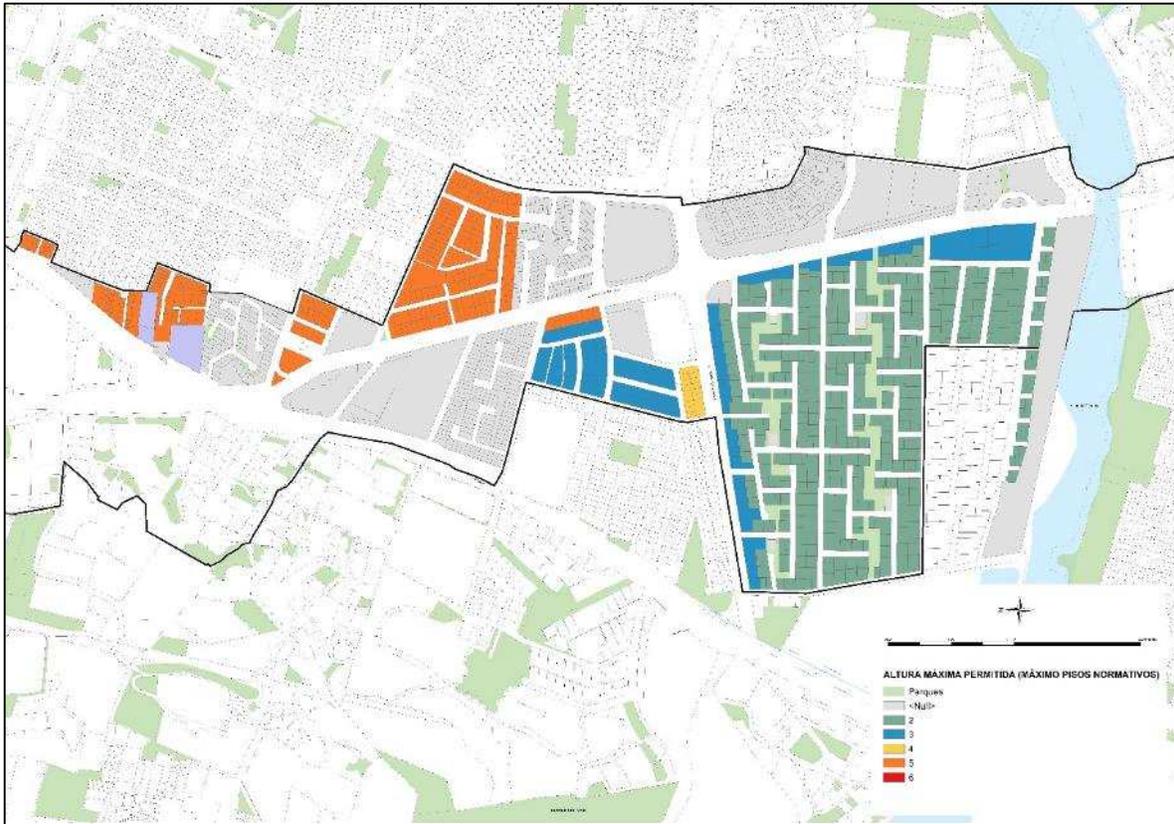


Imagen 37. Alturas permitidas tramo 2, Av. Suba. Fuente: SDP 2018.



Gráfico 12. Alturas permitidas tramo 2, Av. Suba. Fuente: SDP 2018.

Máximo pisos permitidos	número de lotes	%
2	734	60%
3	155	13%
4	15	1%
5	307	25%
15	4	0%

Cuadro 11. Alturas permitidas tramo 2, Av. Suba. Fuente: SDP 2018.

**TRAMO 3: - (Entre Av. Boyacá y la Carrera 91):**

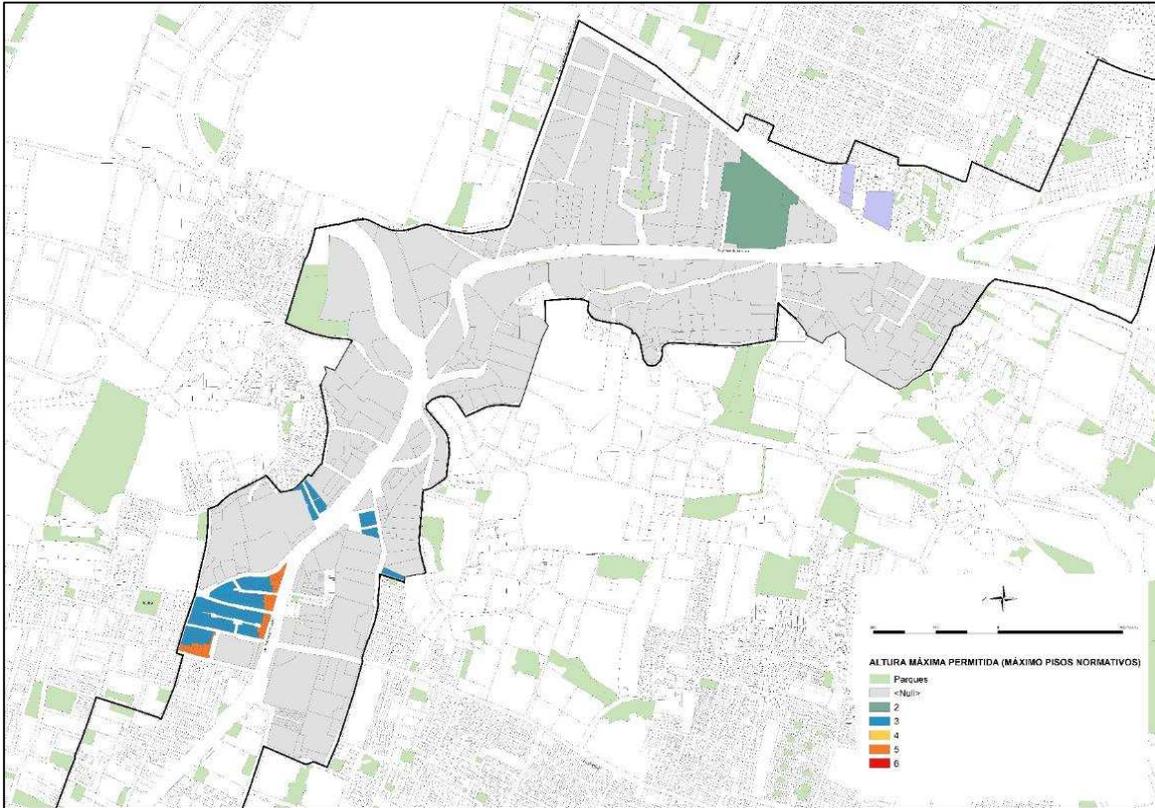


Imagen 38. Alturas permitidas tramo 3, Av. Suba. Fuente: SDP 2018.

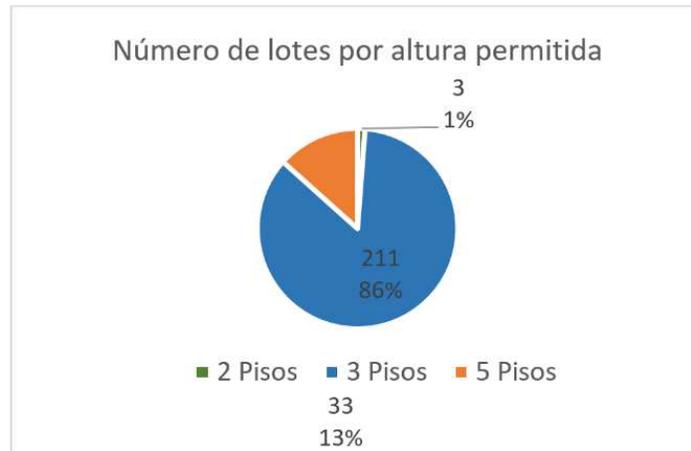


Gráfico 13. Alturas permitidas tramo 3, Av. Suba. Fuente: SDP 2018.

Pisos de pisos permitidos	número de lotes	%
2	3	1%
3	211	85%
5	33	13%

Cuadro 12. Alturas permitidas tramo 3, Av. Suba. Fuente: SDP 2018.

**TRAMO 4: - (Entre la Carrera 91 y la Av. Longitudinal de Occidente AK 118):**

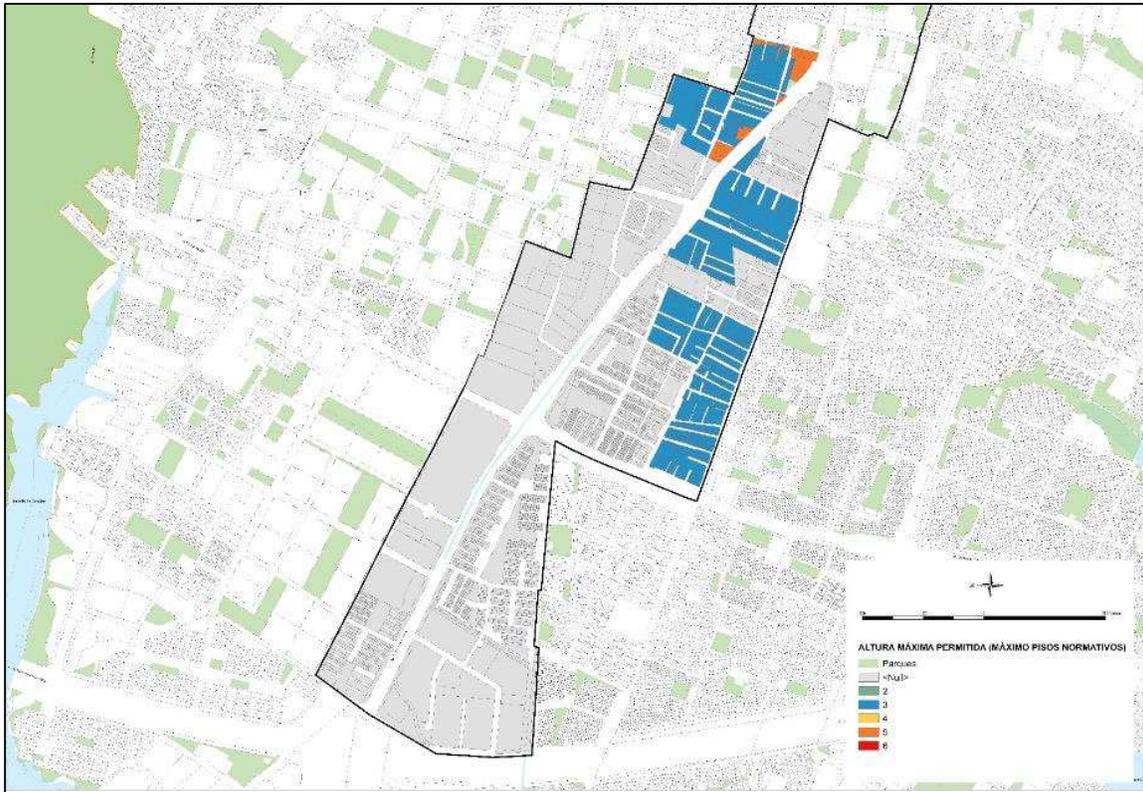


Imagen 39. Alturas permitidas tramo 3, Av. Suba. Fuente: SDP 2018.



Gráfico 14. Alturas permitidas tramo 3, Av. Suba. Fuente: SDP 2018.

Pisos de pisos permitidos	Número de lotes	%
3	1202	97%
5	42	3%

Cuadro 13. Alturas permitidas tramo 3, Av. Suba. Fuente: SDP 2018.

## b. Alturas existentes en las manzanas

Para realizar el análisis de las alturas existentes por lote, se tomó como referencia la información suministrada por la UAECD, y se estableció considerar la altura máxima de las construcciones que se ubican dentro del predio. Para efectos de una mejor visualización de la información se dividió el área de estudio en los mismos cuatro tramos de la siguiente manera:

TRAMO 1: - (Entre Avenida Calle 80 y Calle 117 D Humedal Córdoba):

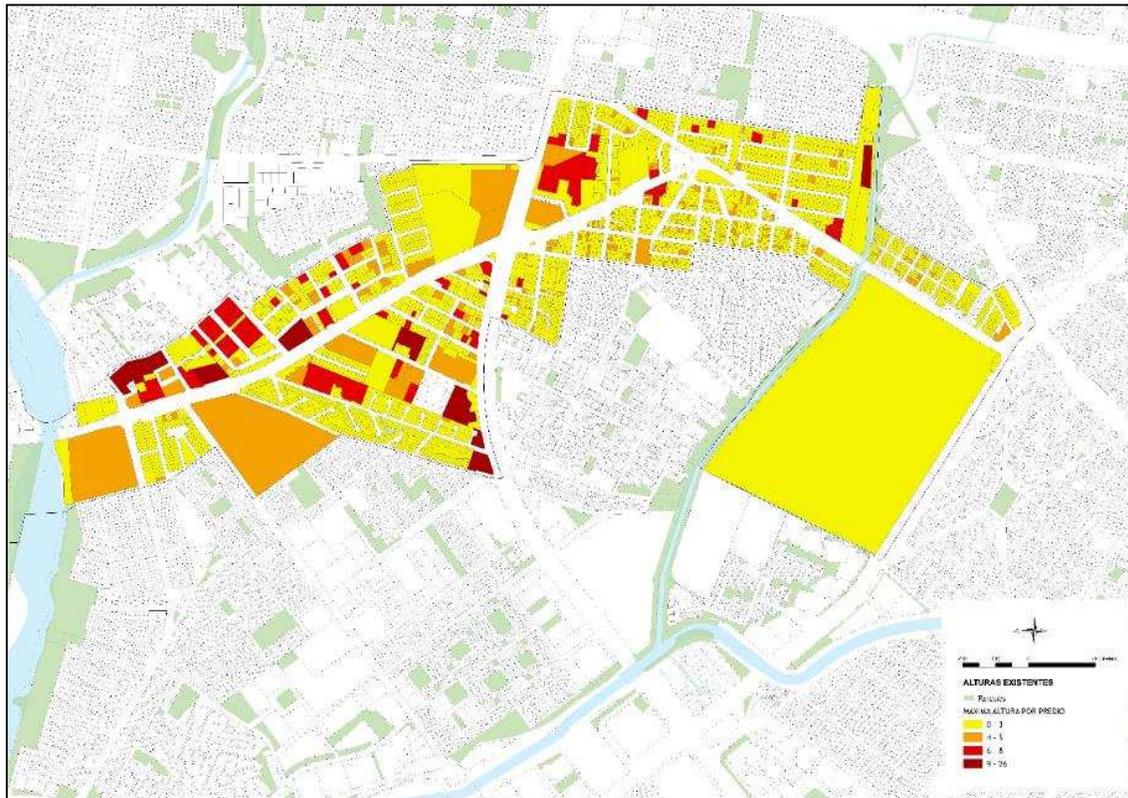


Imagen 40. Alturas existentes Av. Suba - tramo 1. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018

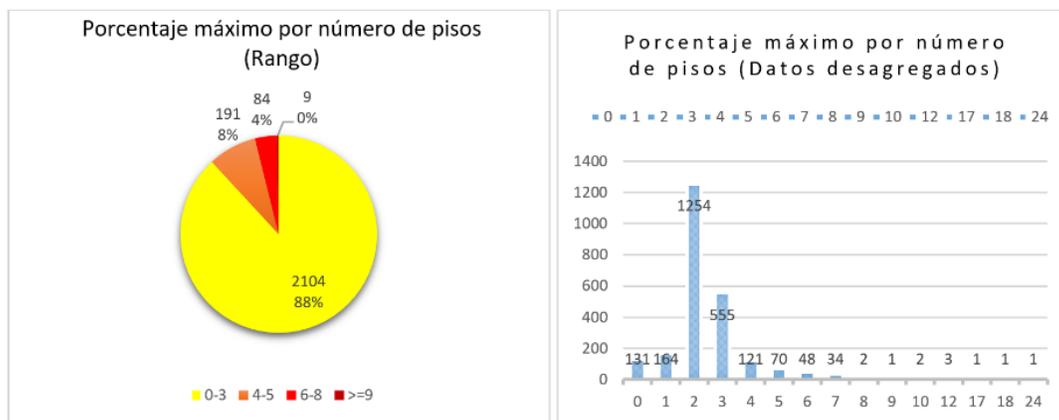


Gráfico 15. Alturas existentes Av. Suba - tramo 1. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018

Altura catastral	Número de predios	%
0	131	5%
1	164	7%
2	1254	53%
3	555	23%
4	121	5%
5	70	3%
6	48	2%
7	34	1%
8	2	0%
9	1	0%
10	2	0%
12	3	0%
17	1	0%
18	1	0%
24	1	0%

Cuadro 14. Alturas existentes Av. Suba - tramo 1. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018

Este tramo se caracteriza principalmente por tener construcciones con un número máximo de pisos de cero a tres. El 88% de los lotes enmarcados en el primer tramo del corredor se encuentran dentro de este rango, con 2.104 lotes. Específicamente, 1254 lotes de los 2.104 lotes anteriormente mencionados emplazan construcciones con una altura máxima de dos pisos. Lo cual, puntualiza que la altura predominante del primer tramo del corredor es de dos pisos. Seguido por los lotes con construcciones de alturas máximas de tres pisos, conformado por 555 lotes.

TRAMO 2: - (Entre Avenida Calle 117 D y Av. Boyacá):

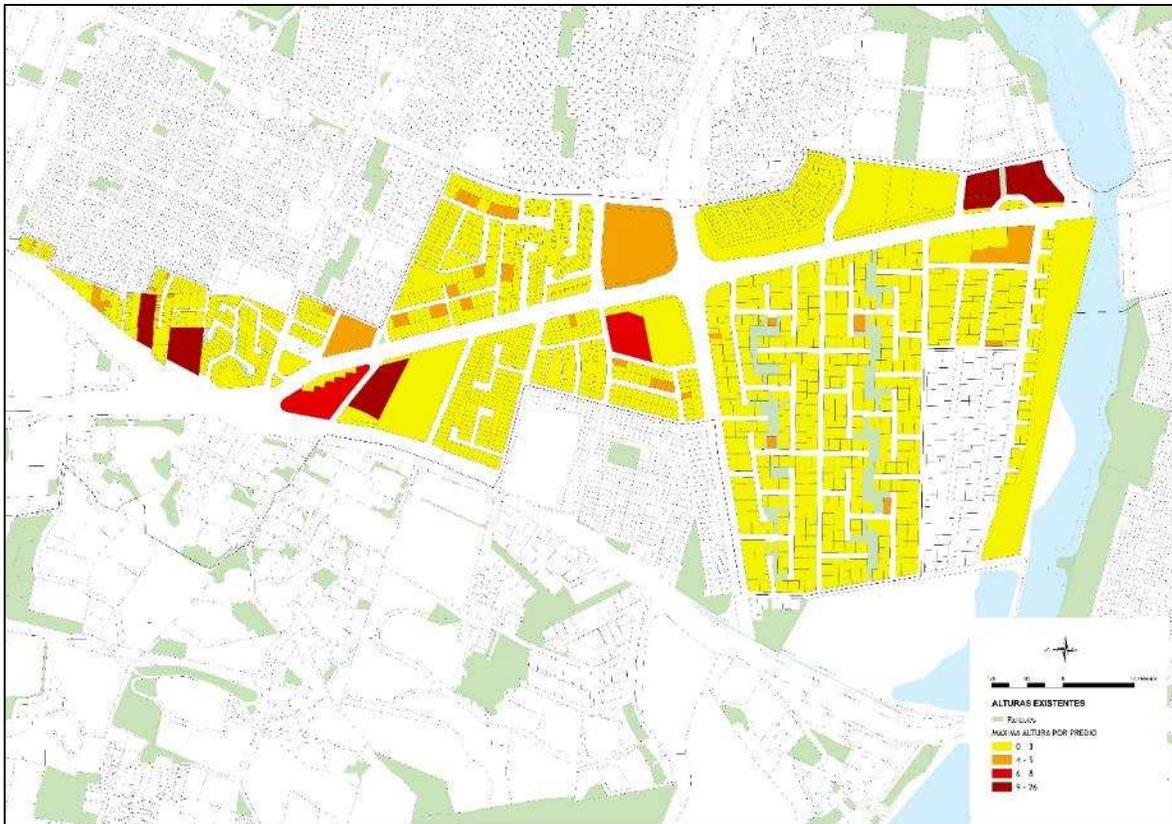


Imagen 41. Alturas existentes Av. Suba - tramo 2. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018.

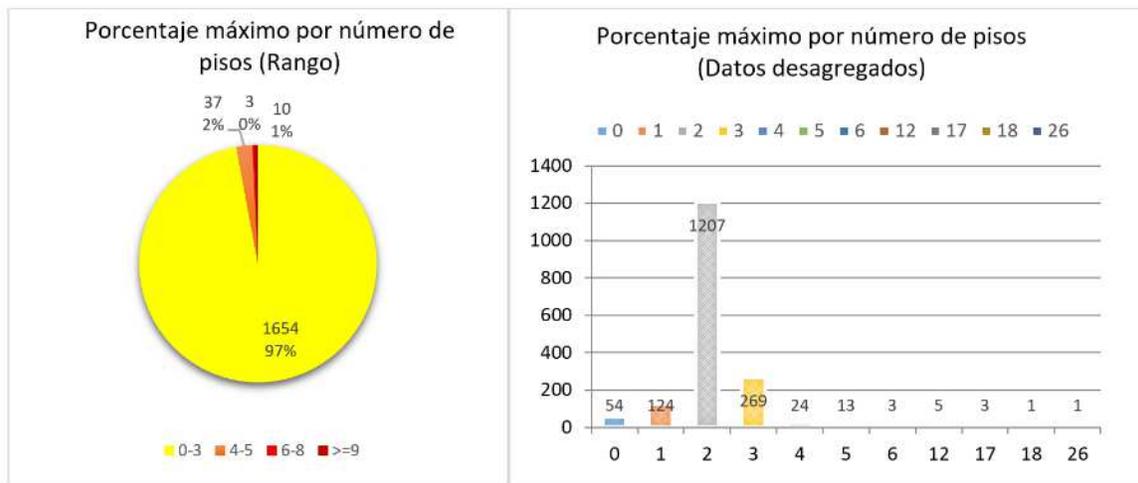


Gráfico 16. Alturas existentes Av. Suba - tramo 2. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018.

Altura catastral	Número de lotes	%
0	54	3%
1	124	7%
2	1207	71%
3	269	16%
4	24	1%
5	13	1%

6	3	0%
12	5	0%
17	3	0%
18	1	0%
26	1	0%

Cuadro 15. Alturas existentes Av. Suba - tramo 2. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018.

En el segundo tramo al igual que en el primero prevalecen los lotes con construcciones de alturas máximas de cero a tres pisos, abarcando el 97% de los lotes del corredor. De igual manera, la altura máxima predominante en este tramo es de dos pisos, al comprender 1207 lotes de los 1654 que componen el rango de cero a tres pisos. Seguido por los lotes con alturas máximas de tres pisos, con 269 lotes. Sin embargo, a diferencia del primer tramo en este hay menor presencia de lotes con construcciones mayores a seis pisos.

**TRAMO 3: - (Entre Av. Boyacá y la Carrera 91):**

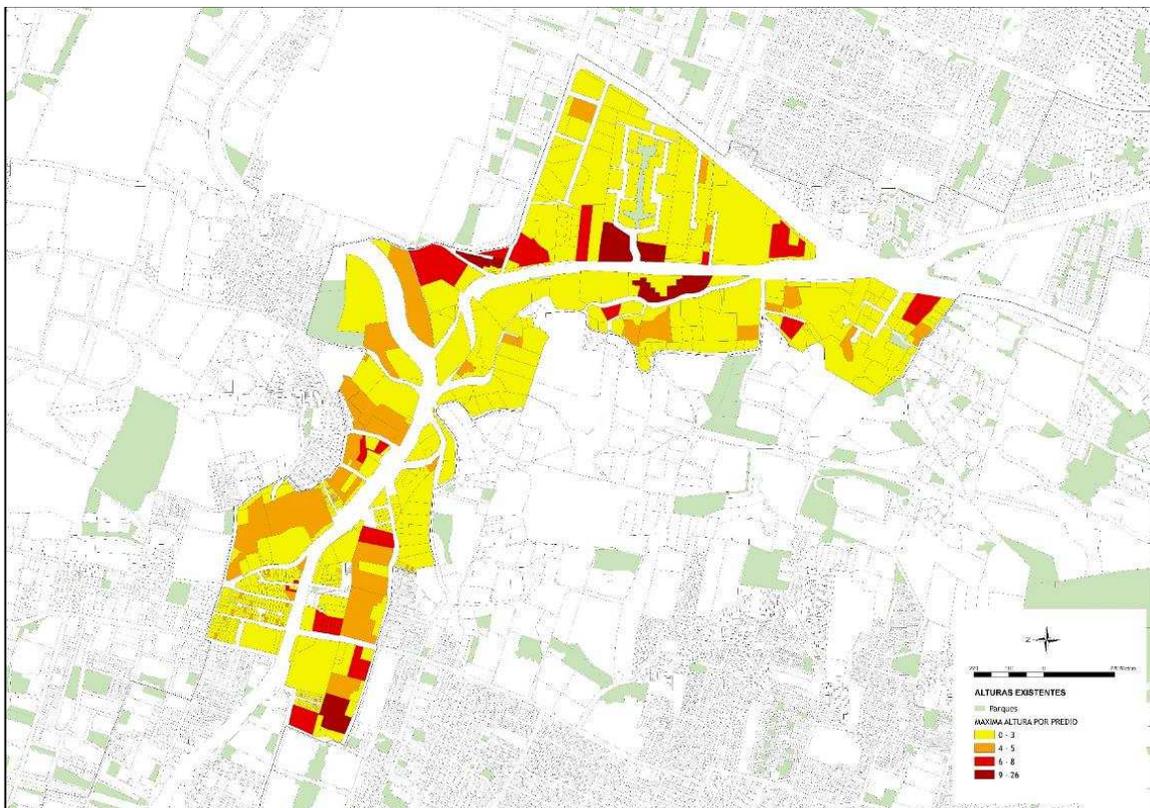


Imagen 42. Alturas existentes Av. Suba - tramo 3. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018

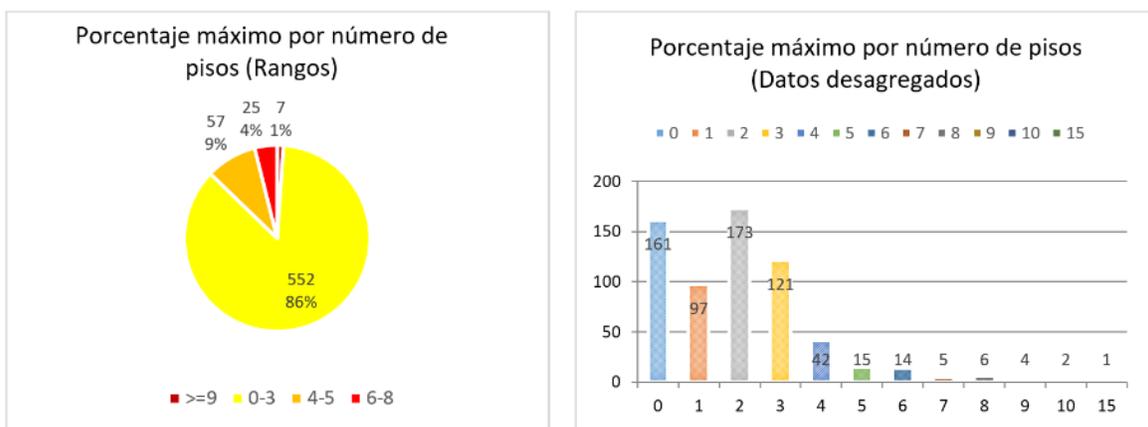


Gráfico 17. Alturas existentes Av. Suba - tramo 3. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018

Altura catastral	Número de lotes	%
0	161	25%
1	97	15%
2	173	27%
3	121	19%
4	42	7%
5	15	2%
6	14	2%
7	5	1%
8	6	1%
9	4	1%
10	2	0%
15	1	0%

Cuadro 16. Alturas existentes Av. Suba - tramo 3. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018

Sobre el tercer tramo se destacan los lotes con construcciones de alturas máximas entre cero y tres pisos. Dicho rango enmarca el 86% de la totalidad de los lotes sobre el área de estudio del tercer tramo, con 552 lotes. A su vez, la altura predominante en el rango de cero a tres pisos es de dos pisos, seguida por los lotes sin construcciones, es decir, con altura cero.

TRAMO 4: - (Entre la Carrera 91 y la Av. Longitudinal de Occidente AK 118):

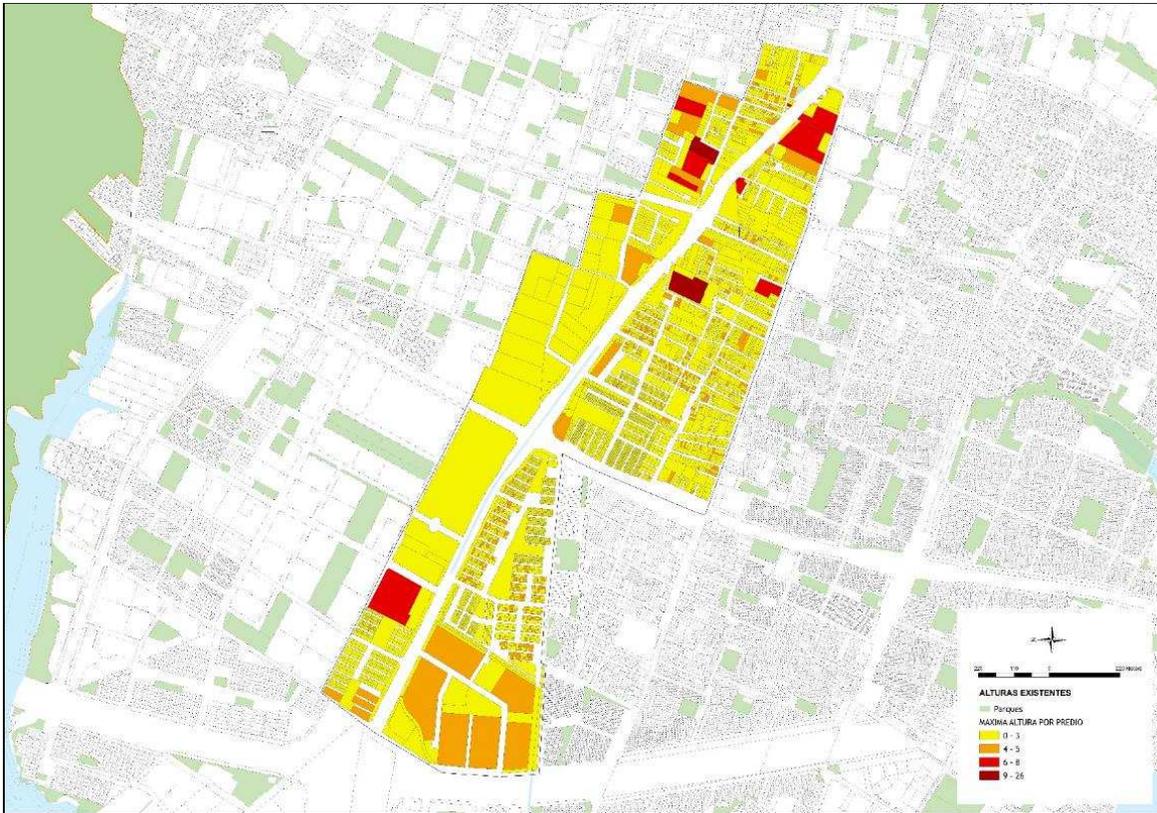


Imagen 43. Alturas existentes Av. Suba - tramo 4. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018

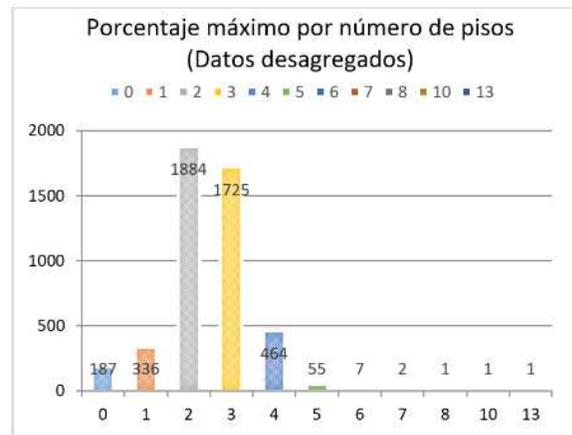


Gráfico 18. Alturas existentes Av. Suba - tramo 4. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018

Altura catastral	Número de lotes	%
0	187	4%
1	336	7%
2	1884	40%
3	1725	37%
4	464	10%
5	55	1%
6	7	0%
7	2	0%
8	1	0%

<b>10</b>	1	0%
<b>13</b>	1	0%

Cuadro 17. Alturas existentes Av. Suba - tramo 4. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018

El cuarto tramo al igual que los anteriores se caracteriza por albergar en un alto porcentaje lotes con construcciones de alturas entre cero y tres pisos. En particular, la altura predominante corresponde a los dos pisos, que contiene el 40% de la totalidad de los lotes estudiados, seguido por los lotes con construcciones de tres pisos, que corresponde al 37% de los lotes. Por otra parte, el cuarto tramo carece de lotes con construcciones iguales o mayores a seis pisos.

### Tramo completo

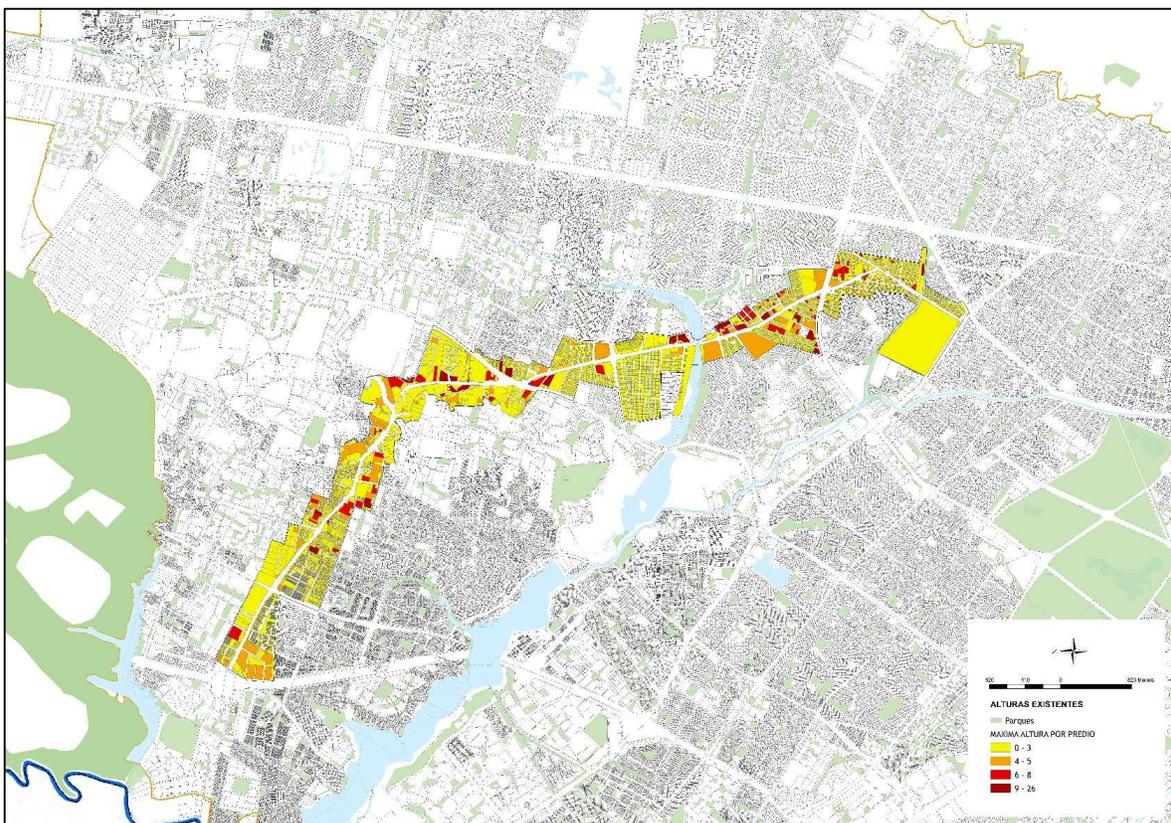


Imagen 44. Alturas existentes Av. Suba. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018

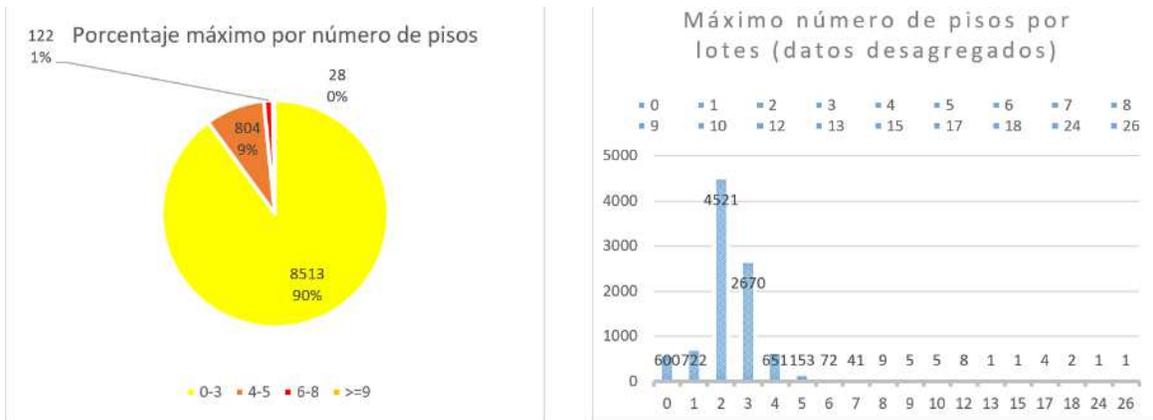


Gráfico 19. Alturas existentes Av. Suba. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018

Altura máxima por lote	Número de lotes	%
0	600	6%
1	722	8%
2	4521	48%
3	2670	28%
4	651	7%
5	153	2%
6	72	1%
7	41	0%
8	9	0%
9	5	0%
10	5	0%
12	8	0%
13	1	0%
15	1	0%
17	4	0%
18	2	0%
24	1	0%
26	1	0%

Cuadro 18. Alturas existentes Av. Suba. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018

En conclusión, se puede determinar que el 90% de los lotes dentro del área de estudio del corredor de la Avenida Suba poseen construcciones con una altura máxima entre cero y tres pisos. Donde la altura máxima predominante en el mismo es de dos pisos, dicha altura representa el 48% de la totalidad de los lotes analizados. Adicionalmente, la presencia de lotes con construcciones de una altura máxima de 3 pisos es considerable, puesto que significan el 28% de los lotes dentro del área de estudio. En contraste, la presencia de construcciones con alturas máximas por lote mayores a 6 pisos es escasa y representa el 1% de los lotes del área analizada.

### c. Análisis de potencial no edificado y definición de sectores propicios para la Renovación.

TRAMO 1: - (Entre Avenida Calle 80 y Calle 117 D Humedal Córdoba):

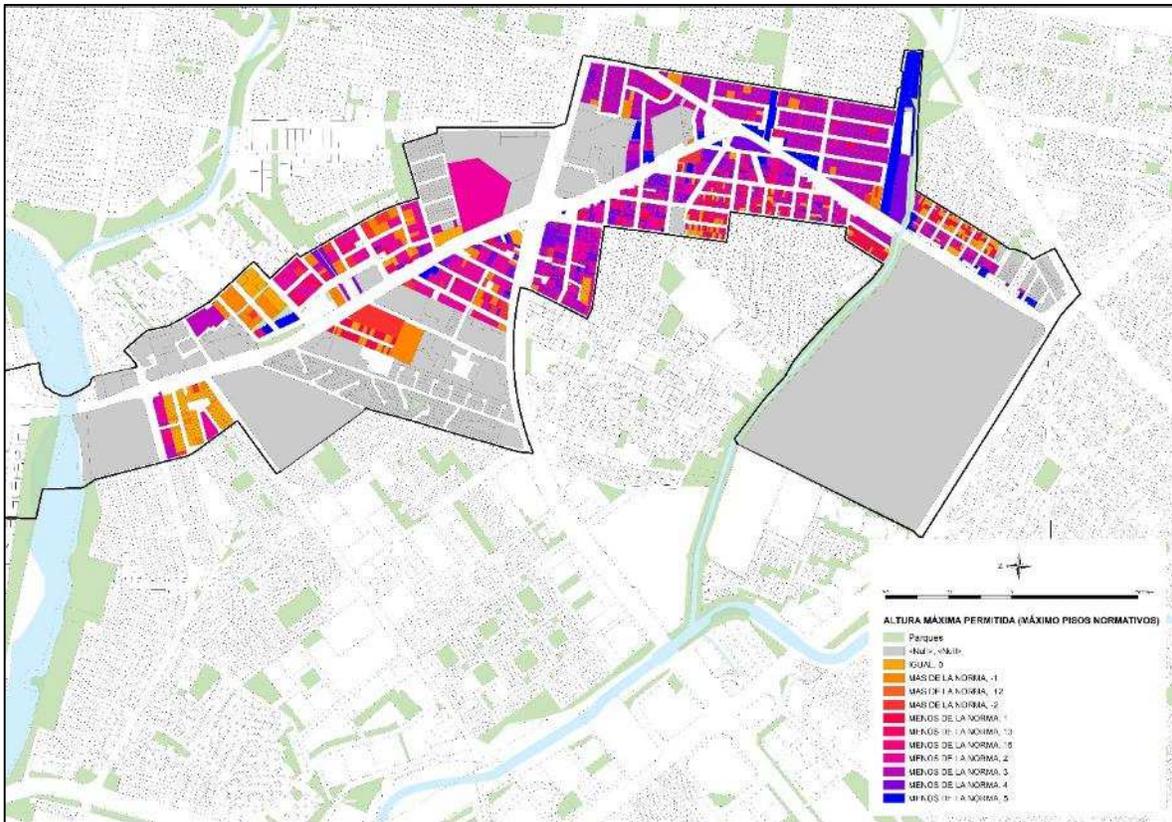


Imagen 45. Relación altura normativa con altura existente - tramo 1, corredor Av. Suba. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018

### Relación altura normativa vs. altura existente

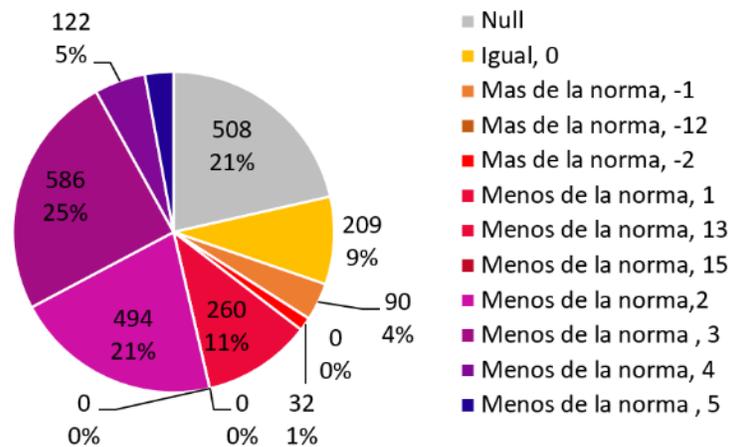


Gráfico 20. Relación altura normativa con altura existente - tramo 1, corredor Av. Suba. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018

Relación alturas	Número de lotes	%
Null	508	21%
Igual, 0	209	9%
Más de la norma, -1	90	4%
Más de la norma, -12	0	0%

Más de la norma, -2	32	1%
Menos de la norma, 1	260	11%
Menos de la norma, 13	0	0%
Menos de la norma, 15	0	0%
Menos de la norma, 2	494	21%
Menos de la norma, 3	586	25%
Menos de la norma, 4	122	5%
Menos de la norma, 5	68	3%

Cuadro 19. Relación altura normativa con altura existente - tramo 1, corredor Av. Suba. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018

TRAMO 2: - (Entre Avenida Calle 117 D y Av. Boyacá):

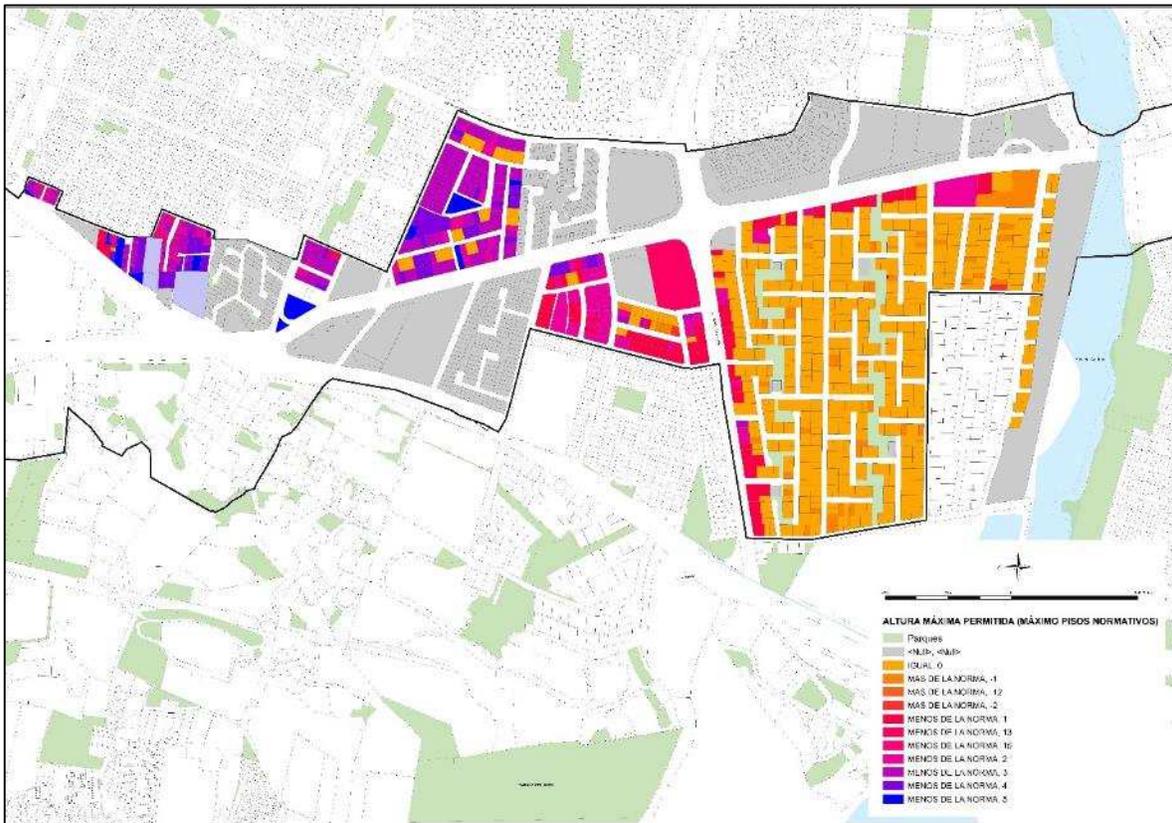


Imagen 46. Relación altura normativa con altura existente - tramo 2, corredor Av. Suba. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018

### Relación altura normativa vs. altura existente

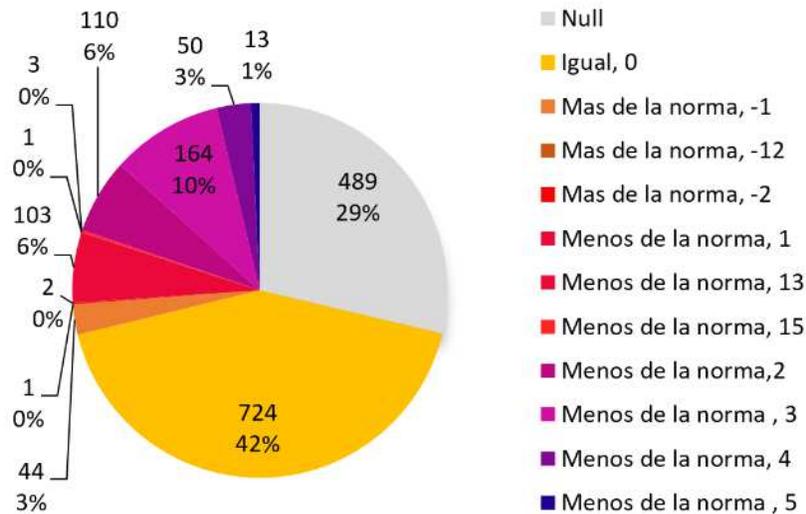


Gráfico 21. Relación altura normativa con altura existente - tramo 2, corredor Av. Suba. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018

Relación alturas	Número de lotes	%
Null	489	29%
Igual, 0	724	42%
Más de la norma, -1	44	3%
Más de la norma, -12	1	0%
Más de la norma, -2	2	0%
Menos de la norma, 1	103	6%
Menos de la norma, 13	1	0%
Menos de la norma, 15	3	0%
Menos de la norma, 2	110	6%
Menos de la norma, 3	164	10%
Menos de la norma, 4	50	3%
Menos de la norma, 5	13	1%

Cuadro 20. Relación altura normativa con altura existente - tramo 2, corredor Av. Suba. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018

TRAMO 3: - (Entre Av. Boyacá y la Carrera 91):

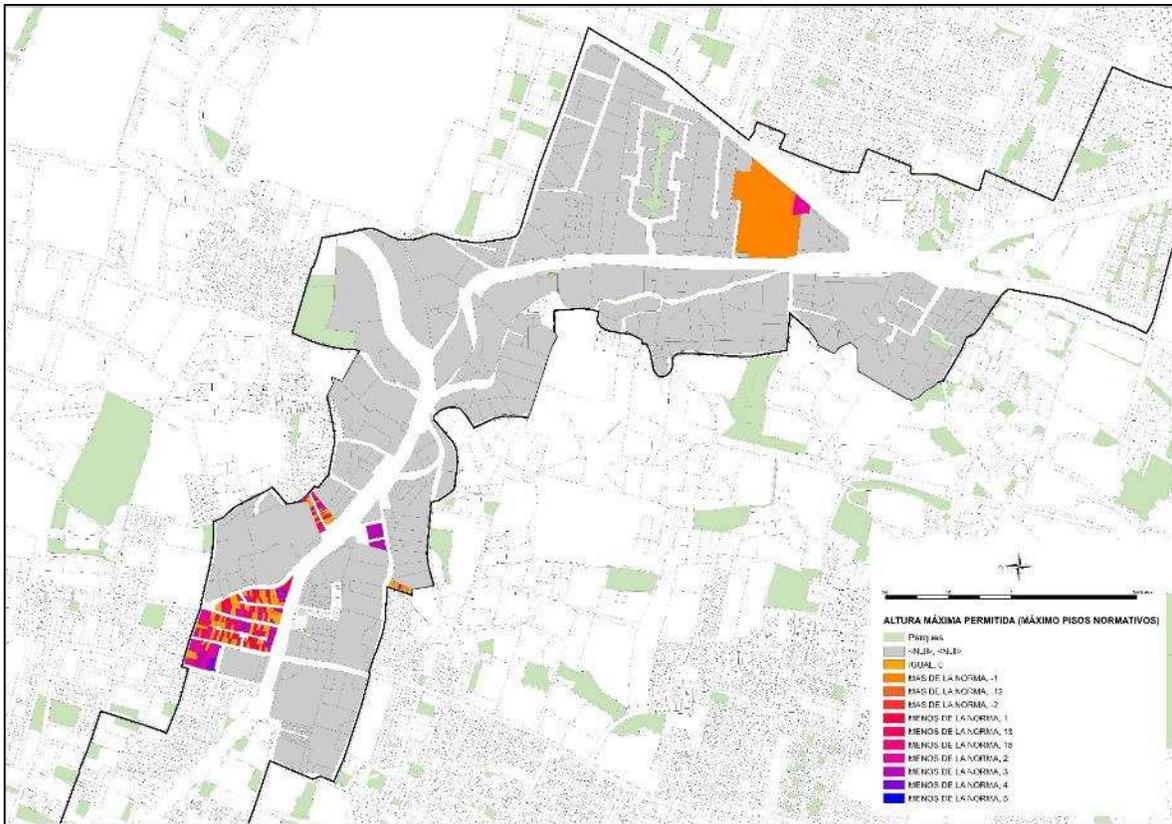


Imagen 47. Relación altura normativa con altura existente - tramo 3, corredor Av. Suba. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018

### Relación altura normativa vs. altura existente

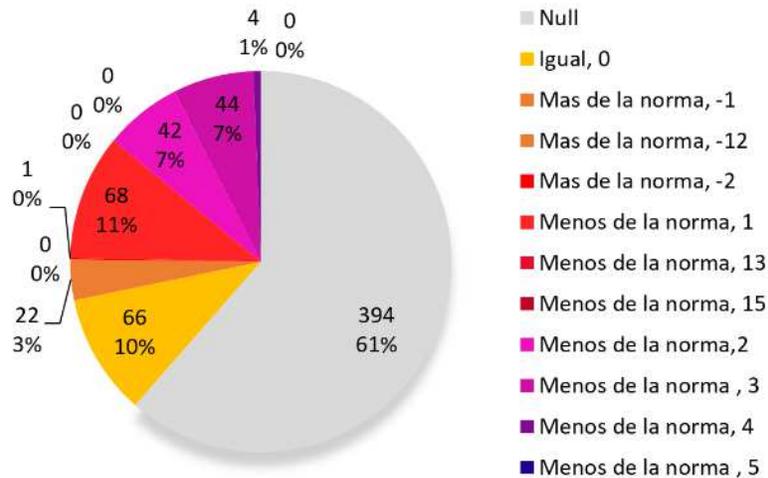


Gráfico 22. Relación altura normativa con altura existente - tramo 3, corredor Av. Suba. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018

Relación alturas	Número de lotes	%
Null	394	61%
Igual, 0	66	10%
Más de la norma, -1	22	3%
Más de la norma, -12	0	0%

Más de la norma, -2	1	0%
Menos de la norma, 1	68	11%
Menos de la norma, 13	0	0%
Menos de la norma, 15	0	0%
Menos de la norma, 2	42	7%
Menos de la norma, 3	44	7%
Menos de la norma, 4	4	1%
Menos de la norma, 5	0	0%

Cuadro 21. Relación altura normativa con altura existente - tramo 3, corredor Av. Suba. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018

**TRAMO 4: - (Entre la Carrera 91 y la Av. Longitudinal de Occidente AK 118):**

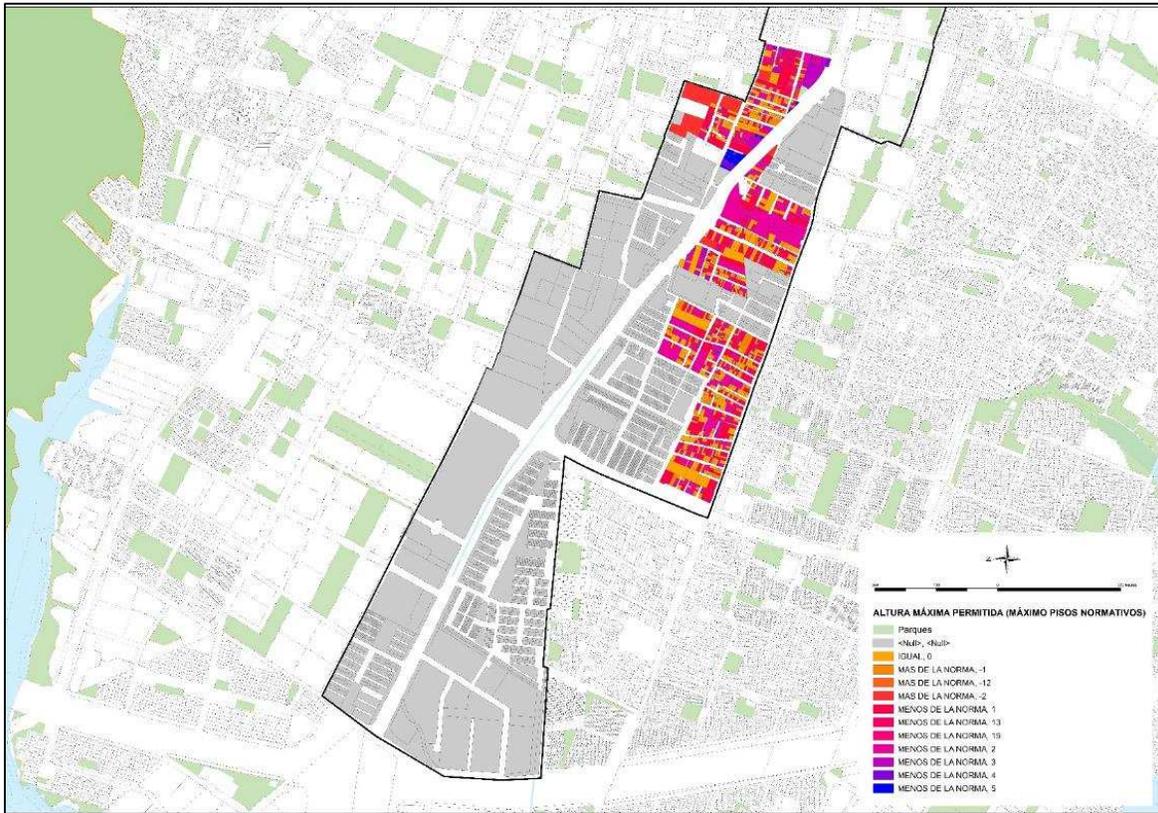


Imagen 48. Relación altura normativa con altura existente - tramo 4, corredor Av. Suba. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018

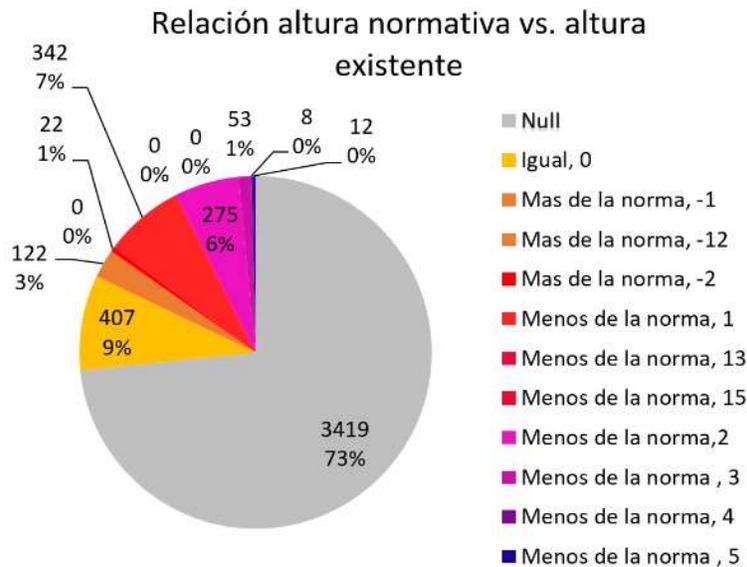


Gráfico 23. Relación altura normativa con altura existente - tramo 4, corredor Av. Suba. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018

## 4. USOS DEL SUELO

En esta parte del Documento Técnico de Soporte se presenta un breve análisis de los usos del suelo de acuerdo con las Áreas de Actividad determinadas en el Decreto Distrital 190 de 2004-compilación POT; igualmente se analizan los usos definidos en las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) y los usos del suelo catastrales actuales localizados en el área delimitada como corredor de la Avenida Suba; estudio que permitirá determinar los sectores que son propicios para la Renovación Urbana bajo este parámetro determinando aquellas zonas en las que se presenta y se permite una adecuada mezcla de actividades que complementen las decisiones relacionadas con la edificabilidad que se proyecte normativamente.

### a. Áreas de Actividad Decreto Distrital 190 de 2004:

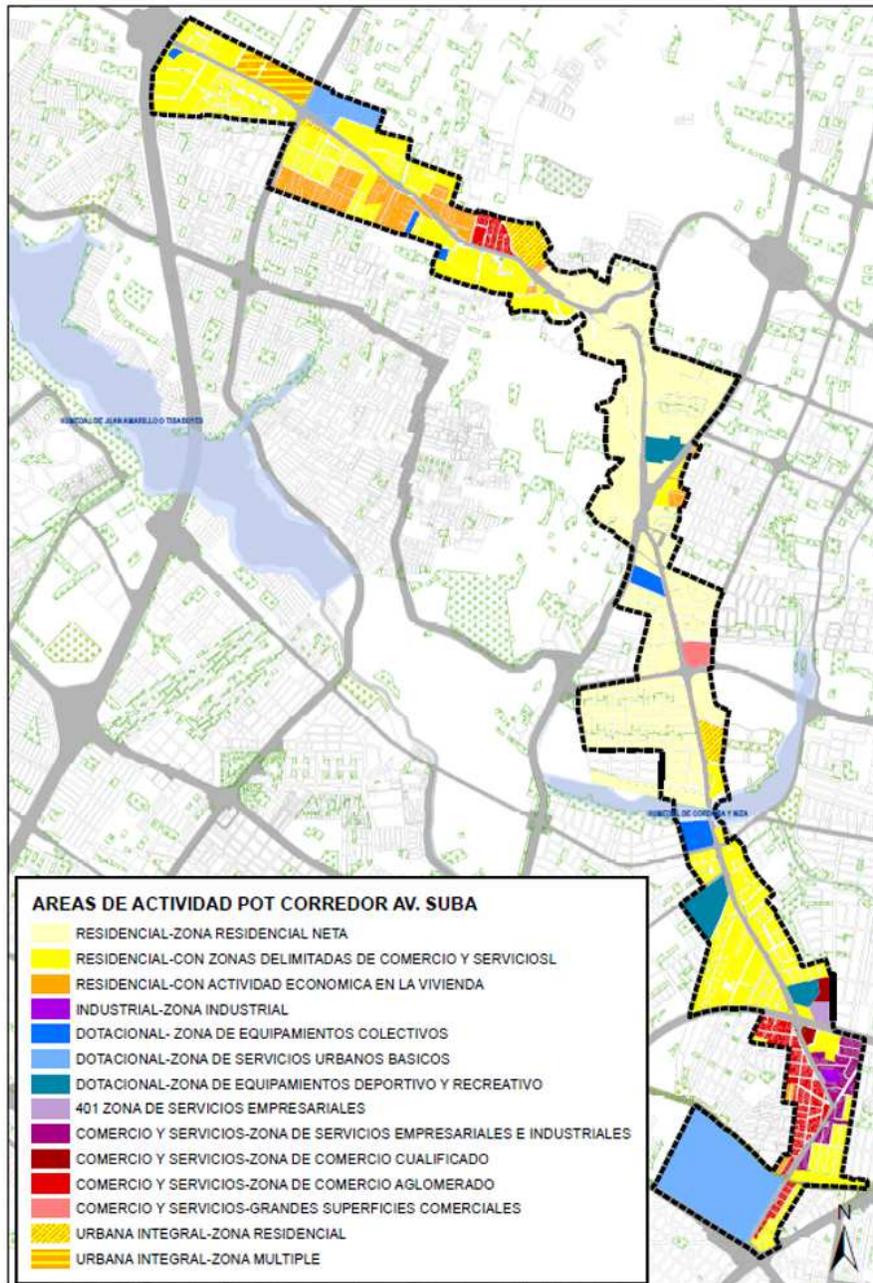


Imagen 49. Áreas de actividad POT Corredor AV. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018) BDGC-SDP

Como puede observarse en la imagen, para este corredor fueron determinadas por el Decreto Distrital 190 de 2004 diferentes áreas de actividad en la que predominan la residencial neta y la residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios, con presencia de actividades económicas principalmente relacionadas con el comercio en un bajo porcentaje y localizadas principalmente en la parte sur del corredor. A su vez, se identifican zonas dotacionales de gran extensión, tal y como se observa en el siguiente gráfico:

#### ÁREAS DE ACTIVIDAD Y ZONAS DE ACTIVIDAD POT CORREDOR AV. SUBA

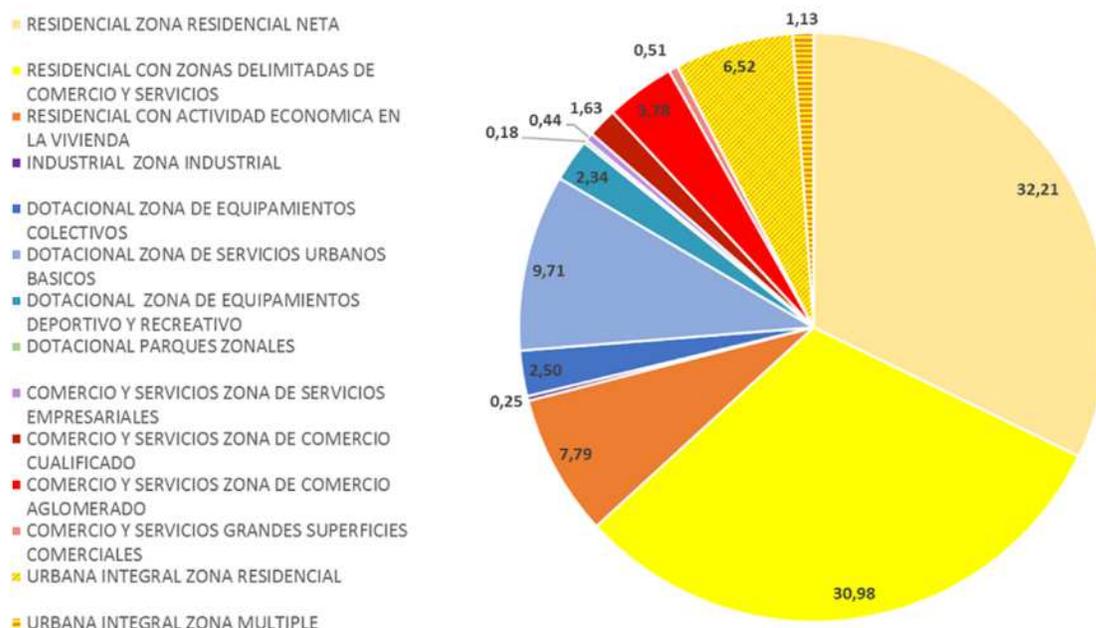


Gráfico 25. Áreas de actividad y Zonas de Actividad POT Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018) BDGC-SDP

### b. Usos permitidos por norma urbana (UPZ):

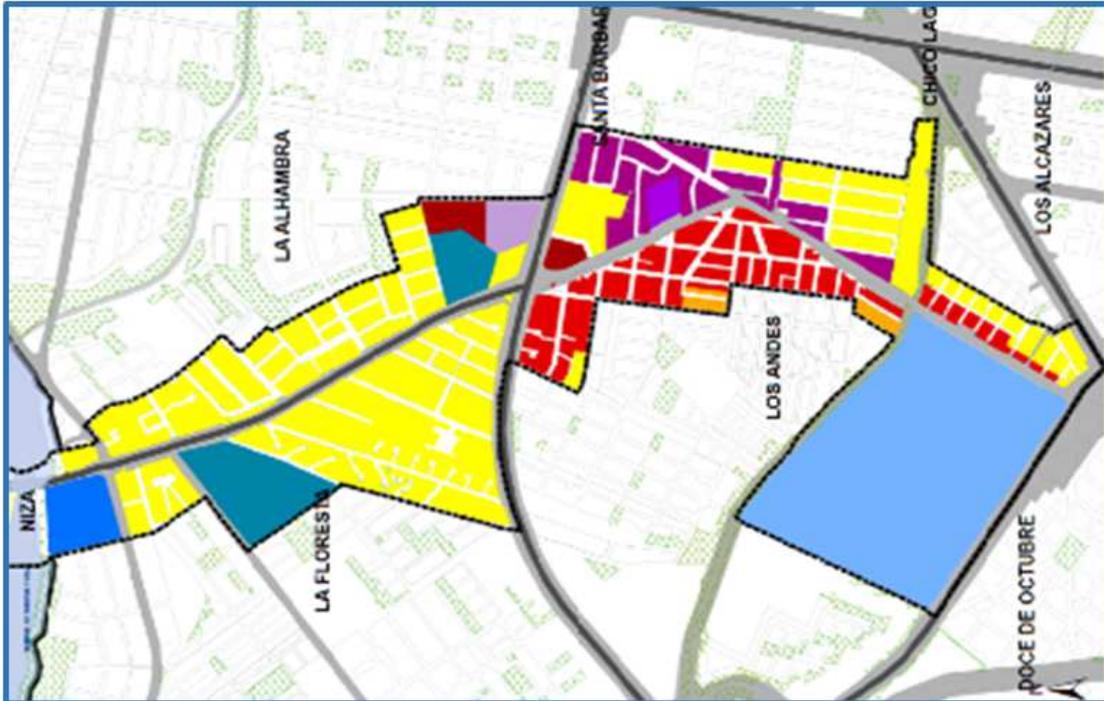
Con el fin de presentar un mejor análisis de las actividades permitidas por la norma urbanística en las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), se procedió a estudiar el corredor en cuatro (4) tramos, los cuales se presentan a continuación:

#### TRAMO 1: - (Entre Avenida Calle 80 y Calle 117 D Humedal Córdoba):

Abarca las manzanas localizadas sobre la Avenida Suba entre la Avenida Calle 80 y el Humedal Córdoba, es una zona que abarca parte de las UPZ 21 Andes, 20 La Alhambra y 25 La Floresta. Se observa que en la UPZ 21 Los Andes se concentra la mayor parte del área de actividad de comercio y servicios específicamente dedicado al comercio aglomerado en los barrios La Patria y Rionegro. Igualmente se evidencia una zona de servicios empresariales en el sector del barrio La Castellana con frente directo al corredor vial y una zona destinada al uso residencial al interior del barrio. Finalmente se observa una zona definida como residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios en el sector de los barrios Pasadena, Andes Norte, Puente Largo y Morato.

Igualmente, en las UPZ se identificaron las zonas de equipamientos donde hoy se localizan La Escuela Militar de Cadetes José María Córdoba, El Club de Ecopetrol, La Central Telefónica Julio Flórez y el Colegio Agustiniانو Norte.

## AREAS Y ZONAS DE ACTIVIDAD UPZ TRAMO 1-CORREDOR AV. SUBA



	RESIDENCIAL-ZONA RESIDENCIAL NETA
	RESIDENCIALCON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS
	RESIDENCIALCON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA
	INDUSTRIAL-ZONA INDUSTRIAL
	DOTACIONAL-ZONA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
	DOTACIONAL-ZONA DE SERVICIOS URBANOS BASICOS
	DOTACIONAL-ZONA DE EQUIPAMIENTOS DEPORTIVO Y RECREATIVO
	DOTACIONAL-PARQUES ZONALES
	COMERCIO Y SERVICIOS-ZONA DE SERVICIOS EMPRESARIALES
	COMERCIO Y SERVICIOS-ZONA DE SERVICIOS EMPRESARIALES E INDUSTRIALES
	COMERCIO Y SERVICIOS-ZONA DE COMERCIO CUALIFICADO
	COMERCIO Y SERVICIOS-ZONA DE COMERCIO AGLOMERADO

Imagen 50. Áreas y zonas de actividad UPZ tramo 1 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2016) BDGC-SDP

Adicionalmente, al analizar los usos permitidos en los subsectores normativos de usos de las UPZ que abarcan el área de estudio se establece que en la zona del área de actividad de comercio y servicios se permiten como usos principales el comercio pesado y como usos complementarios los comercios de escala vecinal A y urbana, así como los servicios de escala vecinal, zonal, urbana y metropolitana y la vivienda.

Por otra parte, en la zona de servicios empresariales los usos principales corresponden a los servicios financieros de escala zonal y urbana y como complementarios se encuentran los servicios personales de escala zonal, urbana y el comercio de escalas vecinal A, B y zonal.

Por último, en el sector con área de actividad residencial los predios con frente al corredor vial corresponde a las zonas delimitadas para la localización de vivienda como uso principal y de comercio como complementario, principalmente de escala vecinal A, B y zonal y los servicios de escalas zonal y urbana.

TRAMO 2: - (Entre Avenida Calle 117 D y Av. Boyacá):

Abarca las manzanas localizadas sobre la Avenida Suba entre la Calle 117 D y La Avenida Boyacá, es una zona que abarca parte de la UPZ 24 Niza. Se observa que en esta parte de la UPZ se concentra buena parte del área de actividad residencial neta dado que se trata del sector conformado por los barrios Niza y Las Villas con vocación a mantener la actividad residencial, así como por urbanizaciones que mantienen su norma original.

No obstante, al analizar los usos asignados en la UPZ se encuentra que en los predios con frente al corredor analizado se determinan zonas donde se permiten los servicios de escala zonal y los comercios de escala vecinal A y B principalmente.

Adicionalmente, se identifica un predio en el área de actividad dotacional donde hoy se localiza La Iglesia San Bartolomé Apóstol y un predio destinado a un comercio de mayor escala que corresponde a una gran superficie identificado como el Centro Comercial Bulevar Niza.



Imagen 51. Áreas y zonas de actividad UPZ tramo 2 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2016) BDGC-SDP

### TRAMO 3: - (Entre Av. Boyacá y la Carrera 91):

Abarca las manzanas localizadas sobre la Avenida Suba entre La Avenida Boyacá y la Carrera 91, es una zona que abarca parte de las UPZ 24 Niza, 23 Casablanca, 27 Suba y 28 El Rincón. Se observa que en esta parte del corredor se encuentra designada principalmente el área de actividad residencial neta dado que se trata de un sector conformado por barrios como Niza, Niza Suba, Altos de Suba, Iberia y Atenas, que corresponden a urbanizaciones que mantienen su norma original y por ende son ser sectores residenciales.

Igualmente, se encuentran en las UPZ sectores identificados como no desarrollados que a

lo largo de los años desde la expedición de la reglamentación han sido objeto de urbanización con conjuntos residenciales en los que de igual manera el uso predominante es el de la vivienda multifamiliar.

Por otra parte, en la zona norte del tramo se observa una zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios, sin embargo, se mantiene la norma original y en consecuencia se remite al uso residencial principalmente.

Finalmente, se identifica una zona en el área de actividad de comercio aglomerado que se encuentra relacionada con el centro del casco antiguo del municipio de Suba donde las actividades que se busca potencializar corresponde a aquellas relacionadas con el comercio.

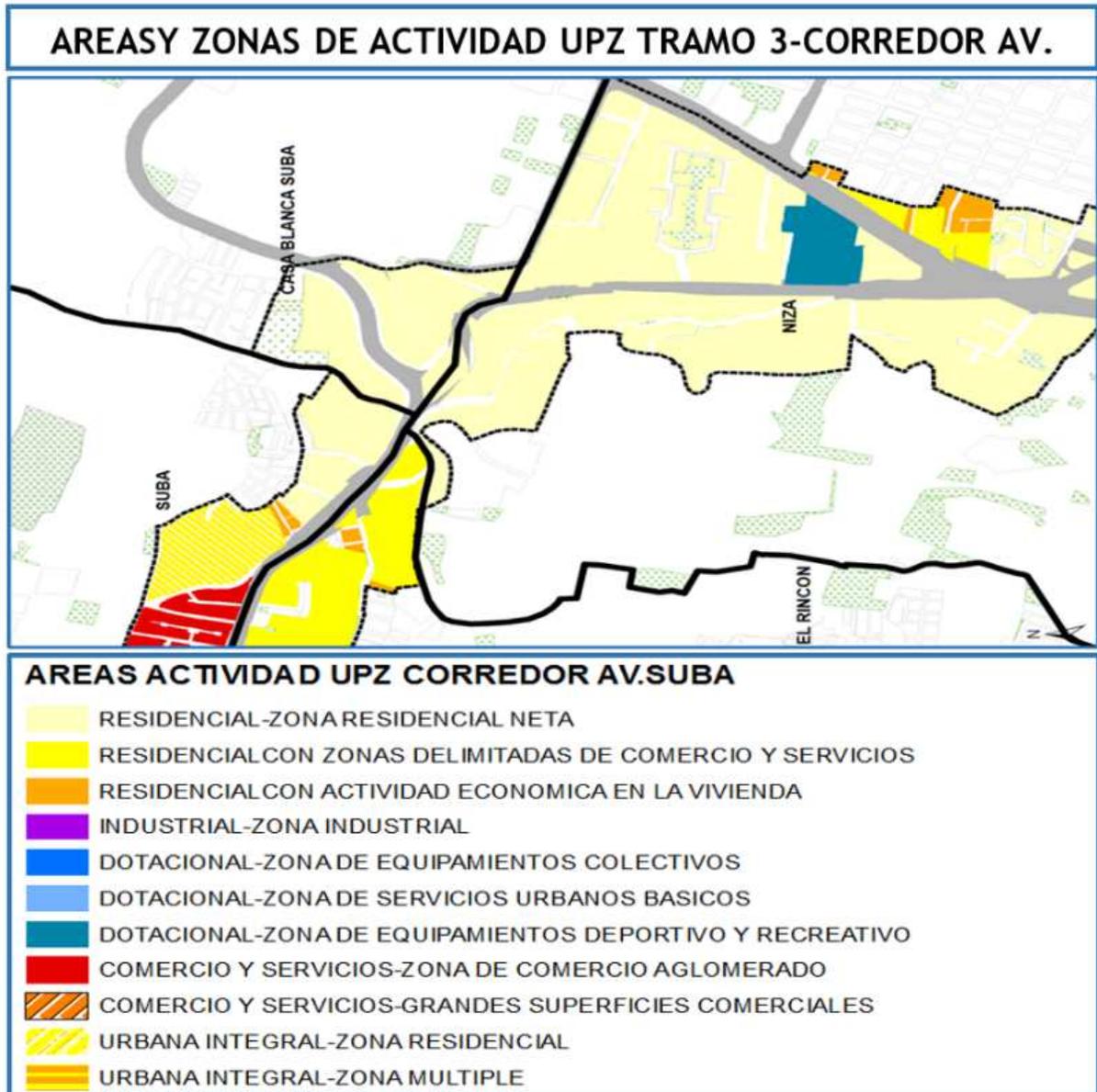


Imagen 52. Áreas y zonas de actividad UPZ tramo 3 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2016) BDGC-SDP

TRAMO 4: - (Entre la Carrera 91 y la Av. Longitudinal de Occidente AK 118):

Abarca las manzanas localizadas sobre la Avenida Suba entre la Carrera 91 y la Av. Longitudinal de Occidente AK 118, es una zona que abarca parte de las UPZ 27 Suba y 28 El Rincón. Como se observa en la imagen en este tramo se identificaron principalmente las áreas de actividad residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios y residencial con actividad económica en la vivienda.

Al consultar las normas asignadas en las fichas de uso de las UPZ se encuentra que las zonas delimitadas de comercio y servicios corresponde a áreas identificadas como corredor de movilidad local, que coincide con aquellas vías por donde circulan las rutas del SITP y en donde las actividades comerciales que se permiten son aquellas de escala vecinal A y B y los servicios de escala zonal. Igual situación se presenta en la zona identificada con el área de actividad residencial con actividad económica en la vivienda.

Por otra parte, se encuentran pocas áreas definidas para la localización de usos dotacionales, siendo el más importante el predio donde se localiza el portal de Transmilenio de Suba.

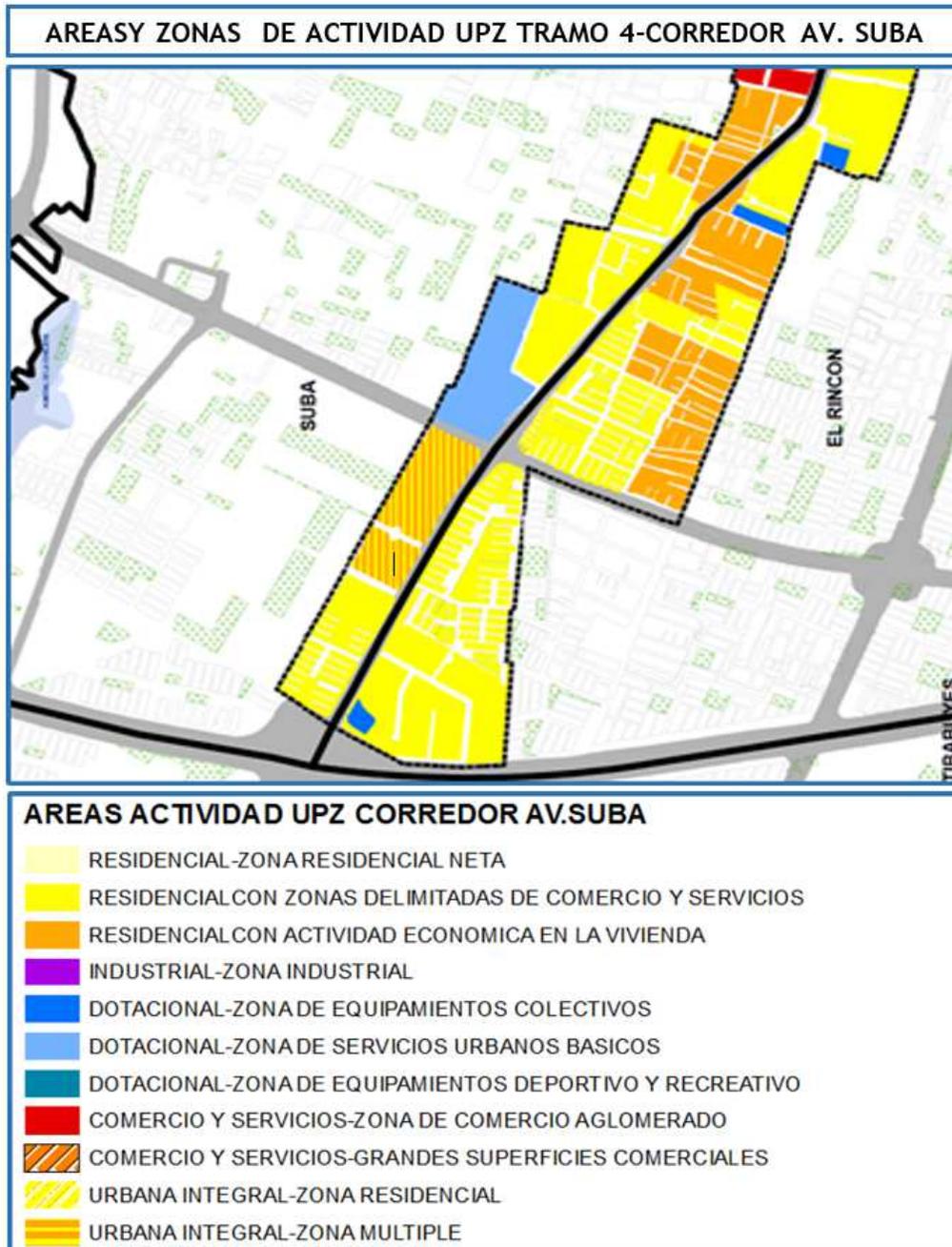


Imagen 53. Áreas y zonas de actividad UPZ tramo 4 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2016) BDGC-SDP

Finalmente, en relación al corredor podemos concluir que el área de actividad que predomina bajo las normas del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial, según lo señalado en el Mapa No. 25 “Usos de suelo urbano y de expansión urbana” es el residencial con un 70% aproximado de área de ocupación, de los cuales el 32.9% es residencial neta, el 31.6% residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios y el 5.65% restante residencial con actividad económica en la vivienda.

En el porcentaje del área restante se encuentran otros datos significativos como que la zona destinada a industria solo corresponde a un (0.5%) y la zona para la localización de

equipamientos representa un (17.35%) que como se ha mencionado corresponde a aquellas áreas existentes sin que se planteen nuevas áreas para la localización de estas actividades, por su parte el comercio y los servicios solo representan un (7.89%) del área total, de donde se concluye que el sector se propone en POT como un área en la que debe predominar la vivienda y el comercio se encuentra limitado; igualmente se observa que el área se encuentra altamente consolidada al encontrarse que solo el (4.3%) se encuentra identificada como área por desarrollar, tal y como se desprende del dato del área urbana integral.

Lo anterior, como muestra en el siguiente cuadro, que contiene valores aproximados por área (m2) y porcentajes (%):

<b>AREA_ACTIVIDAD/ZONA_ACTIVIDAD UPZ</b>	<b>AREA (m2)</b>	<b>%</b>
<b>RESIDENCIAL ZONA RESIDENCIAL NETA</b>	1.470.616,57	32,97
<b>RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS</b>	1.408.895,41	31,59
<b>RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA</b>	251.858,73	5,65
<b>INDUSTRIAL ZONA INDUSTRIAL</b>	11.101,12	0,25
<b>DOTACIONAL ZONA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS</b>	84.786,66	1,90
<b>DOTACIONAL ZONA DE SERVICIOS URBANOS BASICOS</b>	517.894,56	11,61
<b>DOTACIONAL ZONA DE EQUIPAMIENTOS DEPORTIVO Y RECREATIVO</b>	145.735,43	3,27
<b>DOTACIONAL PARQUES ZONALES</b>	25.501,11	0,57
<b>COMERCIO Y SERVICIOS ZONA DE SERVICIOS EMPRESARIALES</b>	19.764,44	0,44
<b>COMERCIO Y SERVICIOS ZONA DE SERVICIOS EMPRESARIALES E INDUSTRIALES</b>	88.476,42	1,98
<b>COMERCIO Y SERVICIOS ZONA DE COMERCIO CUALIFICADO</b>	26.095,48	0,59
<b>COMERCIO Y SERVICIOS ZONA DE COMERCIO AGLOMERADO</b>	187.402,00	4,20
<b>COMERCIO Y SERVICIOS GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES</b>	30.313,38	0,68
<b>AREA URBANA INTEGRAL ZONA RESIDENCIAL</b>	106.275,58	2,38
<b>AREA URBANA INTEGRAL ZONA MULTIPLE</b>	85.416,52	1,92

**TOTAL****4.460.133,48****100,00**

Cuadro 22. Áreas y zonas de Actividad UPZ Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)

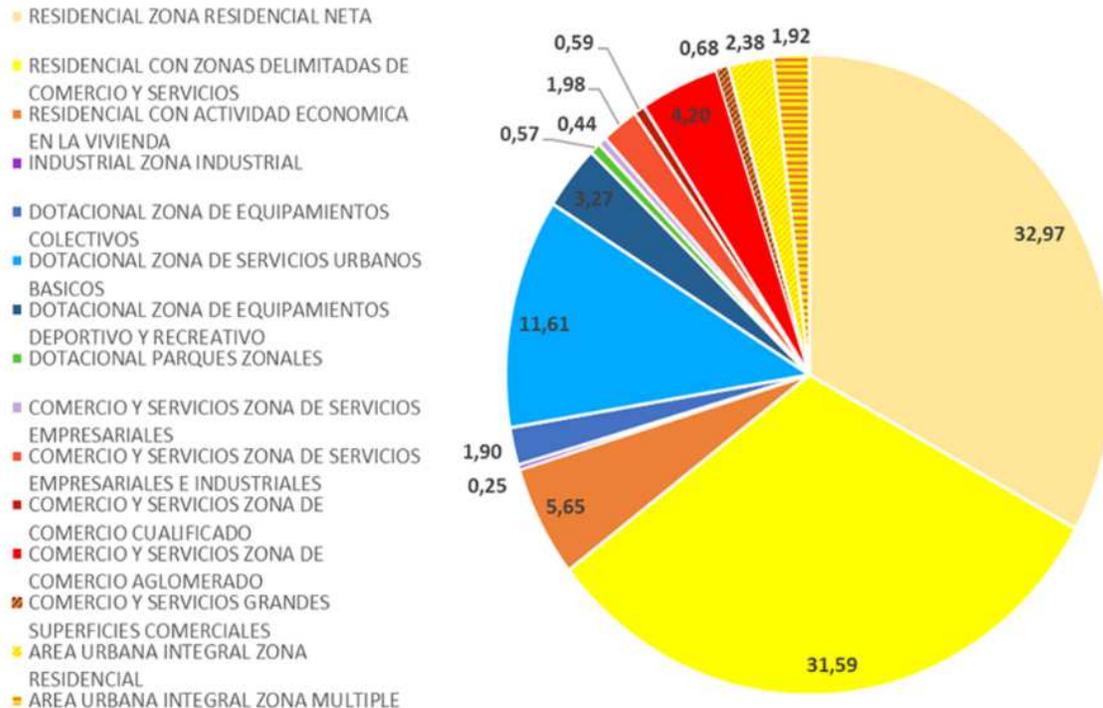
**AREAS DE ACTIVIDAD Y ZONAS DE ACTIVIDAD UPZ CORREDOR AV. SUBA**

Gráfico 24. Áreas de actividad y Zonas de Actividad UPZ Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018) BDGC-SDP

Frente a la situación expuesta, se evidencia que de alguna manera el POT tenía previsto que la vocación de esta zona fuera residencial al asignar el área de actividad residencial en la mayor parte del corredor, y estableciendo unas pocas zonas para el desarrollo de locales comerciales y de servicios de pequeña escala sobre el mismo.

### c. Usos actuales catastrales:

Una vez analizados los usos permitidos por las Unidades de Planeamiento Zonal -UPZ- y las áreas de actividad que fueron definidas por el Decreto Distrital 190 -POT- de las manzanas que se localizan sobre el corredor de la Avenida Suba, se procedió a realizar el análisis de usos catastrales actuales de acuerdo con la información que reposa en la Base de Datos Corporativa de la SDP, con el fin de evidenciar si existe concordancia entre las actividades que se desarrollan actualmente en el corredor y los usos establecidos en la norma urbanística. Lo anterior, para determinar las zonas que presenten potencial para su renovación por presentar relación entre lo normalizado y lo existente, así como una adecuada mezcla de usos. Para tal fin, se realizó el análisis de los cuatro tramos ya identificados así:

TRAMO 1: - (Entre Avenida Calle 80 y Calle 117 D Humedal Córdoba):

Abarca las manzanas localizadas sobre la Avenida Suba entre la Avenida Calle 80 y el Humedal Córdoba.

Este tramo se distingue por tener predios que no cuentan con acceso sobre el corredor vial, lo anterior, debido a que se trata de predios que originalmente eran medianeros pero que se configuraron sobre el corredor a raíz de la intervención de la Av. Suba. Esta situación ha acarreado que existan culatas sobre la vía y no se tengan locales comerciales o actividad alguna que pueda revitalizar la zona tal y como se observa en los barrios La Patria y Rionegro.

Por otra parte, en los barrios La Castellana y Rionegro es donde se concentra la mayor oferta de comercio y servicios en estructuras de dos a tres pisos de altura. Al igual que en lo determinado en las UPZ se evidencia la existencia de grandes áreas dotacionales y un corredor de servicios sociales (iglesias y colegios) sobre la calle 94. El área restante se encuentra desarrollada con usos residenciales en las zonas de los barrios Los Andes, Pasadena y Puente Largo.

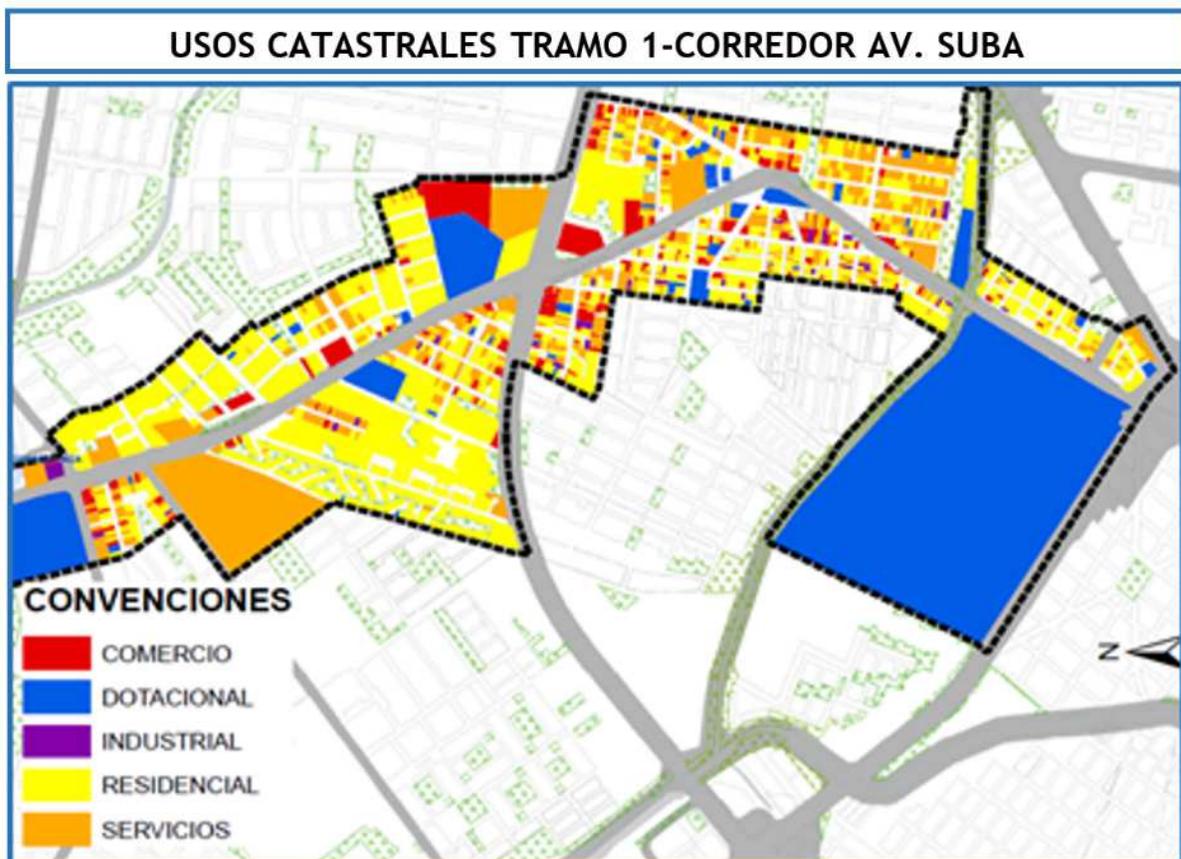


Imagen 54. Usos Catastrales tramo 1 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)



Fotografía 31. Avenida Suba con Calle 85 costado nororiental. Fuente: Google Street View - 2018



Fotografía 32. Avenida Suba con Av. Calle 100 costado nororiental. Fuente: Google Street View - 2018

Al respecto se concluye que los usos existentes coinciden con las áreas de actividad definidas en el POT y en las UPZ. Así mismo, se trata de una zona propicia para la renovación en la medida en que predomina la vivienda con una mezcla de usos comerciales y de servicios, de escalas principalmente zonal y vecinal.

#### TRAMO 2: - (Entre Avenida Calle 117 D y Av. Boyacá):

Abarca las manzanas localizadas sobre la Avenida Suba entre la Calle 117 D y La Avenida Boyacá y se caracteriza por el desarrollo de vivienda y por el desarrollo de unos mercados ejes comerciales sobre la Avenida Suba, la Avenida Calle 127 y la Avenida Las Villas.

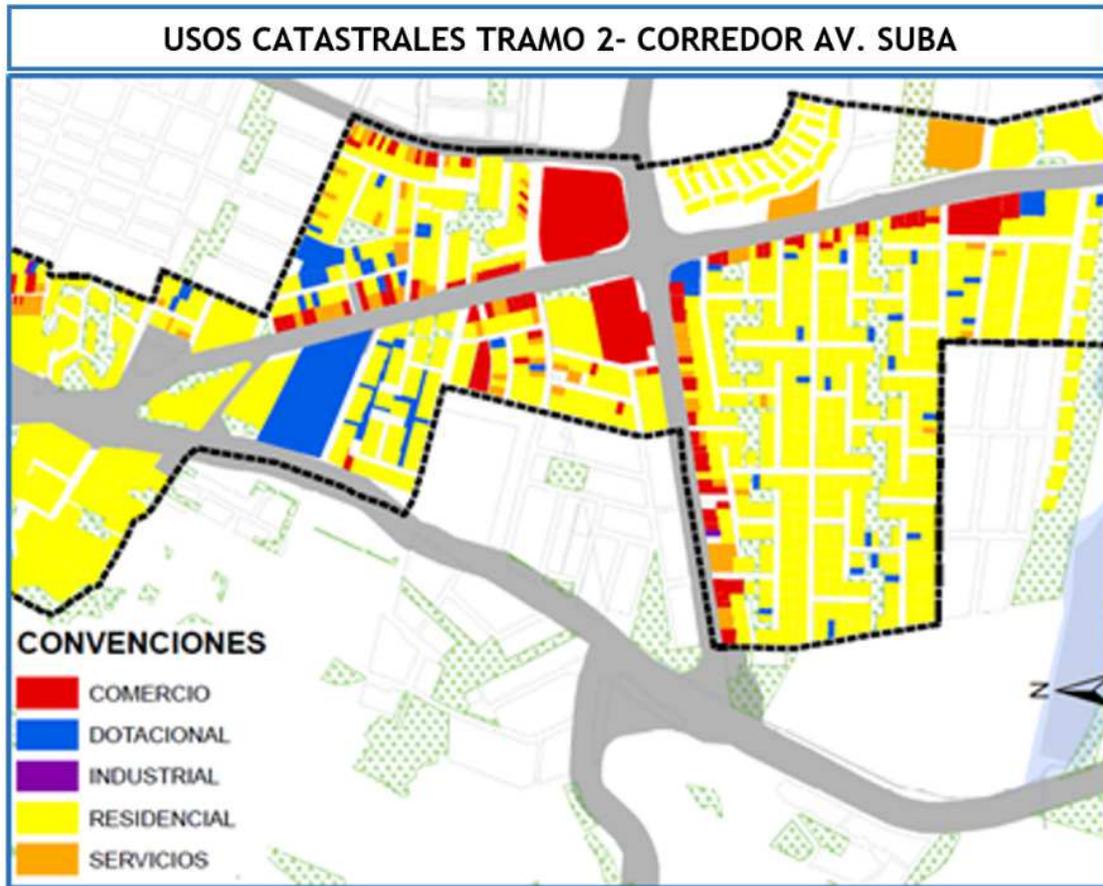


Imagen 55. Usos Catastrales tramo 2 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)



Fotografía 33. Avenida Suba con Calle 124. Fuente: Google Street View - 2018



Fotografía 34. Avenida Suba con Calle 127 D costado oriental. Fuente: Google Street View - 2018

Como conclusión se tiene que las actividades desarrolladas en este tramo concuerdan con las áreas de actividad designadas en la UPZ y que la vocación de las manzanas con frente al corredor de la Avenida Suba es la mezcla de usos de vivienda con comercios y servicios de escalas zonal y vecinal.

**TRAMO 3: - (Entre Av. Boyacá y la Carrera 91):**

Abarca las manzanas localizadas sobre la Avenida Suba entre La Avenida Boyacá y la Carrera 91.

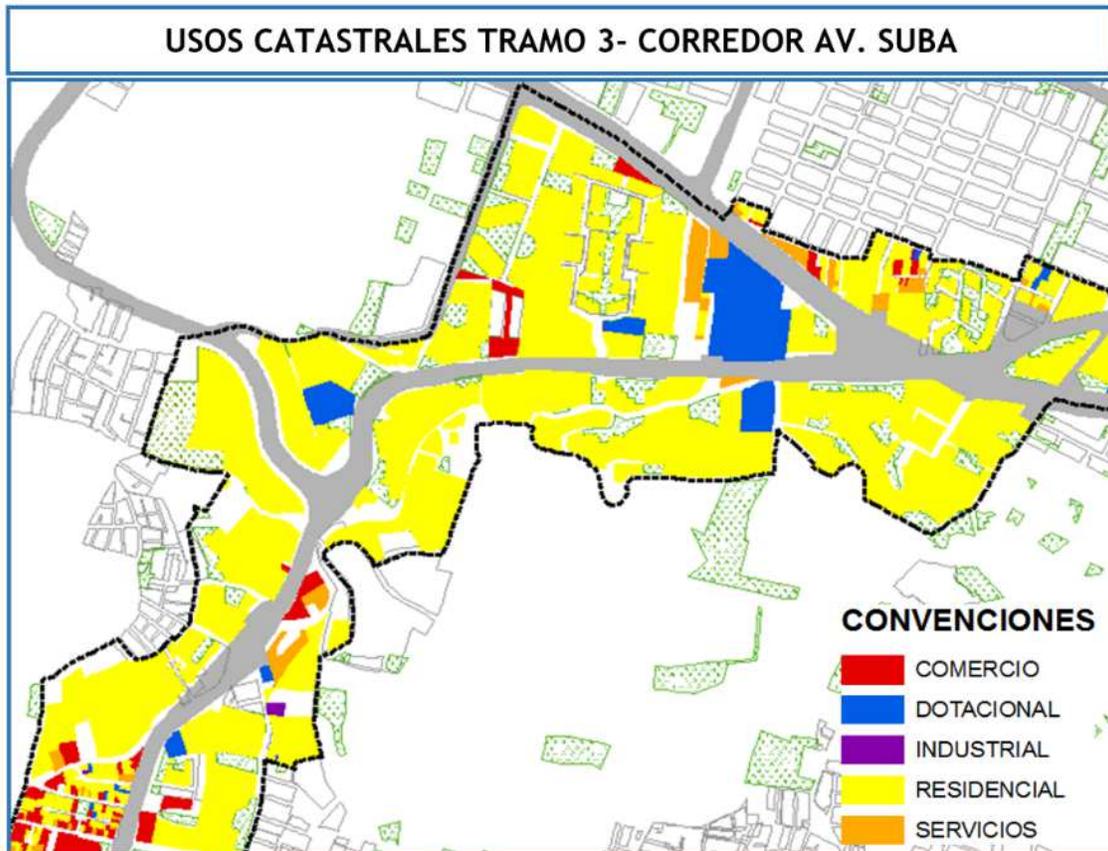


Imagen 56. Usos Catastrales tramo 3 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)

Se caracteriza por el desarrollo de actividades principalmente de vivienda multifamiliar, lo que coincide con el área de actividad residencial neta designada en la UPZ.

Por otra parte, como se observa tanto en la norma como en la realidad no se encuentran zonas de comercio sobre el corredor de la Avenida Suba. No obstante, en el área que se encuentra más ligada al antiguo casco del municipio de Suba, es decir, en el costado oriental del corredor a la altura de la Carrera 89, se denota la presencia de comercio de escala zonal.



Fotografía 35. Avenida Suba con Av. Boyacá costado oriental. Fuente: Google Street View - 2018



Fotografía 36. Avenida Suba con Carrera 89 costado oriental. Fuente: Google Street View - 2018

#### TRAMO 4: - (Entre la Carrera 91 y la Av. Longitudinal de Occidente AK 118):

Abarca las manzanas localizadas sobre la Avenida Suba entre la Carrera 91 y la Av. Longitudinal de Occidente AK 118.

Se encuentra que en este tramo del corredor vial se localizan grandes superficies comerciales como Subazar, el Centro Comercial Suba y un Almacén Éxito, así mismo, en el costado oriental del tramo se encuentran establecimientos de comercio y de servicios de escala zonal principalmente sobre el corredor, situación que difiere en parte de lo establecido en la UPZ Suba ya que en esta se permiten estos usos al interior del área. Por otra parte, sobre la Av. Suba al costado occidental entre las Carreras 104 y 111 frente al éxito de Suba se encuentran localizados algunos comercios de escala zonal.

Finalmente, resalta la localización del Portal de Transmilenio de Suba, como un elemento estratégico para la densificación de la zona en la medida en que la cercanía a esta infraestructura puede potencializar el desarrollo de proyectos de vivienda, comercio y servicios.

Por último, a pesar de encontrarse en el área una buena oferta de comercio la zona sigue presentando en un alto porcentaje el desarrollo de vivienda.

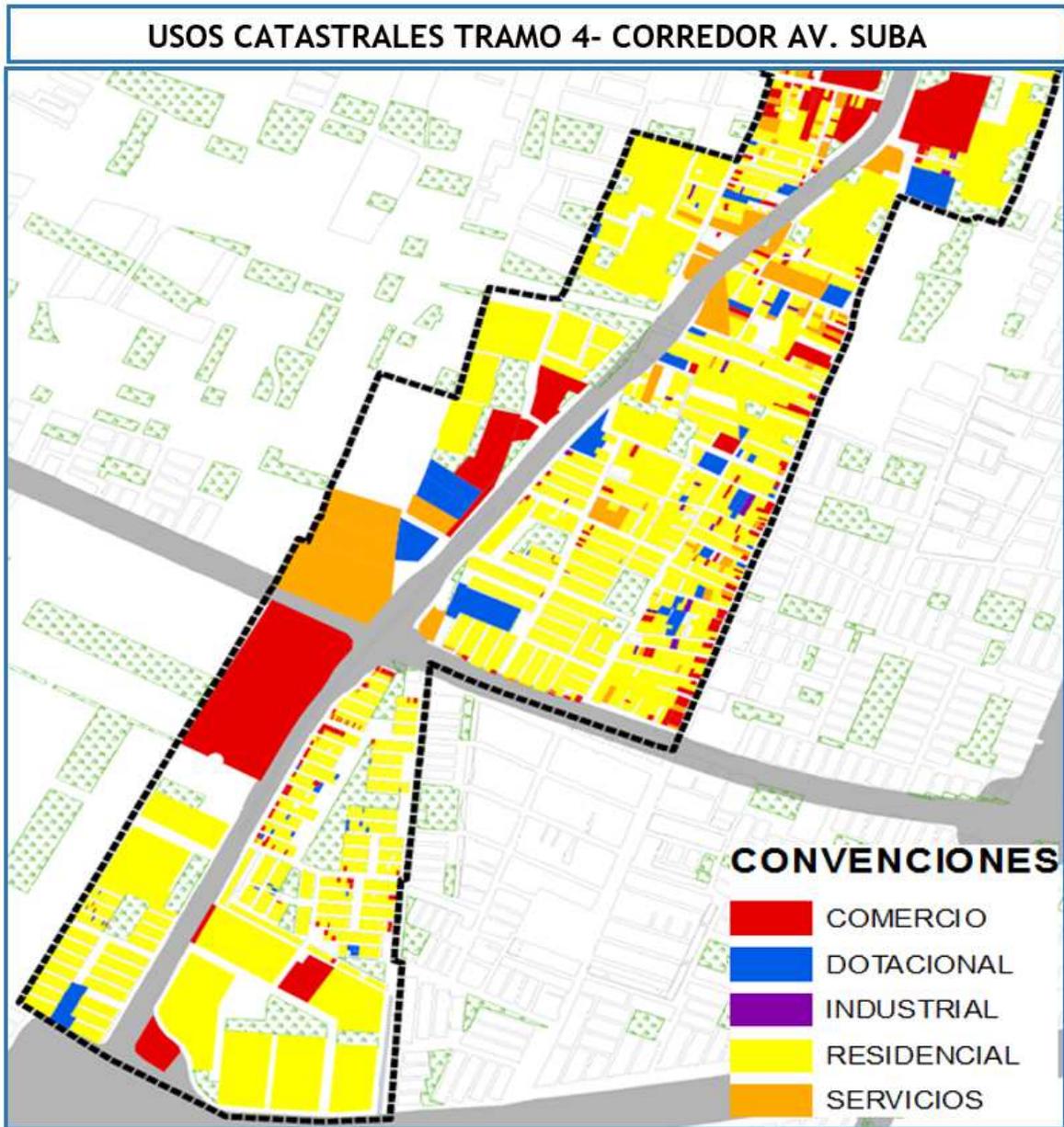


Imagen 57. Usos Catastrales tramo 4 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)



Fotografía 37. Avenida Suba con Carrera 94. Fuente: Google Street View - 2018



Fotografía 38. Calle 145 con Carrera 103 B. Fuente: Google Street View - 2018

En conclusión y de acuerdo a los porcentajes de destinación catastral se tiene que el uso residencial ocupa un (49.7%), seguido de las actividades relacionadas con comercio y servicios con un (17.33%) y del área dotacional con un porcentaje del (15.94%).

#### USOS CATASTRALES CORREDOR AV. SUBA

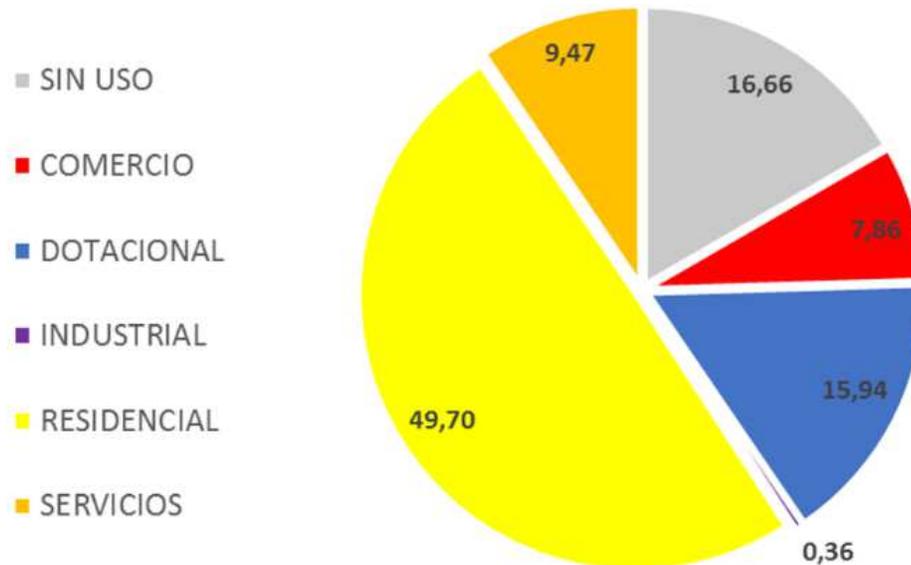


Gráfico 25. Usos Catastrales Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018) BDGC-SDP.

#### d. Conclusión general:

Una vez analizadas las áreas de actividad definidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 POT, los usos permitidos en las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) y los usos del suelo catastrales actuales registrados en la cobertura de destinos económicos de la Base Geográfica Corporativa de la SDP, se observa que a lo largo del corredor de la Avenida Suba predomina el uso residencial, con un porcentaje de ocupación aproximado del 63.6%, la presencia de dotacionales de gran escala con un porcentaje promedio del 16% y ejes y zonas conformadas por establecimientos de comercio y servicios de escala zonal con pocas zonas de oficina; es decir un porcentaje aproximado del 11% en ocupación destinado a otros usos.

## 5. DOTACIONALES

Teniendo en cuenta el área de estudio del corredor Avenida Suba, con el fin de evaluar la propuesta de condiciones normativas para renovación urbana, la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación, realizó una metodología para la revisión y obtención de una línea base, complementando la base cartográfica de estudio correspondiente a los niveles espaciales y adicionar los atributos relacionados con la localización de equipamientos, norma de usos dotacionales, instrumentos de planes de implantación- PI y planes de regularización y manejo – PRM, entre otros. Los siguientes son los atributos adicionados:

Atributo	Descripción
<i>Código Lote</i>	Identificador catastral
<i>Dirección</i>	Nomenclatura Catastral
<i>Destino_UAECD</i>	Destino Catastral
<i>CHIP</i>	Código Homologado de Identificación Predial
<i>RUPI</i>	Registro Único Patrimonio Inmobiliario
<i>Plan_Complementario</i>	Plan de Implantación – PI , Plan de Regularización y Manejo - PRM, nombre del Plan, Estado y acto administrativo
<i>Nombre_Equipamiento</i>	Nombre del Equipamiento
<i>Sector</i>	Corresponde al sector del plan maestro de equipamientos. (e.g. Educación, Salud, culto, Bienestar social, etc.)
<i>Tipo</i>	Tipo de Equipamiento (e.g. Colegio, Jardín Infantil, Universidad, Salón Comunal, etc.)
<i>Escala</i>	Escala del equipamiento (Metropolitana, Urbana, Zonal y Vecinal)
<i>Permanencia_1</i>	Preexistencia del uso dotacional. Se corrobora con información alfanumérica denominada “Institucionales-recreacionales_por_año2000-2003.xls” enviada por la UAECD mediante radicado n.º 1-2016-22836
<i>Permanencia_2</i>	Dotacional señalado como institucional por normas anteriores
<i>Permanencia_3</i>	Dotacional señalado por ficha normativa UPZ
<i>Permanencia_4</i>	Predios dotacionales con PRM adoptado
<i>Conclusion_Permanencia</i>	Corresponde atributo debe Permanecer el uso dotacional
<i>UPZ</i>	Unidad de Planeamiento Zonal
<i>Area_Actividad</i>	área de actividad según sector normativo UPZ
<i>Zona_Actividad</i>	zona de actividad según sector normativo UPZ
<i>Decreto_120_2018</i>	Corresponde si se encuentra permitido el uso dotacional existente
<i>Descripción</i>	Identifica zonas residencial exclusiva, zonas limitadas de comercio y servicio.

Cuadro 23. Equipamientos y atributos Corredor Av. Suba.

Dentro de la metodología utilizada, se realizó la siguiente parametrización:

1. Se realizó la operación tabular relación (related) con la tabla alfanumérica “ADMBDG.Predio\_Catastral, para encontrar el destino catastral correspondiente a Dotacional público, dotacional privado, recreacional público y recreacional privado de los lotes sobre el corredor Avenida Suba.

Lo anterior, para actualizar los equipamientos existentes al interior de la respectiva área de estudio de los corredores.

2. Se realizó la revisión de cruce espacial del anterior ejercicio con la Plataforma de Equipamientos almacenada en la BDGC.
3. Se realizó la revisión de los lotes sobre el corredor con información geográfica (shapefile point) enviada y allegada por las Entidades Distritales para el año 2017.
4. Se realizó análisis espacial de intersección de los lotes del corredor con la información geográfica de los Planes Complementarios (Planes de Implantación - PI, Planes de Regularización y Manejo - PRM y Planes Directores - PD)
5. Para el corredor de Avenida Suba, que contiene 9.467 registros, se revisaron y consolidaron ciento treinta y ocho (138) registros, que contienen información sobre localización de equipamientos, norma de usos dotacionales, instrumentos de planes complementarios, los cuales se identifican a continuación:

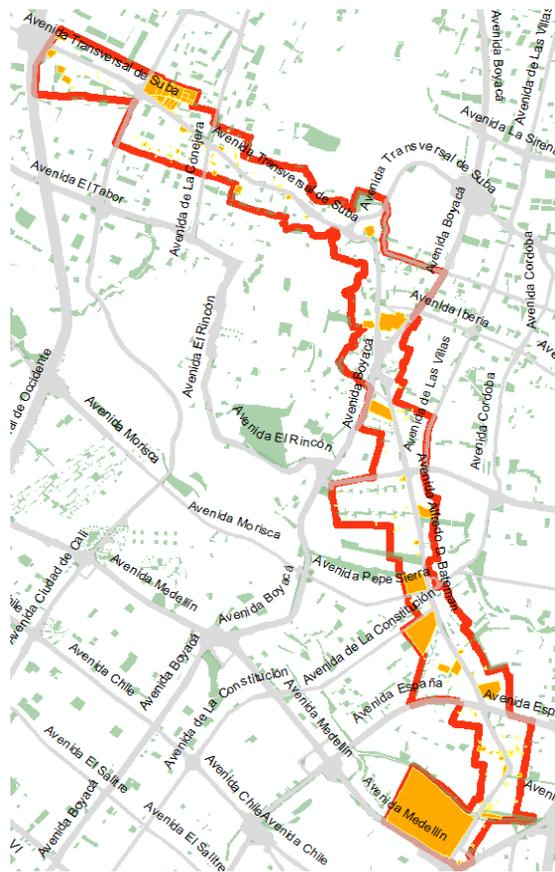


Imagen 58. Localización 195 polígonos Corredor Av. Suba

De la metodología mencionada anteriormente, se encuentra en el Anexo No. 1 del presente Documento, el listado de los equipamientos existentes en el área de estudio, con cada uno de los atributos mencionados anteriormente.

## 6. ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA

### a. Vías – continuidad

El memorando 3-2018-09745 de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos,

señaló que el tramo de la avenida Suba está comprendido por las avenidas Alfredo D. Báteman y Transversal de Suba en el tramo comprendido entre las avenidas Medellín y Longitudinal de Occidente.

Para el efecto se informó lo siguiente con respecto a las secciones transversales de las vías:

Nombre de la vía	Tramo	Perfil vial	Observación
Avenida Alfredo D. Báteman	De avenida Medellín a Transversal de Suba	V-2 40,00 m.	En el tramo comprendido entre Avenida Medellín y Avenida Transversal de Suba, esta adecuada al Sistema Transmilenio.
Avenida Transversal de Suba	De Avenida Alfredo D. Báteman (Urb. Salamanca y Calatayud) a	V-2 40,00 m.	En el tramo Comprendido entre Avenida Alfredo D. Báteman y Avenida Ciudad de Cali está
	Avenida Longitudinal de Occidente		adecuada al Sistema Transmilenio

Cuadro 24. Secciones transversales Corredor Av. Suba.

Las avenidas Alfredo D. Báteman y Transversal de Suba se encuentran construidas en su sección definitiva y se considera que a la fecha no se tienen zonas de reserva en dicho corredor para ampliar su sección transversal. Aunque la vía por estar catalogada como perfil V-2 de 40,00 metros de ancho mínimo, en algunos sectores tiene un ancho mayor.

A la Fecha no se tienen ejes de la malla vial intermedia adoptados mediante acto administrativo, tan solo se tienen cargados en la BDGC Circuitos de Movilidad Local (CML) que son las vías identificadas para dar accesibilidad de transporte público a las UPZs de mejoramiento integral, tal como lo establece el parágrafo 3 del artículo 169 del Decreto 190 de 2004. Las coberturas de los CML se ubican en la BDGC en ADMBDG.Norma\_Urbana / ADMBDG.corredor\_de\_movilidad\_local

El subsistema de transporte público (Transmilenio, estaciones y puentes peatonales de acceso, rutas SITP y cubrimiento), se encuentra cargado en la Base de Datos Geográfica Corporativa en la siguiente ruta:

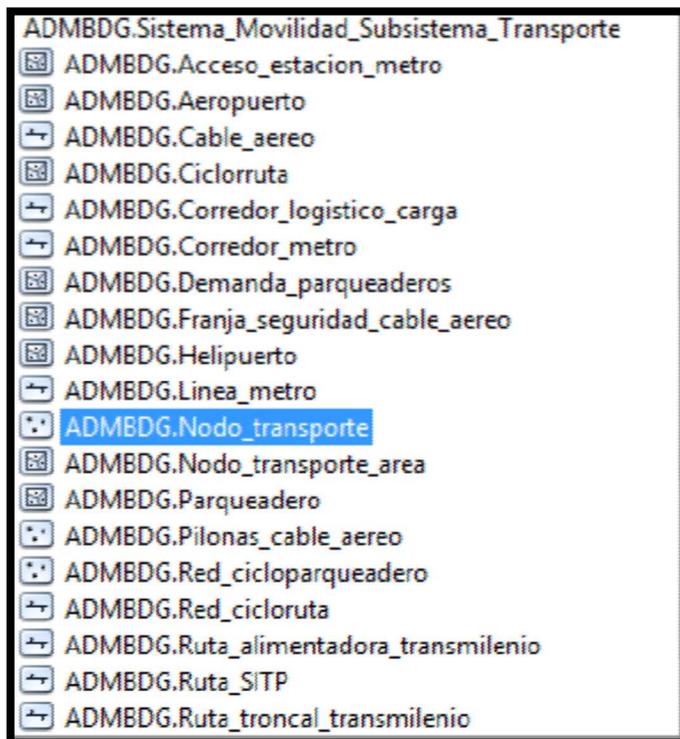


Imagen 59. Ubicación de subsistema de transporte público BDGC. Fuente: DNU - SDP (2018)

Sobre los puentes peatonales de las estaciones de Transmilenio, se informa que se ha procedido a enviar comunicación a la Dirección Técnica Estratégica del Instituto de Desarrollo Urbano con el fin de que se remita la información sobre la ubicación y georreferenciación de los requeridos puentes; por tanto, una vez se obtenga respuesta, se remitirá copia de la misma a esa Dirección.

En cuanto a la malla vial intermedia se informa que a la fecha no existe una cobertura que identifique dichos ejes en la Base de Datos Geográfica como tampoco un acto administrativo que los adopte.

De la Base de Datos Geográfica Corporativa consultada se logró identificar la siguiente clasificación vial:

## TRAMO 1

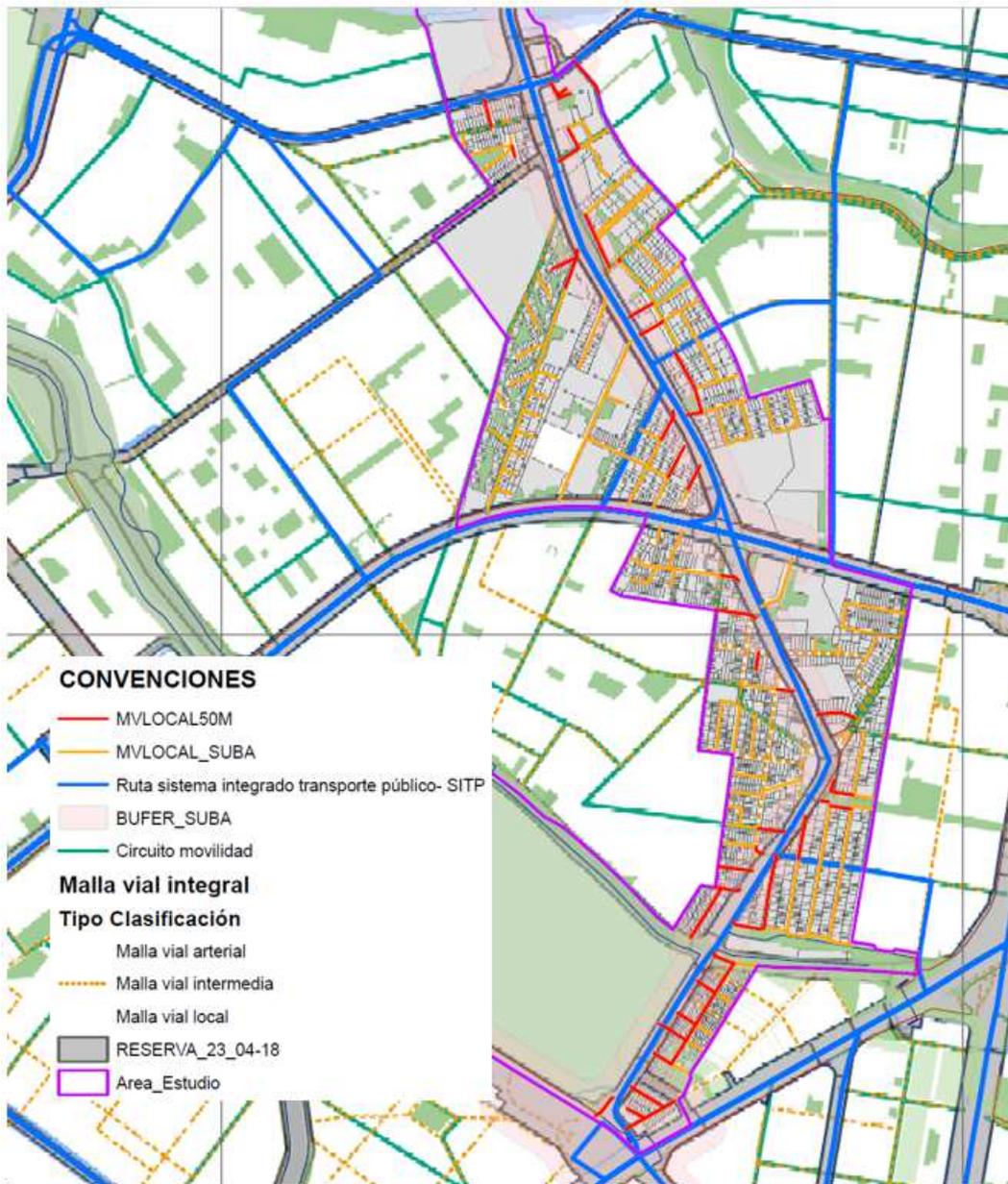


Imagen 60. Clasificación vial Tramo 1 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)

## TRAMO 2



Imagen 61. Clasificación vial Tramo 2 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)

# TRAMO 3

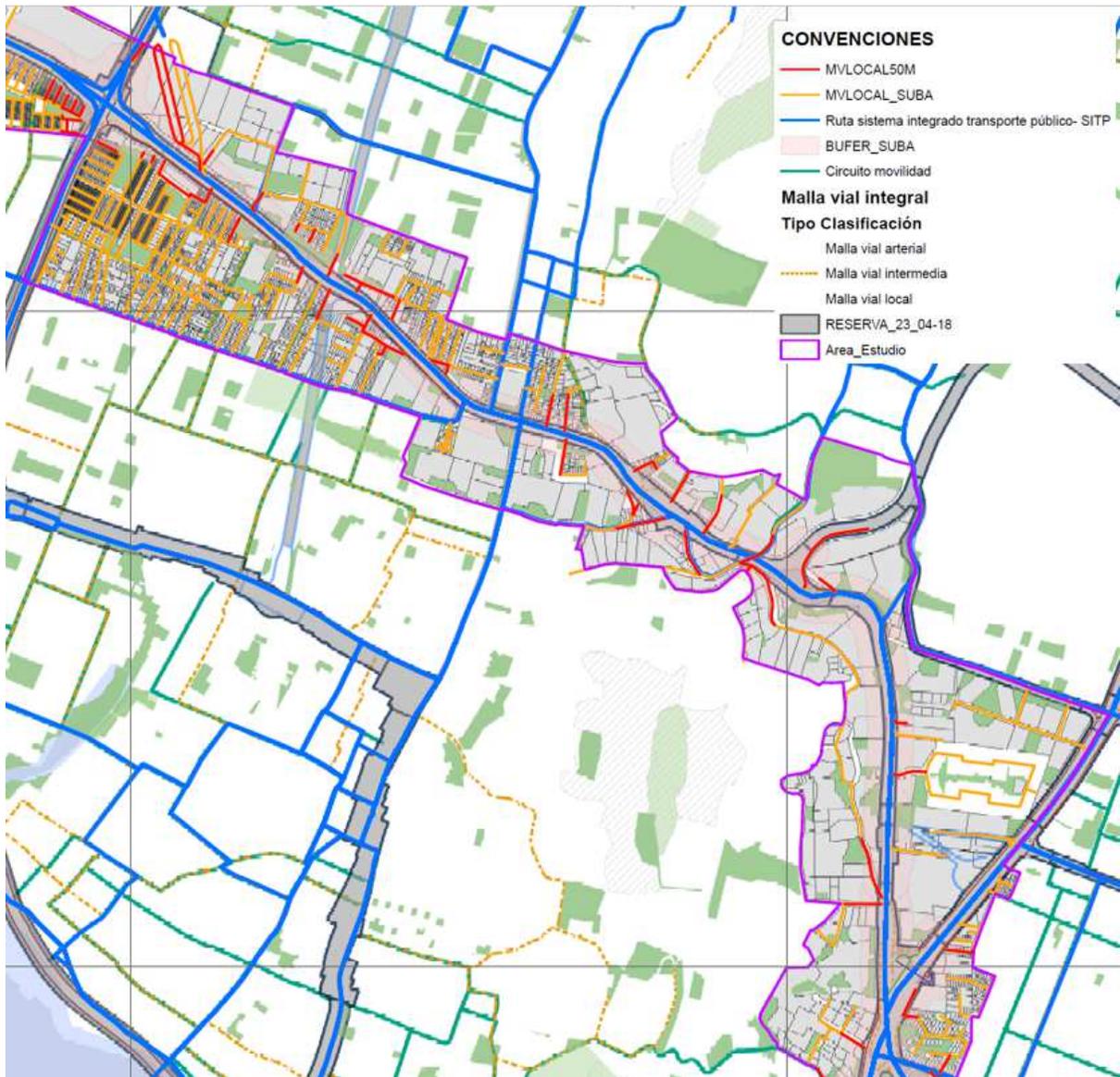


Imagen 62. Clasificación vial Tramo 3 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)

## TRAMO 4

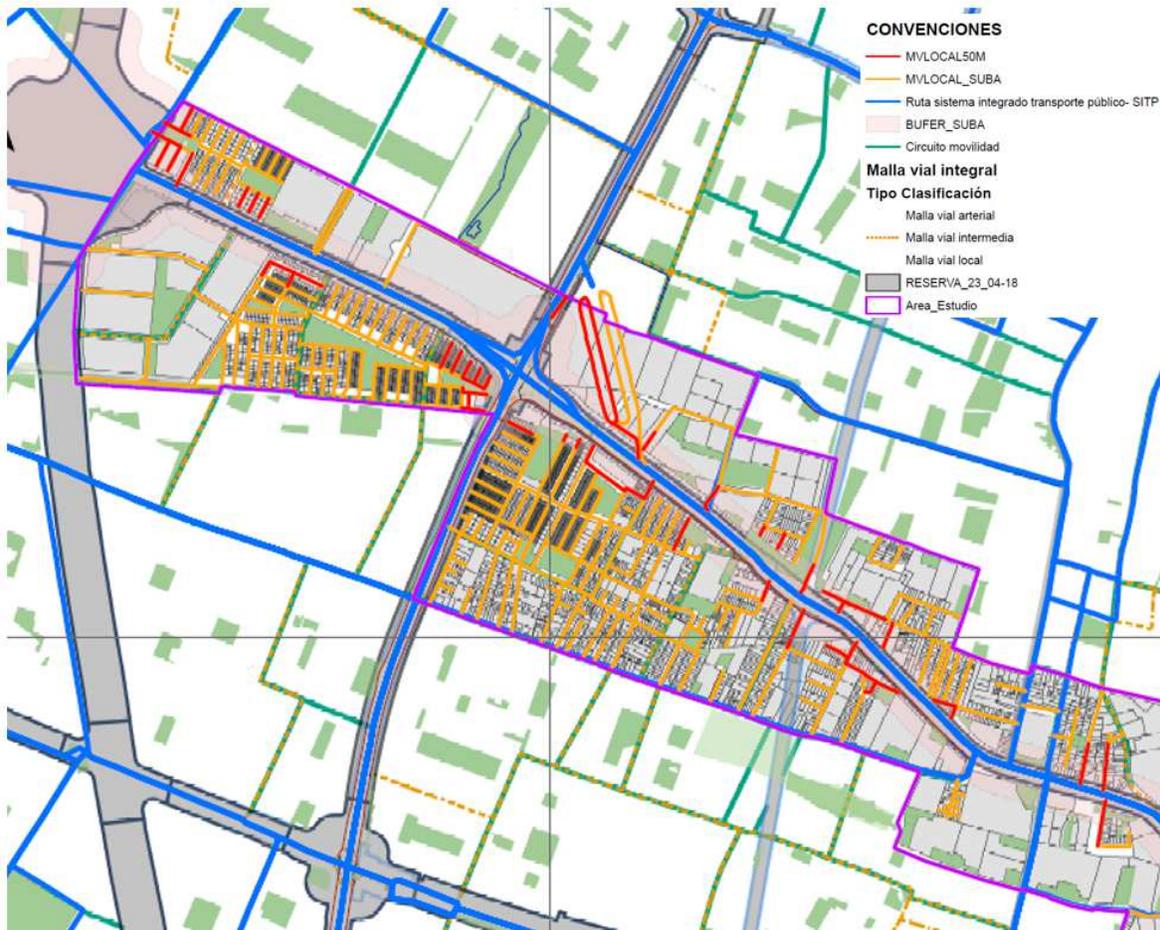


Imagen 63. Clasificación vial Tramo 4 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)

TIPO DE VÍA	REGISTROS	LNG TRAMO (m)	LNG TRAMO (km)
ARTERIAL	803	54.882,81	54,88
INTERMEDIA	323	19.938,88	19,94
LOCAL <50 m	210	14.682,01	14,68
LOCAL >50 m	113	54.885	54,89
SIN DEFINIIR	6	483,85	0,48
SUMATORIA	1.455	144.873	145

Cuadro 25. Clasificación vial total Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)

## LONGITUD TRAMOS MALLA VIAL

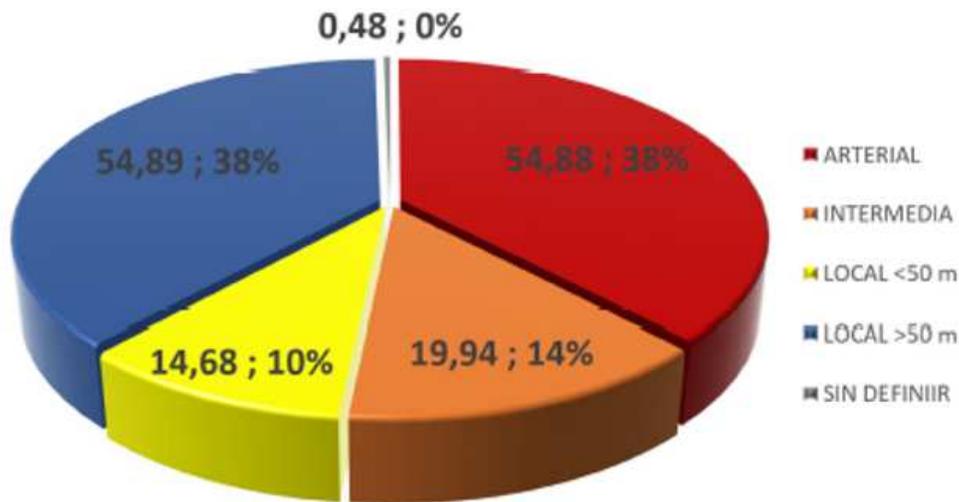


Gráfico 26. Longitud de tramos de la Malla Vial Corredor Av. Suba.

Adicionalmente mediante memorando 3-2018-10822 la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos se informó lo siguiente:

### b. Proyectos de inversión

A continuación, se listan los proyectos de inversión considerados en la etapa de formulación de la revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá que tienen influencia en el corredor objeto de análisis:

- Construcción de la Av. Transversal de Suba desde la ALO hasta la Avenida Tabor.
- Construcción de la Av. Transversal de Suba desde la Avenida Boyacá hasta la Avenida Alfredo Báteman.
- Construcción de la Troncal Avenida Ciudad de Cali.
- Construcción de la Troncal Avenida Boyacá.
- Construcción de la Troncal Avenida 68.

### c. Análisis de saturación y déficit de infraestructura

Para llevar a cabo el análisis de saturación, se tomó como base el modelo de transporte de Bogotá adelantado en el año 2017 para la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial. Se calculó la relación volumen/capacidad para el escenario actual calibrado.

#### Análisis de saturación Avenida Suba

Tramo	Relación Volumen/Capacidad	
	SE-NW	NW-SE
Avenida Suba (AC 80 - AC 100)	0,73	1,08
Avenida Suba (AC 100 - AK 63)	0,38	1,54
Avenida Suba (AK 63 - AK 70)	0,24	0,96
Avenida Suba (AK 70 - AC 116)	0,82	0,99
Avenida Suba (AC 116 - AC 127)	0,72	0,81
Avenida Suba (AC 127 - AK 72)	0,54	0,38
Avenida Suba (AK 72 - AC 138)	0,36	0,51
Avenida Suba (AC 138 - AK 91)	0,67	1,26
Avenida Suba (AK 91 - AK 99)	0,37	0,5
Avenida Suba (AK 99 - AK 104)	0,51	0,33
Avenida Suba (AK 104 - AK 111)	0,57	0,44
Avenida Suba (AK 111 - ALO)	0,17	0,12

Cuadro 26. Saturación Corredor Av. Suba.

Se concluye que existe un déficit de infraestructura en varios tramos del corredor Avenida Suba, en el sentido Noroccidente-Suroriente, considerando que estos superan el 90% de la capacidad de la vía.

- Avenida Suba entre la AC 80 y la AC 100
- Avenida Suba entre la AC 100 y la AK 63
- Avenida Suba entre la AK 63 y la AK 70
- Avenida Suba entre la AK 70 y la AC 116
- Avenida Suba entre la AC 138 y la AK 91

## **d. Componente de servicios públicos urbana**

### **1. Sistema de Acueducto**

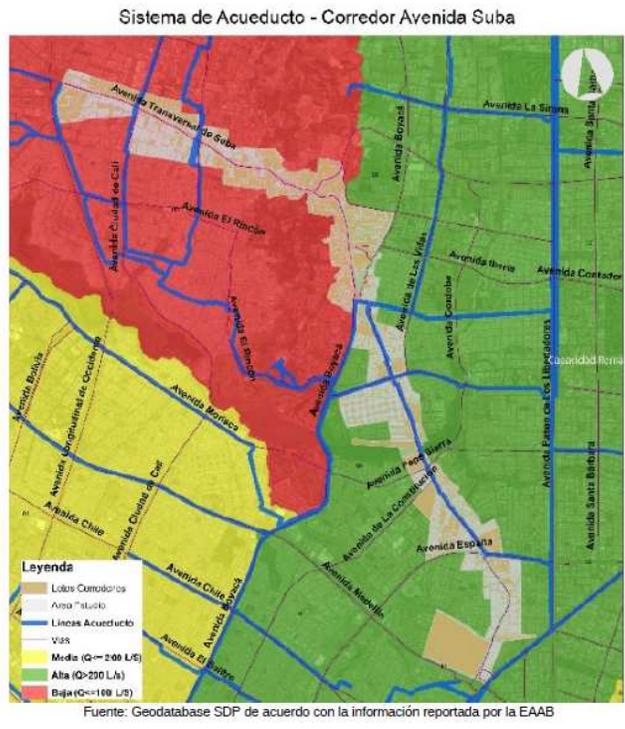


Imagen 64. Sistema de Acueducto Corredor Av. Suba. Fuente: DVTSP - SDP (2018)

La capacidad remante del Sistema de Acueducto, es ALTA desde el tramo del corredor de la Avenida Suba desde la Carrera 30 hasta la Avenida Boyacá y es BAJA desde el tramo de la Avenida Boyacá hasta la proyección de la Avenida Longitudinal de Occidente.

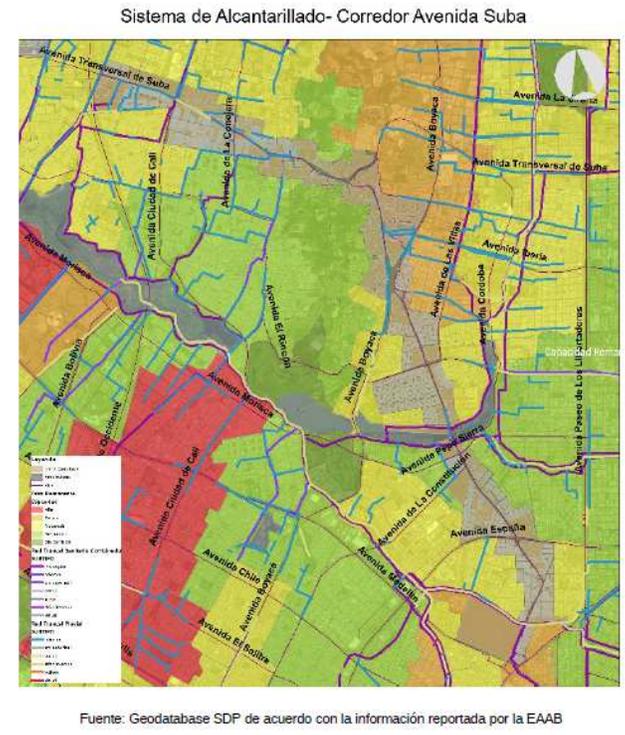


Imagen 65. Sistema de Acueducto Corredor Av. Suba. Fuente: DVTSP - SDP (2018)

La capacidad remanente del sistema de alcantarillado sanitario es principalmente Moderada, restringida y Critica en los diferentes sectores del Corredor de la Avenida Suba.

Para mayor detalle y precisión del comportamiento del remanente de Acueducto y el remanente de alcantarillado en el corredor de la Avenida Suba se sugiere solicitar concepto de factibilidad de servicio a la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá, para las nuevas condiciones de edificabilidad.

## 2. Sistema de Energía

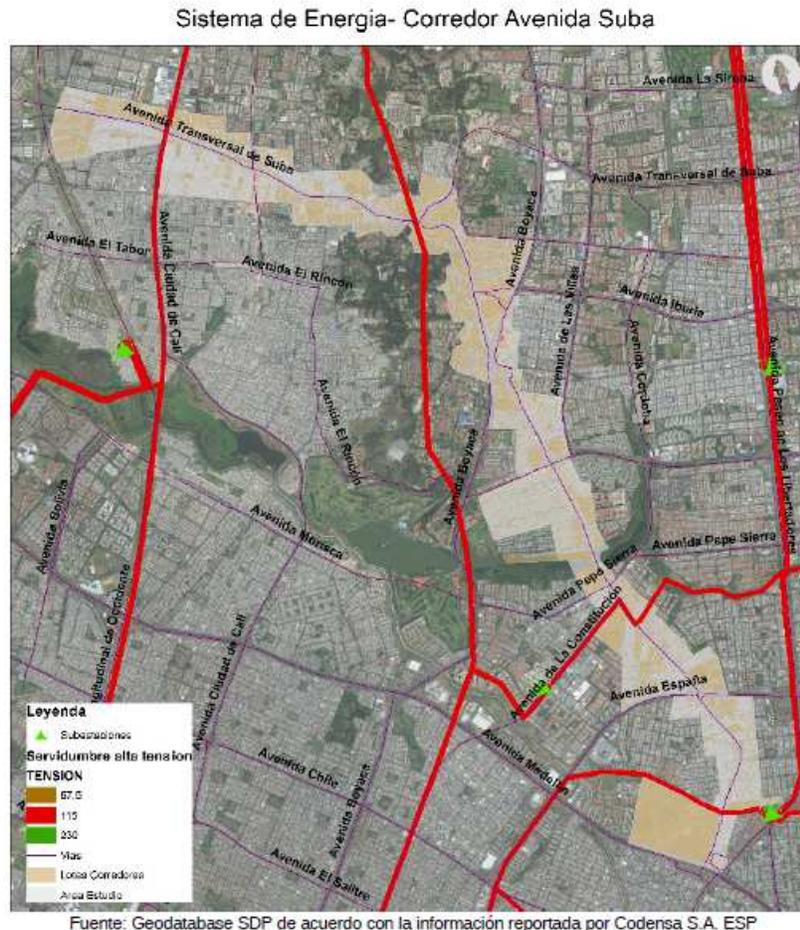


Imagen 66. Sistema de Energía Corredor Av. Suba. Fuente: DVTSP - SDP (2018)

En el Sistema de Energía, se distingue servidumbre de alta tensión de líneas de alta tensión de 115 Kv que cruzan al corredor de la Avenida Suba. Igualmente se encuentran cuatro (4) subestaciones de energía cercanas al corredor de renovación. Se sugiere, solicitar concepto a la empresa Codensa S.A. ESP para que informe respecto a la disponibilidad del servicio de energía en el sector, para las nuevas condiciones de edificabilidad.

## 3. Sistema de Gas Natural Domiciliario

Sistema de Gas Natural- Corredor Avenida Suba

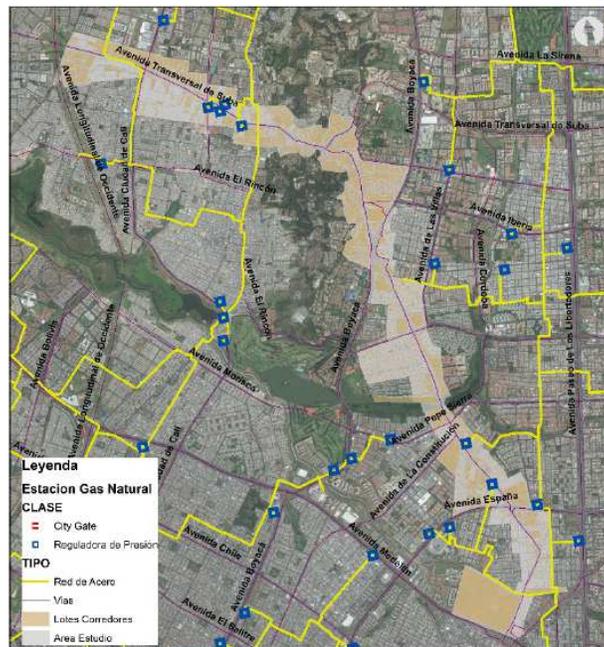
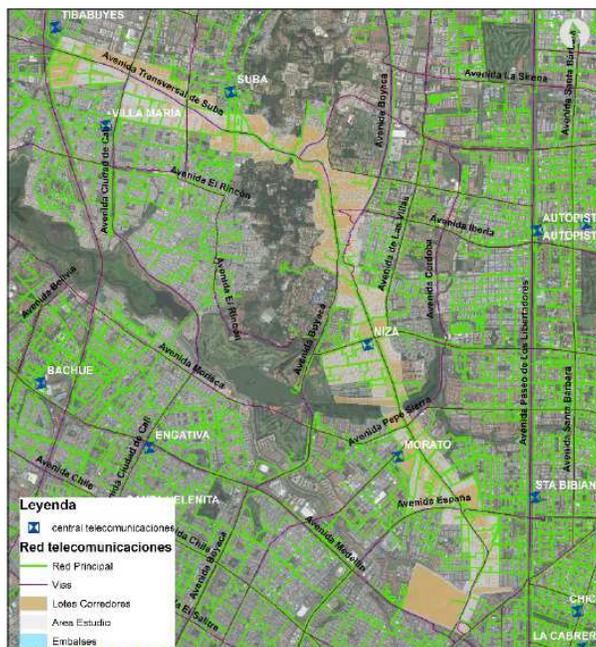


Imagen 67. Sistema de Gas Natural Corredor Av. Suba. Fuente: DVTSP - SDP (2018)

En el Sistema de Gas Natural Domiciliario, se distinguen las redes de acero y las Estaciones Reguladoras de Presión-ERP. Se sugiere solicitar concepto a la Empresa Gas Natural S.A. ESP, para que informe respecto a la disponibilidad del servicio de gas natural domiciliario, para las nuevas condiciones de edificabilidad.

#### 4. Sistema de Telecomunicaciones

Sistema de Telecomunicaciones - Corredor Avenida Suba



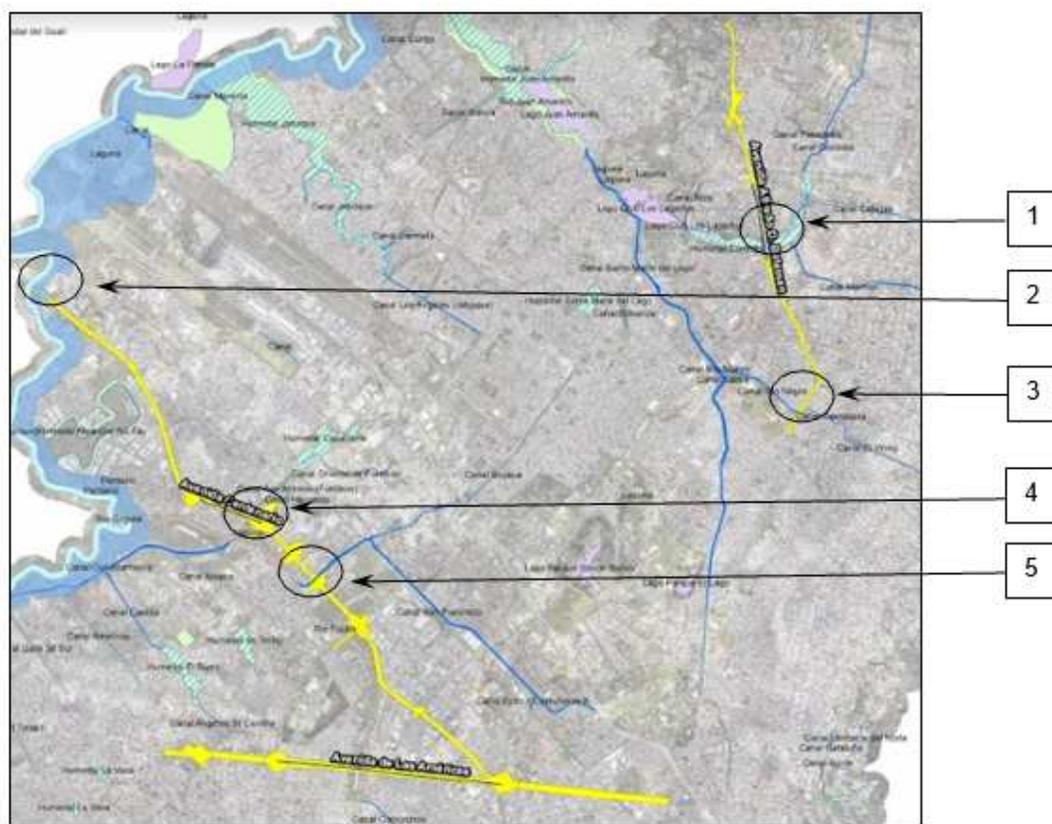
Fuente: Geodatabase SDP de acuerdo con la información reportada por la empresa ETB

Imagen 68. Sistema de Telecomunicaciones Corredor Av. Suba. Fuente: DVTSP - SDP (2018)

En el sistema de telecomunicaciones, se observan las redes de telecomunicaciones en la zona de influencia del corredor de renovación Avenida Suba. Se sugiere solicitar concepto a la empresa ETB para que informe respecto a la disponibilidad de servicio de telecomunicaciones, para las nuevas condiciones de edificabilidad.

## e. Sistema de Espacio Público

Mediante memorando 3-2018-10078, la Dirección del Taller del espacio público analizó diferentes corredores, y señaló lo siguiente: (...) Así, en el área señalada se identificaron los siguientes elementos que hacen parte del Sistema de Áreas Protegidas:



Fuente: BDGC – SDP - Sistema de Áreas Protegidas

Imagen 69. Sistema de Espacio Público Corredor Av. Suba. Fuente: DTEP - SDP (2018)

En la anterior imagen se encuentran señalados los corredores viales objeto de consulta, en los cruces con los siguientes cuerpos de agua:

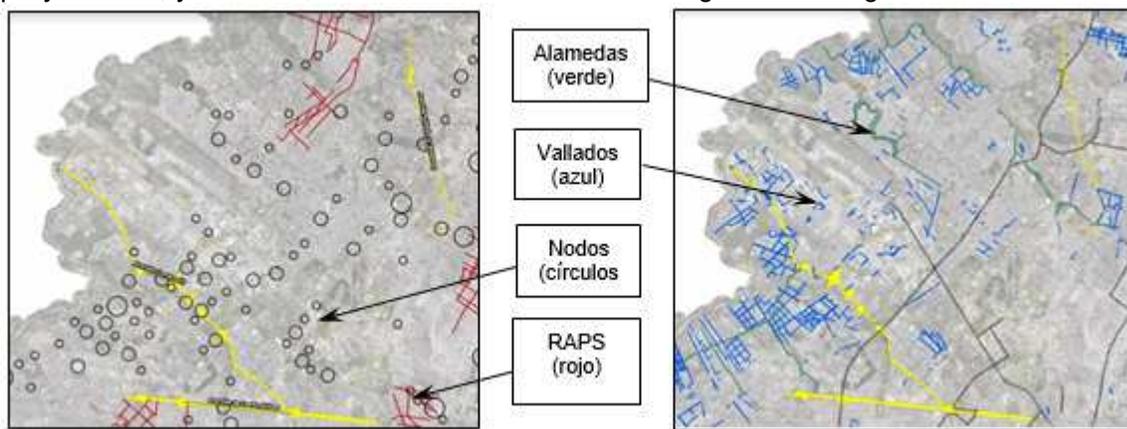
1. Avenida Transversal Suba con el Humedal Córdoba, el Parque Ecológico Distrital de Humedal Córdoba y Niza y el Canal Córdoba. Así mismo, cerca de este corredor vial, dentro de su posible área de influencia, se encuentra el Canal Los Molinos.
2. Avenida Centenario con la Zona de Manejo y Protección Ambiental y la Ronda Hidráulica del Río Bogotá.

3. Avenida Transversal de Suba con el Canal Rionegro.
4. Avenida Centenario en el cruce con el Canal Cundinamarca
5. Avenida Centenario en el Cruce con el Canal San Francisco.

Adicionalmente, se debe tener en cuenta que paralelo al corredor de la Avenida Centenario, se encuentra el Corredor Ecológico Distrital del Río Fucha, el cuál atraviesa a la Avenida Américas. Así mismo, cerca de estos corredores viales, dentro de su posible área de influencia, se encuentran los Canales San Antonio y Comuneros.

Para todos los elementos señalados, se deben atender los lineamientos establecidos para los mismos en el Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas vigentes, además de los que señale la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. – EAB, la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA y las demás entidades competentes, según el caso.

Por otro lado, se identificaron algunos nodos ambientales señalados en el Plan Maestro de Espacio Público, adoptado mediante el Decreto Distrital 215 de 2005, de los cuales no se cuenta con las cartillas respectivas ni con lineamientos específicos sobre los mismos, y a su vez se identifican algunas Redes Ambientales Peatonales Seguras – RAPS (proyectos del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU), alamedas con tramos existentes y/o proyectados, y vallados, tal como se observa en las siguientes imágenes:



Fuente: BDGC – SDP – RAPS y Nodos

Fuente: BDGC – SDP - Alamedas y vallados

Imagen 70. Sistema de Espacio Público Corredor Av. Suba. Fuente: DTEP - SDP (2018)

En cuanto al Sistema Distrital de Parques, en la BDCG se encuentran señalados los siguientes, los cuales cuentan con el respectivo código de identificación del Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD, entidad donde se podrá consultar información particular de cada uno de estos:

ID_PARQUE	COORDENADA	COORDENA_1	NOMBRE_PAR	TIPO_PARQU (*)
11-1109	100278,36245100	113483,71498800	URBANIZACIÓN TAMANACO	4
11-175	101263,22087000	110618,90030300	URBANIZACIÓN PUENTE LARGO PRIMER Y SEGUNDO SECTOR	4
ID_PARQUE	COORDENADA	COORDENA_1	NOMBRE_PAR	TIPO_PARQU (*)
08-479	92280,35286750	103988,74644900	RINCON DE LOS ANGELES	4
09-196	94719,82200910	105759,97828500	Urbanización Industrial Franco	4

11-099	100360,98410100	111866,99558600	Urbanización Niza Sur	4
11-225	100459,10063300	113432,98383300	LAS VILLAS PRIMER SECTOR	28
08-124	93220,02548420	103608,24412200	URBANIZACIÓN AMÉRICAS OCCIDENTAL I ETAPA	4
09-356	93890,48507250	106446,87679300	URB EL VERGEL	4
08-388	92002,80641140	103767,28969500	URBANIZACION BANDERAS	4
09-195	90645,16239830	110436,56956800	URBANIZACIÓN CIUDADELA INDUSTRIAL MECOBO	4
09-218	90160,81554050	110663,37954600	URBANIZACIÓN INDUSTRIAL LOS URAPANES	4
08-421	92203,27801450	103675,14900000	URBANIZACION MANDALAY ETAPA C	28
11-235	100531,02838200	112856,43844300	URBANIZACIÓN OCALES DE NIZA	4
11-597	100990,56740900	111067,70382800	URBANIZACION PUENTE LARGO 3 Y 4 SECTOR	4
11-806	100070,88148300	115081,53810600	URBANIZACIÓN CONDOMINIO QUMRAN	4
11-588	100294,49431100	113639,87074800	URBANIZACIÓN AGRUPACIÓN DE VIVIENDA SOTILEZA	4
08-066	94532,68135550	103905,47695500	MARSELLA SECTOR NORTE I ETAPA, PINOS DE MARSELLA	4
11-587	100365,46655100	113563,74911100	URBANIZACIÓN AGRUPACIÓN DE VIVIENDA SOTILEZA	4
12-190	101540,39999300	110088,17379900	POMONA AGRUPACION	4
12-002	101002,46021700	109411,80285800	CANAL DEL RIO NEGRO	3
09-129	92319,14480000	107834,45173300	Desarrollo San Pedro Los Robles	28
12-061	101684,78397200	109548,33715100	URBANIZACION LA CASTELLANA	4
11-740	100355,83339500	113716,35049800	URBANIZACION COVADONGA	28
11-804	100279,66191800	114886,25683200	URBANIZACIÓN ARBOLEDA	28
09-204	94808,11143620	105567,39409500	Urbanización Industrial Franco	28
11-1294	100281,96253500	115110,48233700	URBANIZACION PORTÉN DE SANTODOMINGO	4
12-169	101432,61272600	110188,38939200	CENTRO COMERCIAL ISERRA CALLE 100	4
09-235	91442,47009530	109275,05874300	URBANIZACION BAHIA SOLANO, URBANIZACION SANTIAGO	4
11-732	100416,18863700	113767,85468300	URBANIZACION COVADONGA	4

(\*) Corresponden a las siguientes escalas: 3= Zonal - 4=Vecinal - 28=Bolsillo.

Cuadro 27. Sistema Distrital de Parques Corredor Av. Suba.

Tal como se puede observar en la tabla anterior, en el área objeto de consulta solamente se identificó dentro de la escala zonal, el parque denominado "CANAL DEL RIO NEGRO", el cual no cuenta con Plan Director adoptado. Sobre los demás parques existentes en el sector y dada la escala de los mismos, no les aplica el procedimiento de este instrumento. Adicionalmente, se encuentran los Equipamientos Deportivos y Recreativos Colsubsidio La Colina y Corporación Club Social y Deportivo Ecopetrol.

Como se mencionó anteriormente, paralelo a la Avenida Centenario y atravesando la Avenida Américas, se encuentra el trazado del Río Fucha, para el cual se deben atender las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 389 de diciembre 6 de 2004 "Por el cual se adopta el Plan Maestro del Parque Urbano "Ronda del Río Fucha" y demás lineamientos que se consideren sobre este elemento por parte de la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. – EAB y la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA.



Fuente: BDGC – SDP – Parques



Fuente: BDGC–SDP–Planes Directores y Río Fucha

Imagen 71. Sistema de Espacio Público Corredor Av. Suba. Fuente: DTEP - SDP (2018)

En esta misma área de estudio, se encuentran señaladas algunas áreas contenidas en la Resolución No. 0816 del 10 de julio de 2015 “Por medio de la cual se establece el portafolio de áreas de que trata el artículo 8 de la Resolución Conjunta SDA – SDP No. 456 de 2014 y se dictan otras disposiciones”, las cuales se observan en la siguiente imagen:



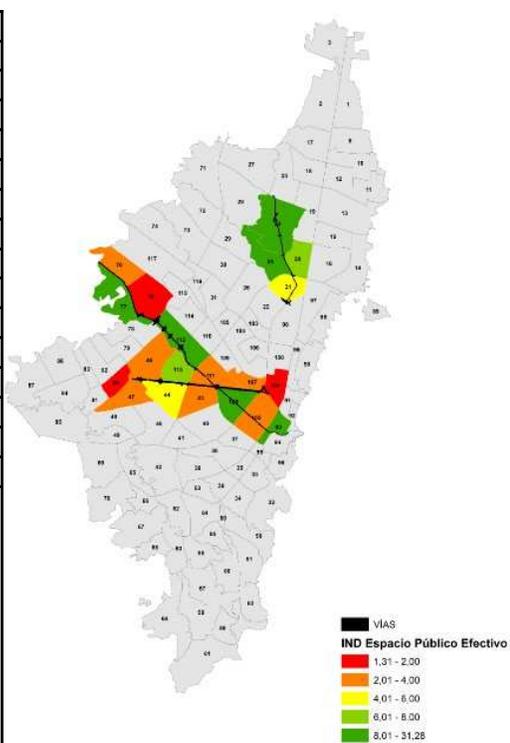
Fuente: BDGC – SDP – Portafolio de áreas

Imagen 72. Sistema de Espacio Público Corredor Av. Suba. Fuente: DTEP - SDP (2018)

Respecto al déficit de espacio público en el sector, se encuentran los siguientes indicadores de Espacio Público Efectivo:

VÍA	CODIGO_UPZ	NOMBRE	IND_EPE
AV. AMÉRICAS	43	SAN RAFAEL	3,97
AV. AMÉRICAS	44	AMERICAS	4,96
AV. AMÉRICAS	46	CASTILLA	3,76
AV. AMÉRICAS	47	KENNEDY CENTRAL	2,51
AV. AMÉRICAS	80	CORABASTOS	1,31
AV. AMÉRICAS	102	LA SABANA	2,48
AV. AMÉRICAS	113	BAVARIA	6,34

AV. AMÉRICAS	108	ZONA INDUSTRIAL	31,28
AV. AMÉRICAS	111	PUENTE ARANDA	3,46
AV. AMÉRICAS	101	TEUSAQUILLO	1,89
AV. AMÉRICAS	107	QUINTA PAREDES	2,74
AV.SUBA	20	LA ALHAMBRA	6,18
AV.SUBA	21	LOS ANDES	4,21
AV.SUBA	24	NIZA	8,19
AV.SUBA	25	LA FLORESTA	8,13
CL. 13	75	FONTIBON	1,60
CL. 13	76	FONTIBON SAN PABLO	2,86
CL. 13	77	ZONA FRANCA	11,26
CL. 13	108	ZONA INDUSTRIAL	31,28
CL. 13	111	PUENTE ARANDA	3,46
CL. 13	112	GRANJAS DE TECHO	10,07
CL. 13	102	LA SABANA	2,48
CL. 13	113	BAVARIA	6,34
CL. 13 EJE AMBIENTAL	93	LAS NIEVES	15,35



Cuadro 28. Déficit de Espacio Público Corredor Av. Suba.

Para lo anterior, se debe tener en cuenta que el Plan Maestro de Espacio Público, adoptado mediante el Decreto Distrital 215 de 2005 establece:

*“(…) Artículo 5.- Objetivos. (...) 10. El Plan pretende solucionar, a más tardar en el año 2019, el déficit actual y las necesidades futuras en cuanto a disponibilidad de espacio público, hasta alcanzar el estándar de 10 m<sup>2</sup> por habitante adoptado por el Plan de Ordenamiento Territorial, de los cuales, 6 m<sup>2</sup> por habitante deberán estar representados en parques, plazas y plazoletas de todas las escalas, y los 4 m<sup>2</sup> por habitante restantes, deberán corresponder al producto de la recuperación y la adecuación de las áreas pertenecientes a la Estructura Ecológica Principal.*

(...)

**Artículo 48.- Metas Generales de la Política de Cubrimiento y Accesibilidad.** Las metas generales de esta Política son las siguientes:

*2005 - 2015: Llevar a 6 m<sup>2</sup> la disponibilidad de espacio público vecinal, zonal y metropolitano por usuario. (...)*

Así, teniendo en cuenta lo establecido por el mencionado Plan Maestro, se puede evidenciar que la mayoría de zonas existentes presentan déficit de espacio público efectivo.

Finalmente, se verificó que sobre la Avenida Suba atraviesan las ciclovías Pepe Sierra y Boyacá Norte, mientras que, sobre las Avenidas Centenario y Américas, atraviesa la ciclovía Boyacá Sur y sobre esta última atraviesan también las ciclovías Carrera 50 y Quito. Además, se debe tener en cuenta que estos corredores viales hacen parte de la Malla Vial Arterial Principal y, por lo tanto, se deben mantener y/o proyectar los Controles Ambientales respectivos.

## 7. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

### a. Estratificación socioeconómica

La troncal de la Avenida Suba es el único corredor que presenta en su recorrido desde la Avenida Calle 80 hasta la ALO manzanas con prácticamente todos los estratos (exceptuando el 1), observando como el estrato va disminuyendo a medida que el corredor se dirige hacia el occidente de la ciudad, esto considerando que el primer tramo empieza en la AC 80, y el último tramo termina en el trazado de la futura ALO.

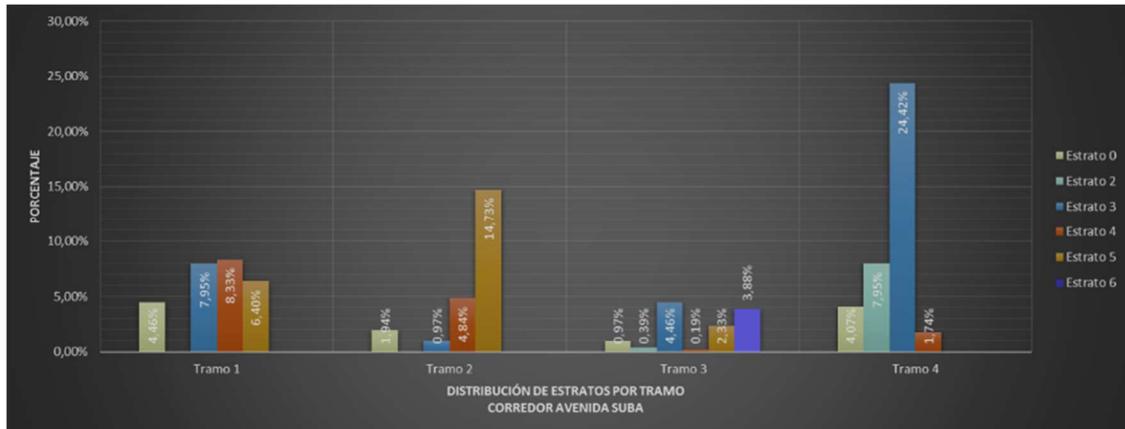


Gráfico 27. Distribución de Estratos Corredor Av. Suba por tramo. Fuente: DNU - SDP (2018)

En la gráfica se evidencia que el mayor porcentaje de estratos altos se presentan en los dos primeros tramos del corredor (desde la AC 80 hasta la Av. Boyacá), mientras que es claro que, en el último tramo, los estratos predominantes son el 2 y 3.

#### Tramo 1 (AC 80 hasta AC 116)

En este tramo se encuentran manzanas categorizadas en los estratos 3, 4 y 5, así como varias manzanas de gran extensión cuya destinación obedece principalmente a equipamientos de la ciudad.

En este tramo, estos estratos representan un 22,68% en el ámbito de estudio del corredor de la Avenida Suba.

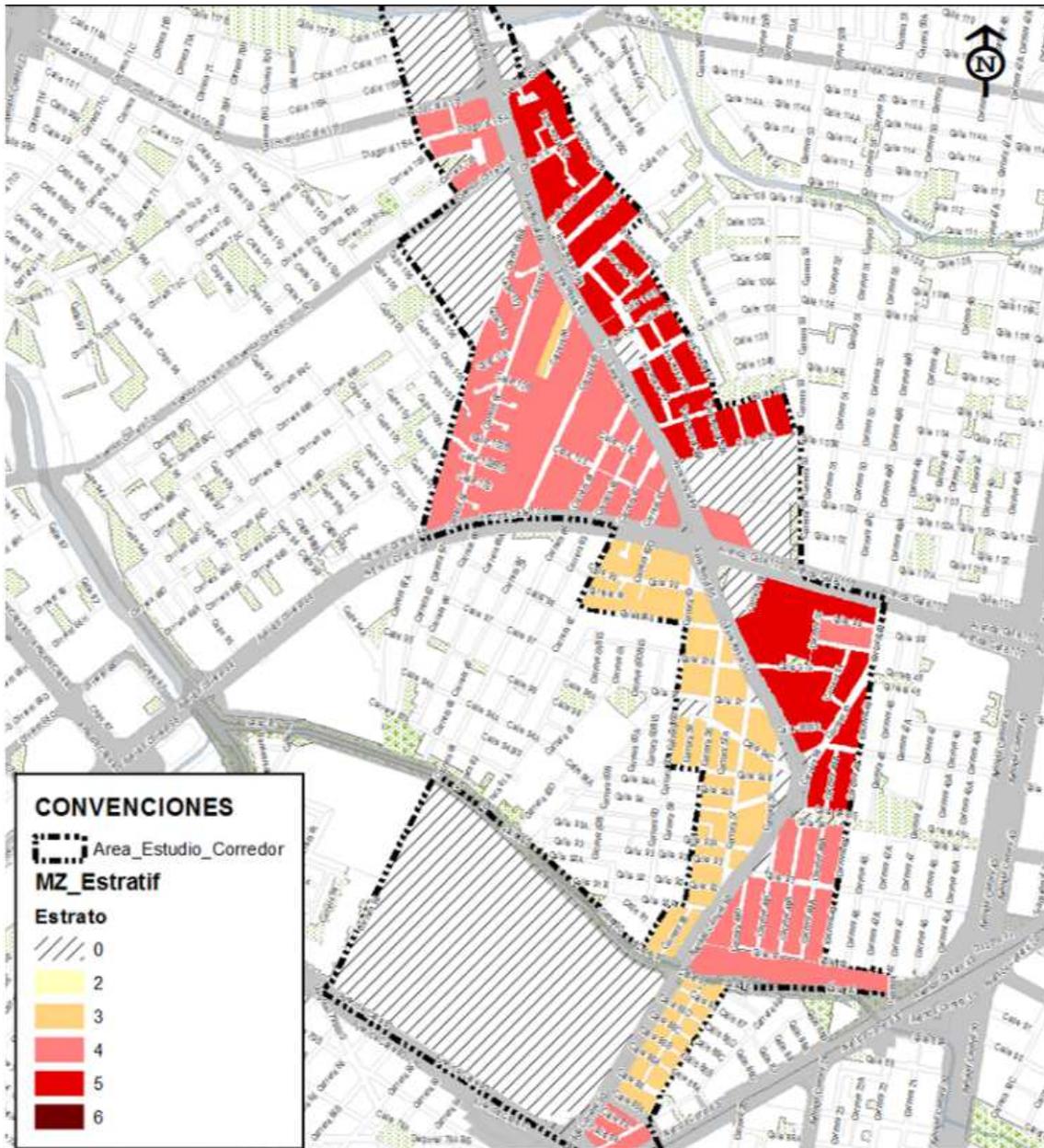


Imagen 73. Estratificación Tramo 1 Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)

### Tramo 2 (AC 116 hasta Av. Boyacá)

En este tramo se encuentran manzanas categorizadas en los estratos 4 y 5, así como algunas manzanas de gran extensión cuya destinación obedece principalmente a equipamientos de la ciudad.

En este tramo, estos estratos representan un 19,57% en el ámbito de estudio del corredor de la Avenida Suba.

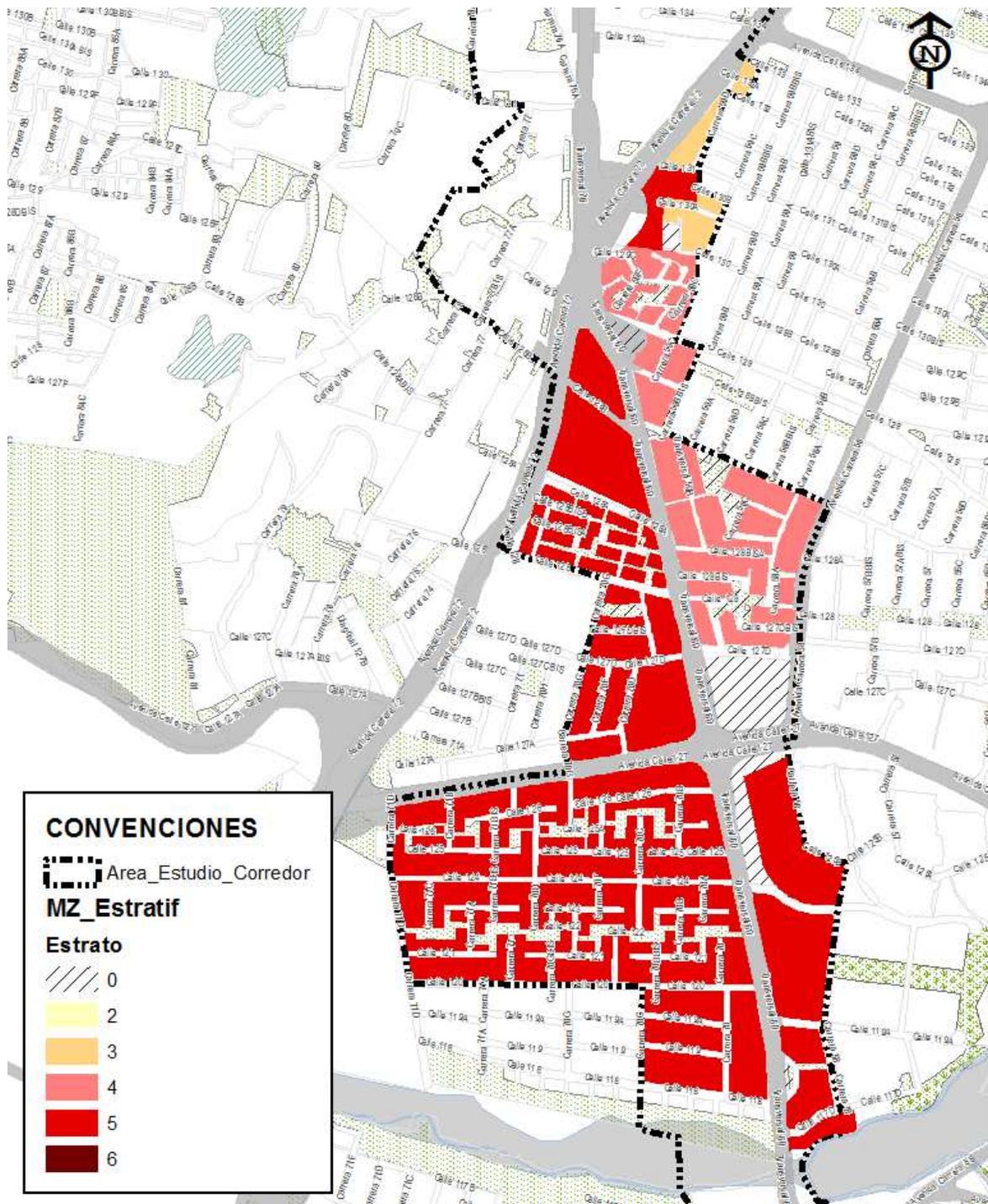


Imagen 74. Estratificación Tramo 2 Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)

### Tramo 3 (Av. Boyacá hasta Carrera 94)

En este tramo se encuentran manzanas categorizadas en los estratos 3, 5 y 6, con un par de manzanas cuya destinación es principalmente de equipamientos de la ciudad.

En este tramo, estos estratos representan un 10,67% en el ámbito de estudio, y el total tramo significa un 12,22% del total del corredor de la Avenida Suba.

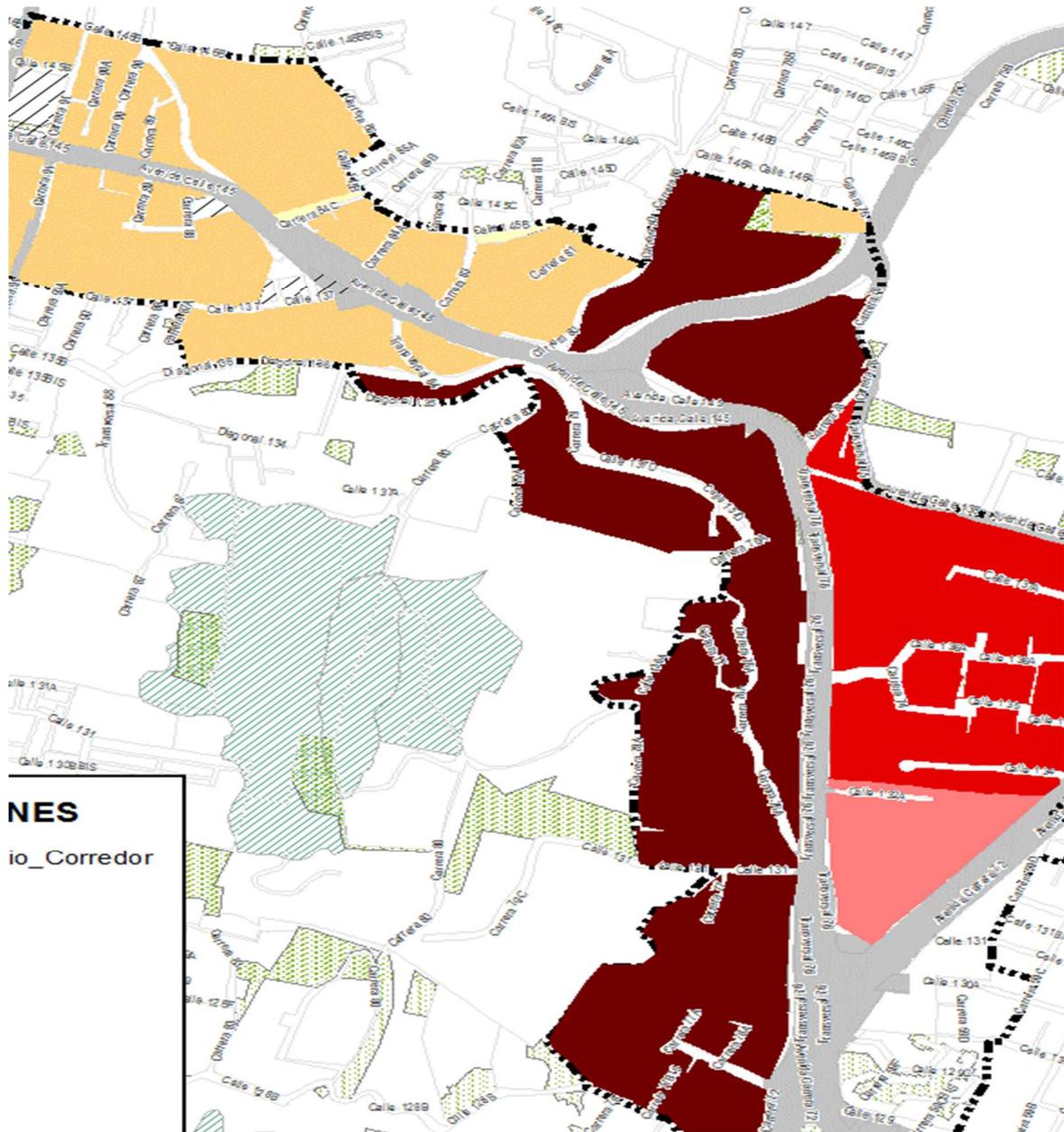


Imagen 75. Estratificación Tramo 3 Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)

#### Tramo 4 (Carrera 94 hasta ALO)

Tal como se mencionó antes en este tramo se encuentran el mayor porcentaje de manzanas de estratos 2 y 3, con un área significativa de zonas con vocación comercial o Dotacional, que se clasifican como estrato 0.

Estos tramos representan una tercera parte del ámbito de estudio con un 34,11%, sobre total del corredor de la Avenida Suba.

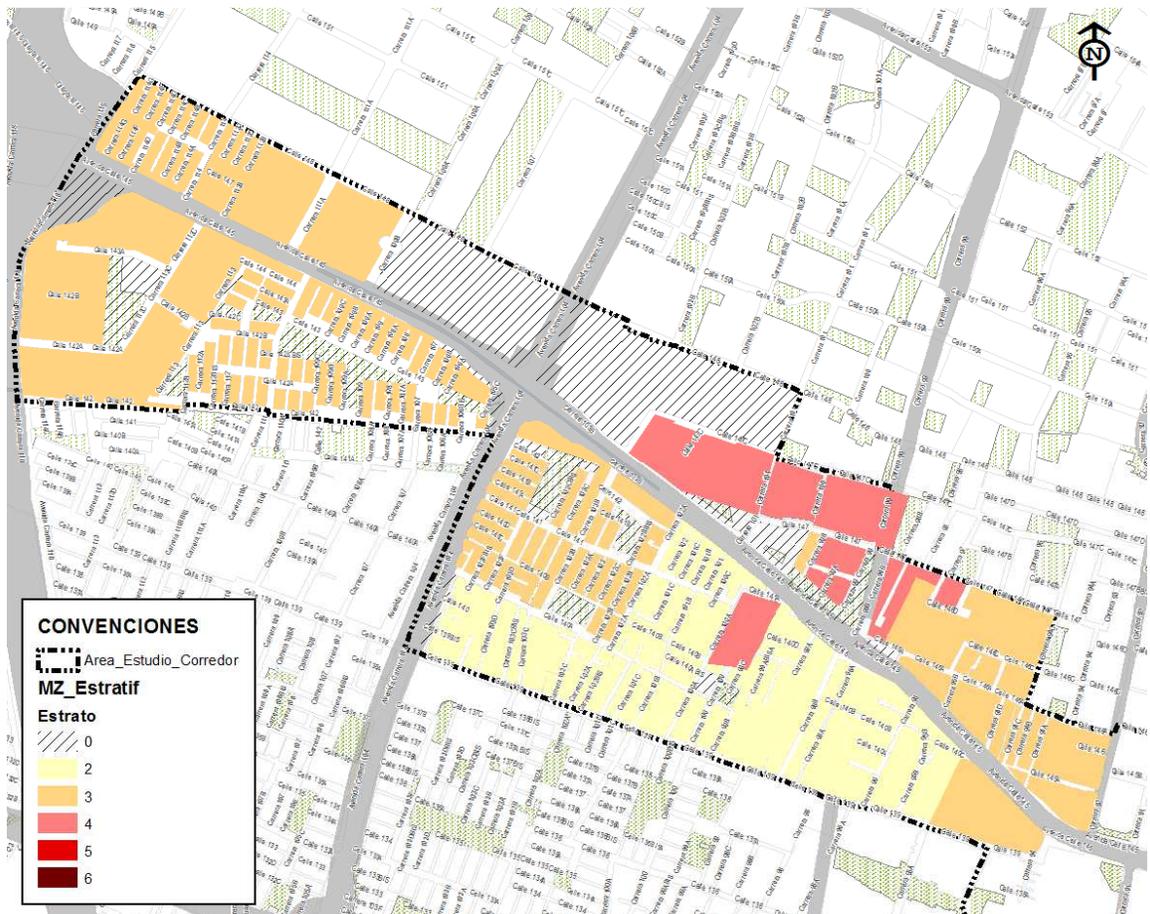


Imagen 76. Estratificación Tramo 4 Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)

# CAPÍTULO III. FORMULACIÓN

## 1. MODELACIONES EN ESCENARIOS NORMATIVOS

De los datos arrojados en el diagnóstico y en específico lo que concluye el análisis de la morfología predial y de manzanas, a continuación se presentan varias modelaciones arquitectónicas y urbanísticas en las cuales se determina la viabilidad de proponer una norma de edificabilidad adicional a la permitida hoy por las diferentes UPZ, aplicando las normas generales volumétricas del Decreto Distrital 621 (referente para esta norma urbanística). Estas modelaciones que se ilustran a continuación se incorporan en el Anexo No.2.

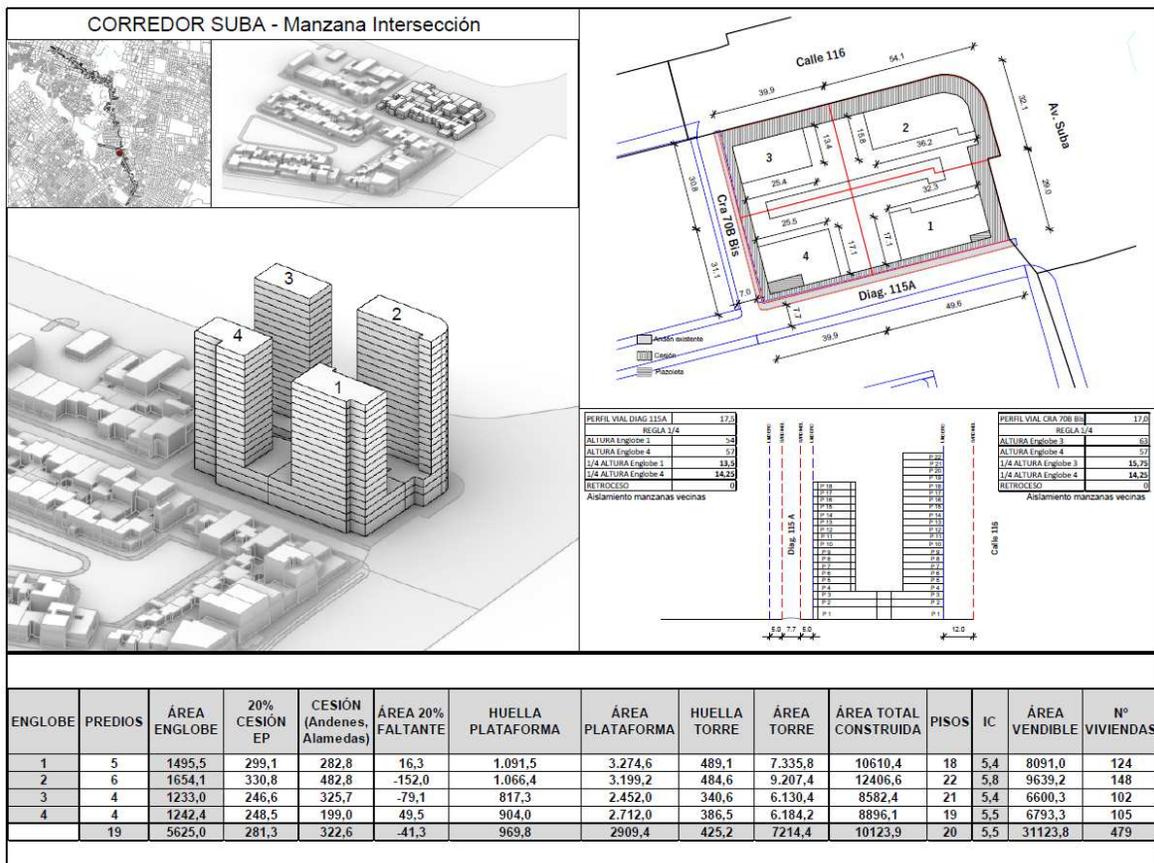


Imagen 77. Modelación 1- Manzana Intersección

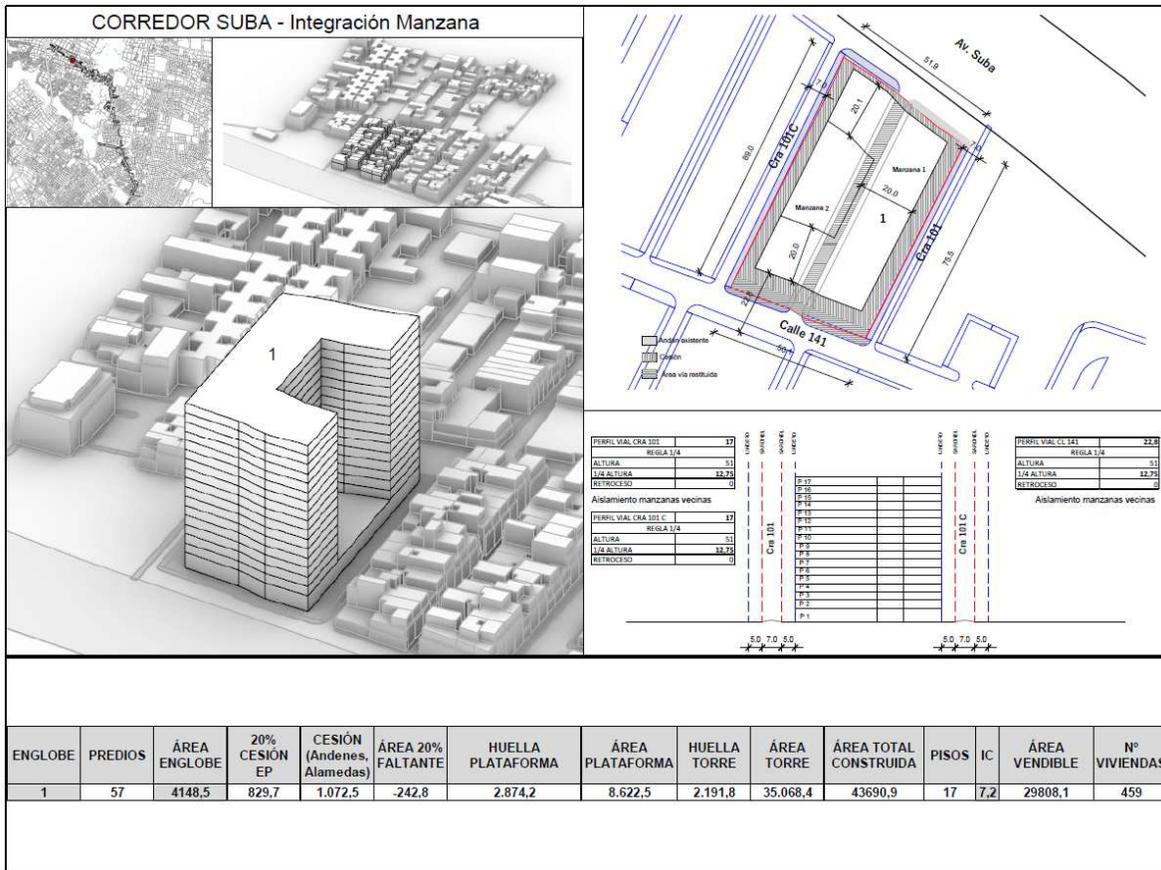


Imagen 78. Modelación 2- Manzana Integración

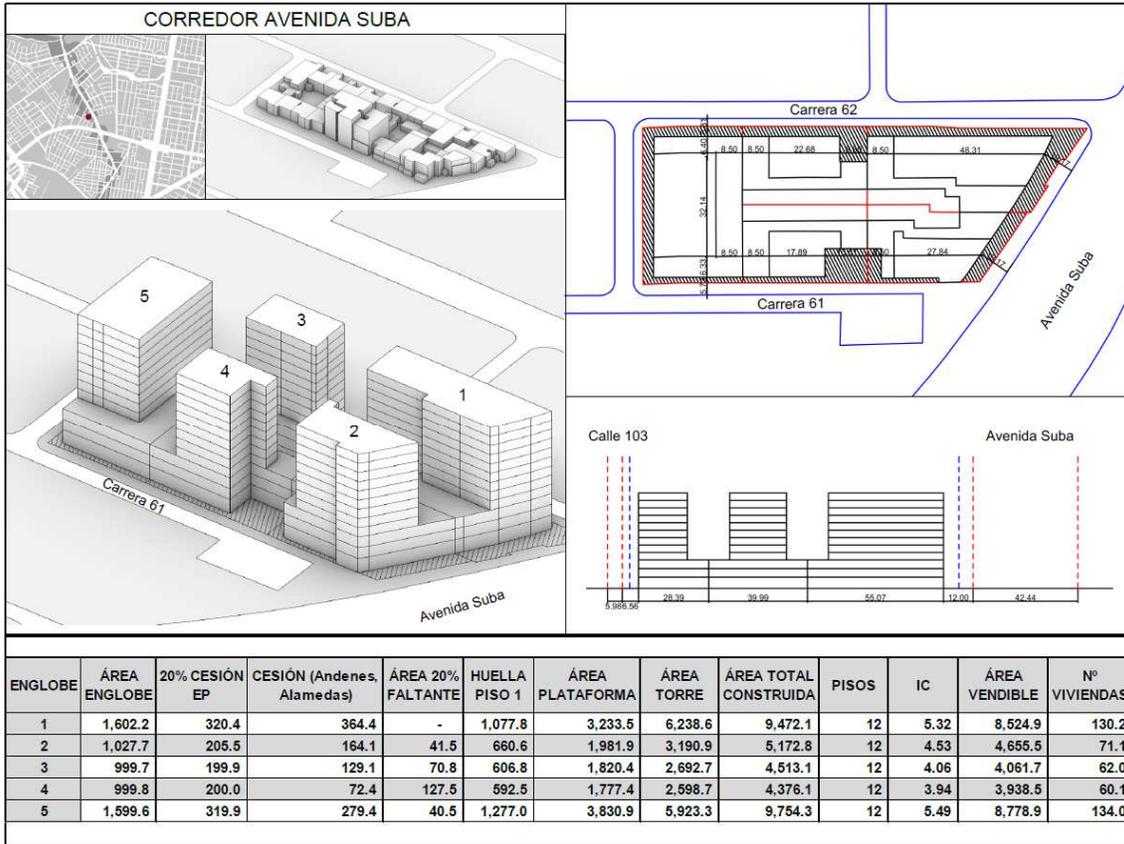


Imagen 79. Modelación 3

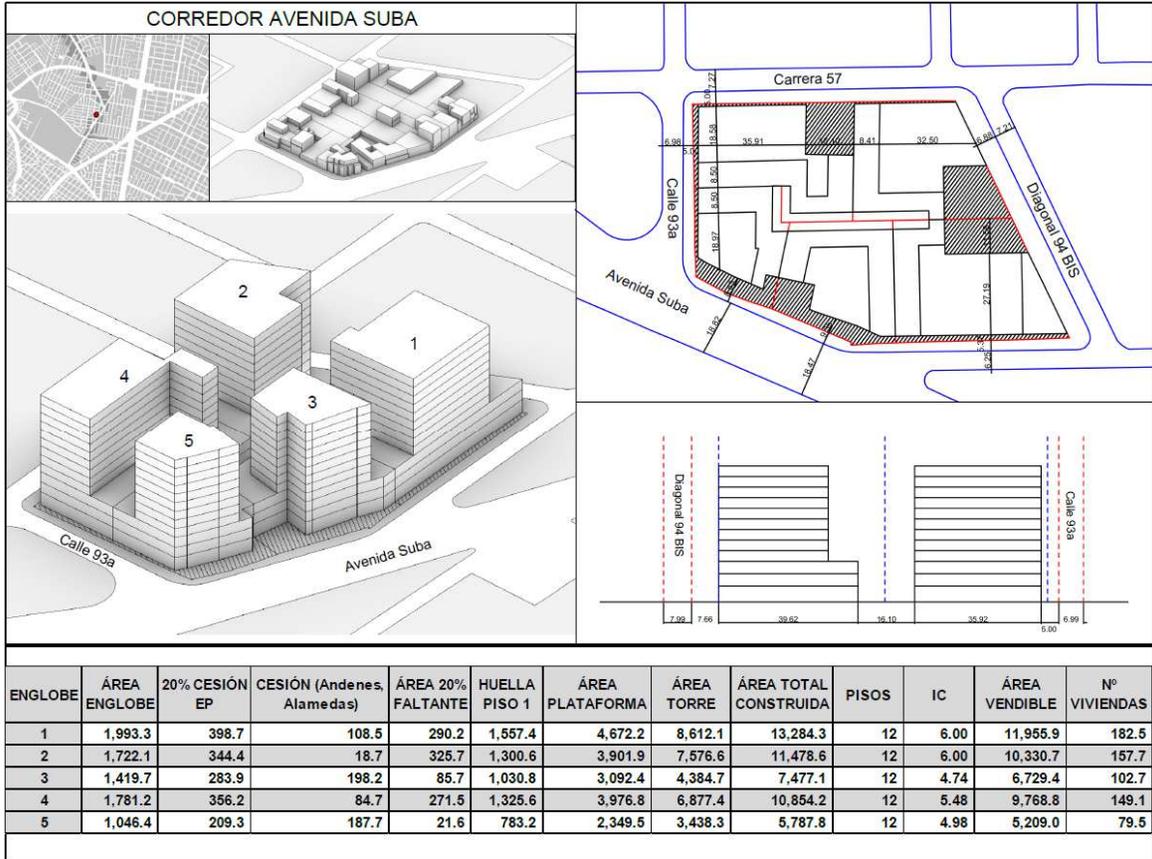


Imagen 80. Modelación 4

## 2. MODELACIONES FINANCIERAS

Teniendo en cuenta que una de las cargas urbanísticas que se pretende incorporar dentro del reparto de cargas y beneficios es una compensación en dinero para generación de equipamientos y espacio público, a continuación se presentan las modelaciones financieras que determinan las equivalencias para los aportes, de acuerdo a la edificabilidad adicional a permitir. Se llevan a cabo modelaciones financieras con diferentes tipos de predios y englobes en 4 sectores de los corredores, con el fin de validar el impacto que tiene esa carga en el plusvalor obtenido y el valor de ventas.

Así mismo, dentro de las modelaciones financieras presentadas a continuación, se tienen en cuenta los índices de construcción hoy permitidos en las UPZ y los valores de suelo. El valor de la carga, se estima en función de la edificabilidad adicional y se establece que los aportes voluntarios en dinero para cargas por metro cuadrado adicional de LC, es de 0,05 veces el valor de referencia del predio por m<sup>2</sup> del ICA licenciado, cuando este supere el 1.0

En términos generales los supuestos que se tienen en cuenta para la modelación son:

- ✓ Para la estimación de los costos directos, indirectos y utilidad, se tomó como porcentaje de ventas o de costos como se muestra a continuación:

<b>COSTOS DIRECTOS</b>	<b>SOBRE VALOR DE VENTAS DEL M2</b>	
	0,34	
<b>INDIRECTOS</b>	<b>SOBRE COSTOS</b>	<b>SOBRE VENTAS</b>
	0,1	0,15
<b>UTILIDADES - SOBRE VENTAS</b>	0,12	

- ✓ Para el precio de venta, se tomó un precio de vivienda promedio de estrato 3, de aproximadamente 300 smmlv (\$781.242), con un área aproximada de 65 m2, lo que equivale a \$ 3.605.732 por m2.
- ✓ Se tomó como índice base, el predominante en el UPZ,
- ✓ Para el valor inicial del suelo, se parte del valor de referencia del predio modelado (fuente Mapas Bogotá) y se ajusta por una expectativa al alza por efecto de la norma.

En resumen, se obtiene que el pago por edificabilidad oscila entre 1% y el 4% de las ventas, lo que equivale a una incidencia promedio del 21%, sin embargo la carga total incluye la cesión del suelo, que sumaría a esta incidencia. Por lo cual, se presenta la viabilidad financiera al asumir las cargas y se genera un instrumento de captura de valor eficiente, dado que la ciudad no debe destinar dineros adicionales para obtener el espacio público y por otra parte, se logran recursos de manera inmediata.

Los valores son indicativos y depende el impacto del valor de productos inmobiliarios y el valor inicial del suelo, sin embargo en los escenarios modelados se utilizaron diferentes supuestos para validar y corrobora que la carga es viable ante cualquier tipo de desarrollo.

En resumen la regla de carga se establece de la siguiente manera:

<b>Rango de ICa del predio a desarrollar adicional propuesto</b>	<b>Aportes voluntarios en dinero para cargas por metro cuadrado adicional de LC.</b>
Predios con ICa menor a 1.0	No aplica
Predios con ICa igual o mayor a 1.0	0,05 veces el valor de referencia del predio por m2 del ICa licenciado.

A continuación se presentan en detalle las modelaciones financieras, de los escenarios de construcción propuestos:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

	Corredor Av Suba-Cra 101		Corredor Av Suba-Cra 70b		Corredor Av Suba-Cra 70b		Corredor Av Suba-Cra 70b		Corredor Av Suba-Cra 70b	
Área	4.148,5	4.148,5	1.495,5	1.495,5	1.654,1	1.654,1	1.233,0	1.233,0	1.242,4	1.242,4
IC	3,00	7,19	3,00	5,41	3,00	5,83	3,00	5,35	3,00	5,47
Ica	4,19		2,41		2,83		2,35		2,47	
Pisos	7,10	17,00	9,98	18,00	11,33	22,00	11,77	21,00	10,42	19,00
Área Construida	18.241,64	43.690,92	5.883,48	10.610,40	6.387,00	12.406,60	4.809,81	8.582,40	4.881,11	8.896,15
Área Vendible	12.445,4	29.808,1	4.486,5	8.091,0	4.962,3	9.639,2	3.699,0	6.600,3	3.727,3	6.793,3
Área para ser transferida	<b>17.362,8</b>		<b>3.604,6</b>		<b>4.676,9</b>		<b>2.901,3</b>		<b>3.066,0</b>	
Área construcción del Ica	<b>25.449,3</b>		<b>4.726,9</b>		<b>6.019,6</b>		<b>3.772,6</b>		<b>4.015,0</b>	
Numero de Viviendas	459		124		148		102		105	

Estrato	Estrato 4	Estrato 4	Estrato 4	Estrato 4	Estrato 4	Estrato 4	Estrato 4	Estrato 4	Estrato 4	Estrato 4
Vr Venta	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606
VENTAS	\$ 44.874.632	\$ 107.480.114	\$ 16.177.089	\$ 29.174.140	\$ 17.892.751	\$ 34.756.248	\$ 13.337.575	\$ 23.798.917	\$ 13.439.807	\$ 24.494.957
COSTO DIRECTO m2	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226
COSTOS DIRECTOS	\$ 22.363.325	\$ 53.562.841	\$ 7.212.841	\$ 13.007.806	\$ 7.830.136	\$ 15.209.855	\$ 5.896.585	\$ 10.521.579	\$ 5.983.989	\$ 10.906.225
COSTOS INDIRECTOS	\$ 8.967.527	\$ 21.478.301	\$ 3.147.847	\$ 5.676.902	\$ 3.466.926	\$ 6.734.423	\$ 2.590.295	\$ 4.621.995	\$ 2.614.370	\$ 4.764.866
UTILIDAD	\$ 5.384.956	\$ 12.897.614	\$ 1.941.251	\$ 3.500.897	\$ 2.147.130	\$ 4.170.750	\$ 1.600.509	\$ 2.855.870	\$ 1.612.777	\$ 2.939.395



Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019

*“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”*

<b>SUELO RESIDUAL</b>	\$ 8.158.823	\$ 19.541.358	\$ 3.875.150	\$ 6.988.535	\$ 4.448.558	\$ 8.641.220	\$ 3.250.186	\$ 5.799.473	\$ 3.228.671	\$ 5.884.471
<b>SUELO RESIDUAL POR M2 / VALOR INICIAL</b>	\$ 3.400	\$ 4.711	\$ 3.120	\$ 4.673	\$ 3.120	\$ 5.224	\$ 3.120	\$ 4.704	\$ 3.120	\$ 4.736
<b>Plusval or Obtenid o</b>	\$ 11.382.535		\$ 3.113.386		\$ 4.192.662		\$ 2.549.287		\$ 2.655.800	
<b>Pago de Carga por Edificabilidad</b>	\$ 4.326.377		\$ 737.400		\$ 939.057		\$ 588.523		\$ 626.346	
<b>Impacto Sobre el Plusval or</b>	38%		24%		22%		23%		24%	
<b>Impacto Sobre ventas</b>	4%		3%		3%		2%		3%	

	Corredor Av Suba-Cra 93a		Corredor Av Suba-Cra 93a		Corredor Av Suba-Cra 93a		Corredor Av Suba-Cra 93a		Corredor Av Suba-Cra 93a	
<b>Área</b>	1.993,3	1.993,3	1.722,1	1.722,1	1.419,7	1.419,7	1.781,2	1.781,2	1.046,4	1.046,4
<b>IC</b>	3,50	6,00	3,50	6,00	3,50	4,74	3,50	5,48	3,50	4,98
<b>Ica</b>	2,50		2,50		1,24		1,98		1,48	
<b>Pisos</b>	7,00	12,00	7,00	12,00	8,86	12,00	7,66	12,00	8,44	12,00
<b>Área Construida</b>	7.751,68	13.284,32	6.697,04	11.478,56	5.520,97	7.477,12	6.926,88	10.854,17	4.069,48	5.787,78
<b>Área Vendible</b>	6.976,5	11.955,9	6.027,3	10.330,7	4.968,9	6.729,4	6.234,2	9.768,8	3.662,5	5.209,0

**CORREDORES ESTRATÉGICOS DE RENOVACIÓN URBANA**



**Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019**

*“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”*

<b>Área para ser transferida</b>	<b>4.979,4</b>	<b>4.303,4</b>	<b>1.760,5</b>	<b>3.534,6</b>	<b>1.546,5</b>
<b>Área construcción del Ica</b>	<b>5.532,6</b>	<b>4.781,5</b>	<b>1.956,2</b>	<b>3.927,3</b>	<b>1.718,3</b>
<b>Numero de Viviendas</b>	183	158	103	149	80

<b>Estrato</b>	<b>Estrato 4</b>									
<b>Vr Venta</b>	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606
<b>VENTAS</b>	\$ 25.155.431	\$ 43.109.730	\$ 21.732.945	\$ 37.249.747	\$ 17.916.437	\$ 24.264.458	\$ 22.478.836	\$ 35.223.502	\$ 13.206.117	\$ 18.782.252
<b>COSTO DIRECTO m2</b>	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226
<b>COSTOS DIRECTOS</b>	\$ 9.503.163	\$ 16.285.898	\$ 8.210.224	\$ 14.072.127	\$ 6.768.432	\$ 9.166.573	\$ 8.492.005	\$ 13.306.656	\$ 4.988.978	\$ 7.095.518
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>	\$ 4.723.631	\$ 8.095.049	\$ 4.080.964	\$ 6.994.675	\$ 3.364.309	\$ 4.556.326	\$ 4.221.026	\$ 6.614.191	\$ 2.479.815	\$ 3.526.890
<b>UTILIDAD</b>	\$ 3.018.652	\$ 5.173.168	\$ 2.607.953	\$ 4.469.970	\$ 2.149.972	\$ 2.911.735	\$ 2.697.460	\$ 4.226.820	\$ 1.584.734	\$ 2.253.870
<b>SUELO RESIDUAL</b>	\$ 7.909.985	\$ 13.555.615	\$ 6.833.804	\$ 11.712.976	\$ 5.633.724	\$ 7.629.824	\$ 7.068.345	\$ 11.075.835	\$ 4.152.590	\$ 5.905.975
<b>SUELO RESIDUAL POR M2 / VALOR INICIAL</b>	\$ 3.450	\$ 6.801	\$ 3.450	\$ 6.802	\$ 3.450	\$ 5.374	\$ 3.450	\$ 6.218	\$ 3.450	\$ 5.644

**CORREDORES ESTRATÉGICOS DE RENOVACIÓN URBANA**



Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019

*“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”*

Plusvalor Obtenido	\$ 5.645.630	\$ 4.879.172	\$ 1.996.100	\$ 4.007.490	\$ 1.753.385
Pago de Carga por Edificabilidad	\$ 954.381	\$ 824.813	\$ 337.436	\$ 677.457	\$ 296.406
Impacto Sobre el Plusvalor	17%	17%	17%	17%	17%
Impacto Sobre ventas	2%	2%	1%	2%	2%

	Corredor Av Suba-Cra 61		Corredor Av Suba-Cra 61		Corredor Av Suba-Cra 61		Corredor Av Suba-Cra 61		Corredor Av Suba-Cra 61	
Área	1.602,2	1.602,2	1.027,7	1.027,7	999,7	999,7	999,8	999,8	1.599,6	1.599,6
IC	3,50	5,32	3,50	4,53	3,50	4,06	3,50	3,94	3,50	5,49
Ica	1,82		1,03		0,56		0,44		1,99	
Pisos	7,89	12,00	3,50	4,53	10,34	12,00	10,66	12,00	7,65	12,00
Área Construida	6.230,78	9.472,11	3.996,61	5.172,77	3.887,82	4.513,05	3.888,13	4.376,08	6.220,64	9.754,28
Área Vendible	5.607,7	8.524,9	3.597,0	4.655,5	3.499,0	4.061,7	3.499,3	3.938,5	5.598,6	8.778,9
Área para ser transferida	2.917,2		1.058,5		562,7		439,1		3.180,3	
Área construcción del Ica	3.241,3		1.176,2		625,2		487,9		3.533,6	



**Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019**

*“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”*

<b>Numero de Viviendas</b>	130	71	62	60	134
----------------------------	-----	----	----	----	-----

<b>Estrato</b>	Estrato 4									
<b>Vr Venta</b>	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606	\$ 3.606
<b>VENTAS</b>	\$ 20.219.882	\$ 30.738.509	\$ 12.969.649	\$ 16.786.467	\$ 12.616.595	\$ 14.645.571	\$ 12.617.614	\$ 14.201.068	\$ 20.186.965	\$ 31.654.196
<b>COSTO DIRECTO m2</b>	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226	\$ 1.226
<b>COSTOS DIRECTOS</b>	\$ 7.638.622	\$ 11.612.325	\$ 4.899.645	\$ 6.341.554	\$ 4.766.269	\$ 5.532.771	\$ 4.766.654	\$ 5.364.848	\$ 7.626.187	\$ 11.958.252
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>	\$ 3.796.844	\$ 5.772.009	\$ 2.435.412	\$ 3.152.125	\$ 2.369.116	\$ 2.750.113	\$ 2.369.308	\$ 2.666.645	\$ 3.790.663	\$ 5.943.955
<b>UTILIDAD</b>	\$ 2.426.386	\$ 3.688.621	\$ 1.556.358	\$ 2.014.376	\$ 1.513.991	\$ 1.757.469	\$ 1.514.114	\$ 1.704.128	\$ 2.422.436	\$ 3.798.504
<b>SUELO RESIDUAL</b>	\$ 6.358.030	\$ 9.665.553	\$ 4.078.234	\$ 5.278.411	\$ 3.967.218	\$ 4.605.219	\$ 3.967.539	\$ 4.465.447	\$ 6.347.679	\$ 9.953.486
<b>SUELO RESIDUAL POR M2 / VALOR INICIAL</b>	\$ 3.820	\$ 6.033	\$ 3.820	\$ 5.136	\$ 3.820	\$ 4.606	\$ 3.820	\$ 4.466	\$ 3.820	\$ 6.223
<b>Plusvalor Obtenido</b>	\$ 3.307.524		\$ 1.200.177		\$ 638.000		\$ 497.908		\$ 3.605.807	
<b>Pago de Carga por</b>	\$ 619.094		\$ 224.646		\$ 119.419		\$ 93.197		\$ 674.926	

**Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019**

*“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”*

<b>Edificabilidad</b>					
<b>Impacto Sobre el Plusvalor</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>
<b>Impacto Sobre ventas</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>2%</b>

Cuadro 29. Modelaciones Financieras Corredor Av. Suba.

### 3. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA

Teniendo en cuenta que la propuesta normativa puede presentar hechos generadores de plusvalía por el establecimiento o modificación del régimen de usos del suelo en dos escenarios, a continuación se presenta el análisis comparativo que determina cuándo se presentan dichos hechos generadores de plusvalía.

Así mismo, se debe tener en cuenta que, tal y como se encuentra definido en la propuesta normativa, la posibilidad de acceder a una edificabilidad adicional a la permitida, está inmersa en un sistema de reparto de cargas y beneficios. Por lo anterior, la edificabilidad básica corresponde a la edificabilidad definida en las fichas de las correspondientes UPZ y para los predios localizados en las áreas sujetas al Tratamiento Urbanístico de Consolidación Urbanística, que no cuenten con ficha de edificabilidad, esta se determina por la edificabilidad máxima permitida de conformidad con lo establecido en los actos administrativos correspondientes, por lo que no se configuran hechos generadores de la participación en plusvalía por asignación de una mayor edificabilidad ya que esta es la misma tanto en la norma antes y después de la acción urbanística. Y es así como dentro del reparto de cargas y beneficios propuesto en el presente acto administrativo establece que por la edificabilidad adicional permitida se generan cargas urbanísticas de suelo y de compensación en dinero en contraprestación por el beneficio de edificabilidad adicional.

Ahora bien, los dos escenarios que se mencionan anteriormente en cuando al cambio del régimen de usos son los siguientes:



Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019

*“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”*

**b. Distintos subsectores de usos en una misma manzana**

NORMA FRENTE AL EJE			NORMA AL INTERIOR DEL EJE Y ENTRE DIFERENTES SUBSECTORES		OBSERVACIONES (USOS ADICIONALES NORMATIVOS)
UPZ	SECTOR NORMATIVO	SUBSECTOR USO	SECTOR NORMATIVO	SUBSECTOR USO	
UPZ 21 LOS ANDES	12	I	12	II	<p><b>Principales:</b> Servicios a empresas e inmobiliarios escala urbana y zonal</p> <p><b>Complementarios:</b> Servicios de parqueadero de escala urbana, servicios turísticos de escala urbana, servicios alimentarios de escala urbana, servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala urbana y vecinal, comercio zonal y vecinal A.</p> <p><b>Restringidos:</b> Servicios automotrices y de venta de combustibles de escala urbana, comercio pesado escala urbana, comercio escala urbana.</p>
UPZ 20 ALHAM BRA	4	II	4	I	<p><b>Complementarios:</b> Servicios alimentarios de escala zonal, servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal, servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala zonal.</p> <p><b>Restringidos:</b> Servicios financieros de escala</p>



Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019

*“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”*

				urbana y zonal, servicios a empresas e inmobiliarios de escala urbana, servicios de logística de escala urbana, servicios de parqueadero de escala urbana, servicios turísticos de escala urbana, servicios automotrices y venta de combustibles de escala urbana, Comercio (venta de automoviles) de escala urbana, Comercio de escala zonal.
			III	<p><b>Complementarios:</b> Servicios profesionales técnicos especializados de escala vecinal.</p> <p><b>Restringidos:</b> Servicios financieros de escala urbana, servicios a empresas e inmobiliarios de escala urbana, servicios de logística de escala urbana, servicios turísticos de escala urbana, servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala vecinal, servicios automotrices y venta de combustibles de escala urbana.</p>
	I		III	<p><b>Complementarios:</b> Servicios financieros de escala zonal, servicios profesionales técnicos especializados de escala vecinal,</p> <p><b>Restringidos:</b> Servicios de parqueadero de escala urbana comercio de escala urbana, comercio de escala zonal y vecinal A.</p>



Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019

*“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”*

		III		I	<p><b>Complementarios:</b> Servicios financieros de escala zonal, servicios alimentarios de escala zonal, servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal y vecinal, servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala zonal, comercio de escala zonal, comercio de escala vecinal A.</p> <p><b>Restringidos:</b> Servicios de parqueadero de escala urbana, servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala vecinal.</p>
25 LA FLORES TA	16	I	16	II	<p><b>Complementarios:</b> Servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal y vecinal, servicios alimentarios de escala zonal, servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala zonal, servicios financieros de escala zonal, comercio vecinal A, comercio zonal.</p> <p><b>Restringidos:</b> Servicios financieros de escala urbana, servicios a empresas e inmobiliarios de escala urbana, servicios de parqueadero de escala urbana, servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala urbana, comercio de escala urbana.</p>



Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019

*“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”*

	7	II	7	I	<p><b>Complementarios:</b> Comercio de escala Zonal, Vecinal A, Vecinal B, Servicios empresariales de escala zonal, Servicios alimentarios de escala zonal, servicios profesionales tecnicos especializados de escala vecinal, servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala zonal y vecinal.</p> <p><b>Restringidos:</b> Servicios a empresas e inmobiliarios de escala urbana, servicios de parqueadero de escala urbana, servicios automotrices y venta de combustibles escala zonal.</p>
	7	III	7	I	<p><b>Complementarios:</b> Comercio zonal , vecinal A y vecinal B, servicios financieros de escala zonal, servicios alimentarios de escala zonal, servicios profesionales tecnicos especializados de escala zonal y vecinal servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala zonal y vecinal.</p> <p><b>Restringidos:</b> Servicios financieros de escala urbana, servicios a empresas inmobiliarios de escala urbana servicios de logistica de escala urbana, servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala urbana, servicios de parqueadero de escala urbana, comercio de</p>



Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019

*“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”*

					escala urbana, servicios automotrices y venta de combustibles de escala urbana y zonal, servicios de diversion y esparcimiento de escala urbana y zonal.
				II	<p><b>Complementarios:</b> Comercio vecinal A, comercio zonal, servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala vecinal.</p> <p><b>Restringidos:</b> Servicios financieros de escala urbana, servicios de logística, servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala urbana, comercio de escala urbana, servicios automotrices y venta de combustibles de escala zonal, servicios de diversion y esparcimiento de escala urbana y zonal.</p>
24 NIZA	19	IV	19	I	<p><b>Complementarios:</b> Servicios profesionales tecnicos especializados de escala vecinal, comercio vecinal A y comercio vecinal B</p> <p><b>Restringidos:</b> Servicios financieros de escala urbana y zonal, servicios a empresas e inmobiliarios de escala urbana, servicios profesionales tecnicos especializados de escala zonal.</p>



Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019

*“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”*

				III	<p><b>Complementarios:</b> Comercio vecinal A y comercio vecinal B. <b>Restringidos:</b> Servicios financieros de escala urbana y zonal, servicios a empresas e inmobiliarios de escala urbana, servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal., comercio zonal.</p>
				V	<p><b>Complementarios:</b> Comercio vecinal A <b>Restringidos:</b> Servicios financieros de escala urbana y zonal, servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal.</p>
	19	I	19	II	<p><b>Restringidos:</b> Servicios financieros de escala urbana y zonal, servicios a empresas e inmobiliarios de escala urbana, comercio pesado de escala urbana. <b>Complementarios:</b> Servicios alimentarios de escala zonal, servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal</p>
	12	XV	12	VIII	<p><b>Complementarios:</b> Servicios profesionales técnicos especializados de escala vecinal, servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala vecinal. <b>Restringidos:</b> Servicios financieros de escala urbana y zonal, Servicios de parqueadero de escala</p>



Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019

*“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”*

					urbana, servicios alimentarios de escala zonal, servicios profesionales tecnicos especializados de escala zonal, servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala zonal, comercio vecinal A y vecinal B
27 SUBA	11	IV	11	I	<b>Principal:</b> Comercio vecinal B <b>Complementarios:</b> Servicios financieros de escala urbana. <b>Restringidos:</b> Servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala zonal, servicios automotrices de escala urbana.
	10	III	10	I	<b>Complementarios:</b> Servicios financieros de escala urbana y zonal, servicios empresariales e inmobiliarios de escala urbana, servicios de logidstica de escala urbana, servicios de parqueadero de escala urbana, servicios profesionales tecnicos especializados de escala zonal y vecinal, comercio de escala zonal y vecinal A <b>Restringidos:</b> Servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala zonal y vecinal, servicios automotrices y de venta de combusatibles de escala urbana.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

## Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019

*“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”*

				II	<b>Complementarios:</b> Servicios profesionales técnicos especializados de escala vecinal, comercio de escala zonal y vecinal A
--	--	--	--	----	---

Cuadro 30. Análisis de Plusvalías. Corredor Av. Suba.

Del análisis anterior se concluye que en 5 UPZ se encuentran manzanas con subsectores de usos distintos en los que se permiten usos diferentes, por lo tanto los englobes que se realicen con predios en distintos subsectores se puede configurar hecho generador de plusvalía al obtener una norma urbanística que permite usos en la totalidad del englobe, los cuales no se permitían bajo el escenario de la UPZ en alguno de los subsectores de usos.

## Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019

“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”

# ÍNDICES

## ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 01. Tipos de manzana y porcentaje de número de lotes por tipo en AV Suba. Fuente: DPRU – SDP (2018).....	11
Imagen 02. Tipo de manzana 1 AV. Suba. Fuente: DPRU - SDP (2018).....	12
Imagen 03. Tipo de manzana 2 AV. Suba. Fuente: DPRU - SDP (2018).....	12
Imagen 04. Tipo de manzana 3 AV. Suba. Fuente: DPRU - SDP (2018).....	12
Imagen 05. Tipo de manzana 4 AV Suba. Fuente: DPRU - SDP (2018); <b>Error! Marcador no definido.</b>	
Imagen 06. Tipo de manzana 5 AV. Suba. Fuente: DPRU - SDP (2018).....	13
Imagen 07. Tipo de manzana 6 AV. Suba. Fuente: DPRU - SDP (2018).....	13
Imagen 08. Tipo de manzana 7 AV. Suba. Fuente: DPRU - SDP (2018).....	13
Imagen 09. Número de lotes por manzana Avenida Suba – Tramo 1. Fuente: DPRU - SDP (2018).....	17
Imagen 10. Número de lotes por manzana Avenida Suba – Tramo 2. Fuente: DPRU - SDP (2018).....	18
Imagen 11. Número de lotes por manzana Avenida Suba – Tramo 3. Fuente: DPRU - SDP (2018).....	19
Imagen 12. Número de lotes por manzana Avenida Suba – Tramo 4. Fuente: DPRU - SDP (2018).....	20
Imagen 13. Posibilidades de englobes en manzanas Tipo 1 de Avenida Suba. Fuente: Elaboración Propia DPRU - SDP (2018).....	22
Imagen 14. Posibilidades de englobes en manzanas Tipo 2 de Avenida Suba. Fuente: Elaboración Propia DPRU - SDP (2018).....	23
Imagen 15. Posibilidades de englobes en manzanas Tipo 3 de Avenida Suba. Fuente: Elaboración Propia DPRU - SDP (2018).....	24
Imagen 16. Posibilidades de englobes en manzanas Tipo 4 de Avenida Suba. Fuente: Elaboración Propia DPRU - SDP (2018).....	25
Imagen 17. Posibilidades de englobes en manzanas Tipo 5 de Avenida Suba. Fuente: Elaboración Propia DPRU - SDP (2018).....	26
Imagen 18. Posibilidades de englobes en manzanas Tipo 6 de Avenida Suba. Fuente: Elaboración Propia DPRU - SDP (2018).....	26
Imagen 19. Posibilidades de englobes en manzanas Tipo 7 de Avenida Suba. Fuente: Elaboración Propia DPRU - SDP (2018).....	27
Imagen 20. Corredor Avenida Suba – TRAMO 1. Fuente: Elaboración SDP – DNU. Datos Cobertura BDGC.....	28
Imagen 21. Corredor Avenida Suba – TRAMO 2. Fuente: Elaboración SDP – DNU. Datos Cobertura BDGC.....	34

**Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019**

*“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”*

Imagen 22. Corredor Avenida Suba – TRAMO 3. Fuente: Elaboración SDP – DNU. Datos Cobertura BDGC .....	38
Imagen 23. Corredor Avenida Suba– TRAMO 4. Fuente: Elaboración SDP – DNU. Datos Cobertura BDGC .....	44
Imagen 24. Tratamientos precisados por UPZ. Fuente: SDP 2018 - BDGC SDP .....	50
Imagen 25. Tratamientos Acuerdo 6 de 1990. Fuente: SDP 2018 SDP 2018 - BDGC SDP .....	51
Imagen 26. Tratamientos precisados por UPZ -Tramo 1. Fuente: SDP 2018 - BDGC SDP .....	55
Imagen 27. Tratamientos precisados por UPZ -Tramo 2. Fuente: SDP 2018 - BDGC SDP .....	60
Imagen 28. Plano urbanístico CU2-S102/4-20 de la Urbanización Provenza Etapas 1,2 y 3, y división del lote en Tratamiento de Desarrollo– Tramo 2. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> - UAECD .....	64
Imagen 29. Tratamientos precisados por UPZ -Tramo 3. Fuente: SDP 2018 - BDGC SDP .....	65
Imagen 30. Plano urbanístico, localización y construcciones de predio en Tratamiento de Desarrollo– Tramo 3. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> – UAECD.....	71
Imagen 31. Localización, construcciones y fotografía de fachada de predio en Tratamiento de Desarrollo– Tramo 3. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> – UAECD.....	71
Imagen 32. Tratamientos precisados por UPZ -Tramo 4. Fuente: SDP 2018 - BDGC SDP .....	72
Imagen 33. Localización y construcciones de predio en Tratamiento de Desarrollo– Tramo 4. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> – UAECD.....	78
Imagen 34. Áreas en Tratamiento de Consolidación Urbanística Corredor Avenida Suba. Fuente: SDP 2018. ....	79
Imagen 35. Urbanizaciones en Tratamiento de Consolidación Urbanística que podrían incorporarse.....	83
al Tratamiento de Renovación Urbana. Fuente: Elaboración SDP 2018. ....	83
Imagen 36. Alturas permitidas tramo 1, Av. Suba. Fuente: SDP 2018. ....	86
Imagen 37. Alturas permitidas tramo 2, Av. Suba. Fuente: SDP 2018. ....	87
Imagen 38. Alturas permitidas tramo 3, Av. Suba. Fuente: SDP 2018. ....	88
Imagen 39. Alturas permitidas tramo 3, Av. Suba. Fuente: SDP 2018. ....	89
Imagen 40. Alturas existentes Av. Suba - tramo 1. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018.....	90
Imagen 41. Alturas existentes Av. Suba - tramo 2. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018.....	92
Imagen 42. Alturas existentes Av. Suba - tramo 3. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018.....	93
Imagen 43. Alturas existentes Av. Suba - tramo 4. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018.....	95
Imagen 44. Alturas existentes Av. Suba. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018 .....	96
Imagen 45. Relación altura normativa con altura existente - tramo 1, corredor Av. Suba. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018.....	98

**Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019**

*“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”*

Imagen 46. Relación altura normativa con altura existente - tramo 2, corredor Av. Suba. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018.....	99
Imagen 47. Relación altura normativa con altura existente - tramo 3, corredor Av. Suba. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018.....	101
Imagen 48. Relación altura normativa con altura existente - tramo 4, corredor Av. Suba. Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018.....	102
Imagen 49. Áreas de actividad POT Corredor AV. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018) BDGC-SDP.....	104
Imagen 50. Áreas y zonas de actividad UPZ tramo 1 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2016) BDGC-SDP.....	106
Imagen 51. Áreas y zonas de actividad UPZ tramo 2 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2016) BDGC-SDP.....	108
Imagen 52. Áreas y zonas de actividad UPZ tramo 3 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2016) BDGC-SDP.....	109
Imagen 53. Áreas y zonas de actividad UPZ tramo 4 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2016) BDGC-SDP.....	111
Imagen 54. Usos Catastrales tramo 1 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)..	114
Imagen 55. Usos Catastrales tramo 2 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)..	116
Imagen 56. Usos Catastrales tramo 3 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)..	117
Imagen 57. Usos Catastrales tramo 4 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)..	119
Imagen 58. Localización 195 polígonos Corredor Av. Suba.....	122
Imagen 59. Ubicación de subsistema de transporte público BDGC. Fuente: DNU - SDP (2018).....	124
Imagen 60. Clasificación vial Tramo 1 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)..	125
Imagen 61. Clasificación vial Tramo 2 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)..	126
Imagen 62. Clasificación vial Tramo 3 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)..	127
Imagen 63. Clasificación vial Tramo 4 Corredor Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)..	128
Imagen 64. Sistema de Acueducto Corredor Av. Suba. Fuente: DVTSP - SDP (2018)..	131
Imagen 65. Sistema de Acueducto Corredor Av. Suba. Fuente: DVTSP - SDP (2018)..	131
Imagen 66. Sistema de Energía Corredor Av. Suba. Fuente: DVTSP - SDP (2018).....	132
Imagen 67. Sistema de Gas Natural Corredor Av. Suba. Fuente: DVTSP - SDP (2018)	133
Imagen 68. Sistema de Telecomunicaciones Corredor Av. Suba. Fuente: DVTSP - SDP (2018).....	133
Imagen 69. Sistema de Espacio Público Corredor Av. Suba. Fuente: DTEP - SDP (2018)	134
.....	134
Imagen 70. Sistema de Espacio Público Corredor Av. Suba. Fuente: DTEP - SDP (2018)	135
.....	135
Imagen 71. Sistema de Espacio Público Corredor Av. Suba. Fuente: DTEP - SDP (2018)	137
.....	137



## Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019

*“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”*

Imagen 72. Sistema de Espacio Público Corredor Av. Suba. Fuente: DTEP - SDP (2018)	137
Imagen 73. Estratificación Tramo 1 Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)	140
Imagen 74. Estratificación Tramo 2 Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)	141
Imagen 75. Estratificación Tramo 3 Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)	142
Imagen 76. Estratificación Tramo 4 Av. Suba. Fuente: DNU - SDP (2018)	143
Imagen 77. Modelación 1- Manzana Intersección	144
Imagen 78. Modelación 2- Manzana Integración	145
Imagen 79. Modelación 3	146
Imagen 80. Modelación 4	147

**Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019**

*“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”*

## ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 01. Lotes por manzana Av. Suba. <i>Fuente: SDP 2018</i> .....	16
Cuadro 02. Antejardines Tramo 1 Corredor Suba. <i>Fuente: SDP – DNU 2018</i> .....	33
Cuadro 03. Antejardines Tramo 2 Corredor Suba. <i>Fuente: SDP – DNU 2018</i> .....	37
Cuadro 04. Antejardines Tramo 3 Corredor Suba. <i>Fuente: SDP – DNU 2018</i> .....	43
Cuadro 05. Exigencia de antejardines. Ficha de edificabilidad UPZ 27 y 28. <i>Fuente: SDP – DNU 2018</i> .....	44
Cuadro 06. Antejardines Tramo 4 Corredor Suba. <i>Fuente: SDP – DNU 2018</i> .....	49
Cuadro 07. Análisis de áreas por Tratamiento UPZ. <i>Fuente: SDP 2018</i> .....	53
Cuadro 08. Urbanizaciones dentro del área de influencia. <i>Fuente: SDP – DNU 2018</i> .....	82
Cuadro 09. Urbanizaciones en Tratamiento de Consolidación Urbanística que podrían incorporarse.....	85
al Tratamiento de Renovación Urbana. <i>Fuente: Elaboración SDP 2018</i> . .....	85
Cuadro 10. Alturas permitidas tramo 1, Av. Suba. <i>Fuente: SDP 2018</i> . .....	87
Cuadro 11. Alturas permitidas tramo 2, Av. Suba. <i>Fuente: SDP 2018</i> . .....	88
Cuadro 12. Alturas permitidas tramo 3, Av. Suba. <i>Fuente: SDP 2018</i> . .....	89
Cuadro 13. Alturas permitidas tramo 3, Av. Suba. <i>Fuente: SDP 2018</i> . .....	90
Cuadro 14. Alturas existentes Av. Suba - tramo 1. <i>Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018</i> .....	91
Cuadro 15. Alturas existentes Av. Suba - tramo 2. <i>Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018</i> . ....	93
Cuadro 16. Alturas existentes Av. Suba - tramo 3. <i>Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018</i> .....	94
Cuadro 17. Alturas existentes Av. Suba - tramo 4. <i>Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018</i> .....	96
Cuadro 18. Alturas existentes Av. Suba. <i>Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018</i> .....	97
Cuadro 19. Relación altura normativa con altura existente - tramo 1, corredor Av. Suba. <i>Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018</i> .....	99
Cuadro 20. Relación altura normativa con altura existente - tramo 2, corredor Av. Suba. <i>Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018</i> .....	100
Cuadro 21. Relación altura normativa con altura existente - tramo 3, corredor Av. Suba. <i>Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018</i> .....	102
Cuadro 22. Áreas y zonas de Actividad UPZ Corredor Av. Suba. <i>Fuente: DNU - SDP (2018)</i> .....	113
Cuadro 23. Equipamientos y atributos Corredor Av. Suba. ....	121
Cuadro 24. Secciones transversales Corredor Av. Suba. ....	123
Cuadro 25. Clasificación vial total Corredor Av. Suba. <i>Fuente: DNU - SDP (2018)</i> .....	128
Cuadro 26. Saturación Corredor Av. Suba. ....	130
Cuadro 27. Sistema Distrital de Parques Corredor Av. Suba. ....	136
Cuadro 28. Déficit de Espacio Público Corredor Av. Suba. ....	138
Cuadro 29. Modelaciones Financieras Corredor Av. Suba.....	154



Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019

“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”

Table with columns: UPTZ, NOMBRE ORGANIZACIÓN, AUTO ADMINISTRATIVO, NORMA APLICABLE, USOS PERMITIDOS, AREA DE ACTIVIDAD, ZONA, and ANALISIS DEL MECMO GENERADOR. It lists various urban planning zones and their associated regulations.

155 Cuadro 31. Análisis de Plusvalías – Consolidaciones Urbanísticas. Corredor Av. Suba. 155

**Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019**

*“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”*

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 01. Tipos de manzanas en Corredor Avenida Suba.....	10
Gráfico 02. Porcentaje de No. de lotes por forma de manzana - Porcentaje de área por forma de manzana. <i>Fuente: DPRU - SDP (2018)</i> .....	14
Gráfico 03. Porcentaje de No. de manzanas por rango de área. <i>Fuente: DPRU - SDP (2018)</i> .....	14
Gráfico 04. Porcentaje de No. de manzanas regulares por rango de área. <i>Fuente: DPRU - SDP (2018)</i> .....	15
Gráfico 05. Porcentaje de No. de manzanas irregulares por rango de área. <i>Fuente: DPRU - SDP (2018)</i> .....	15
Gráfico 06. Porcentaje de manzanas por rangos de número de lotes por manzana. <i>Fuente: DPRU - SDP (2018)</i> .....	16
Gráfico 07. Rangos áreas de lotes por manzana Avenida Suba. <i>Fuente: DPRU - SDP (2018)</i> .....	21
Gráfico 08. Porcentaje de áreas por Tratamiento UPZ. <i>Fuente: SDP 2018 - BDGC SDP</i>	53
Gráfico 09. Número de predios por Tratamiento UPZ. <i>Fuente: SDP 2018 - BDGC SDP.</i>	54
Gráfico 10. Porcentaje de áreas por Tratamiento UPZ. <i>Fuente: SDP 2018 - BDGC SDP</i>	54
Gráfico 11. Alturas permitidas tramo 1, Av. Suba. <i>Fuente: SDP 2018</i> .....	86
Gráfico 12. Alturas permitidas tramo 2, Av. Suba. <i>Fuente: SDP 2018</i> .....	87
Gráfico 13. Alturas permitidas tramo 3, Av. Suba. <i>Fuente: SDP 2018</i> .....	88
Gráfico 14. Alturas permitidas tramo 3, Av. Suba. <i>Fuente: SDP 2018</i> .....	89
Gráfico 15. Alturas existentes Av. Suba - tramo 1. <i>Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018</i> .....	91
Gráfico 16. Alturas existentes Av. Suba - tramo 2. <i>Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018</i> .....	92
Gráfico 17. Alturas existentes Av. Suba - tramo 3. <i>Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018</i> .....	94
Gráfico 18. Alturas existentes Av. Suba - tramo 4. <i>Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018</i> .....	95
Gráfico 19. Alturas existentes Av. Suba. <i>Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018</i> .....	97
Gráfico 20. Relación altura normativa con altura existente - tramo 1, corredor Av. Suba. <i>Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018</i> .....	98
Gráfico 21. Relación altura normativa con altura existente - tramo 2, corredor Av. Suba. <i>Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018</i> .....	100
Gráfico 22. Relación altura normativa con altura existente - tramo 3, corredor Av. Suba. <i>Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018</i> .....	101
Gráfico 23. Relación altura normativa con altura existente - tramo 4, corredor Av. Suba. <i>Fuente: SDP – DPRU, DNU 2018</i> .....	103
Gráfico 25. Áreas de actividad y Zonas de Actividad POT Corredor Av. Suba. <i>Fuente: DNU - SDP (2018) BDGC-SDP</i> .....	105
Gráfico 24. Áreas de actividad y Zonas de Actividad UPZ Corredor Av. Suba. <i>Fuente: DNU - SDP (2018) BDGC-SDP</i> .....	113



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

## Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019

*“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”*

Gráfico 25. Usos Catastrales Corredor Av. Suba. <i>Fuente: DNU - SDP (2018) BDGC-SDP.</i>	120
Gráfico 26. Longitud de tramos de la Malla Vial Corredor Av. Suba.....	129
Gráfico 27. Distribución de Estratos Corredor Av. Suba por tramo. <i>Fuente: DNU - SDP (2018)</i> .....	139

**Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019**

*“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”*

## ÍNDICE DE FOTOGRAFÍAS

Fotografía 01. Fachada y aerofotografía de lote en Tratamiento de Sectores Urbanos Especiales-Tramo 1. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> - UAECD .....	56
Fotografía 03. Fachada y aerofotografía de predios en Tratamiento de Consolidación con Cambio de Patrón-Tramo 1. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> - UAECD.....	57
Fotografía 04. Fachada y aerofotografía de predios en Tratamiento de Consolidación Urbanística-Tramo 1. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> - UAECD .....	58
Fotografía 05. Fachada y aerofotografía de predios en Tratamiento de Consolidación Urbanística- Tramo 1. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> - UAECD .....	59
Fotografía 06. Fachada y aerofotografía de predios en Tratamiento de Conservación- Tramo 2. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> - UAECD.....	61
Fotografía 07. Fachada y aerofotografía de predios en Tratamiento de Conservación-Tramo 2. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> - UAECD.....	61
Fotografía 08. Fachada y aerofotografía de lote en Tratamiento de Renovación Urbana-Modalidad Reactivación- Tramo 2. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> - UAECD.....	62
Fotografía 09. Fotografía de fachada y aerofotografía de lote en Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales – Tramo 2. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> - UAECD .....	62
Fotografía 10. Fachada y aerofotografía de predios en Tratamiento de Consolidación Urbanística – Tramo 2. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> - UAECD.....	63
Fotografía 11. Fachada y aerofotografía de lote en Tratamiento de Desarrollo– Tramo 2. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> - UAECD.....	63
Fotografía 12. Fotografía de fachadas y Aerofotografía de predios en Tratamiento de Consolidación Urbanística – Tramo 3. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> – UAECD.....	66
Fotografía 13. Fotografía de fachadas y Aerofotografía de predios en Tratamiento de Consolidación Urbanística que no registran licencias– Tramo 3. ....	66
Fotografía 14. Fotografía de fachadas y Aerofotografía de predios en Tratamiento de Consolidación Urbanística que no registran licencias– Tramo 3. ....	67
Fotografía 15. Fotografía de fachadas y Aerofotografía del Club Colsubsidio en Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales– Tramo 3. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> – UAECD.....	67
Fotografía 16. Fotografía de fachadas y Aerofotografía del Parque Casa Blanca en Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales– Tramo 3. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> – UAECD.....	68
Fotografía 17. Fotografía de fachadas y Aerofotografía de predios en Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada– Tramo 3. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> – UAECD .....	68

**Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019**

*“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”*

Fotografía 18. Fachadas y Aerofotografía de predios en Tratamiento de Mejoramiento Integral – Tramo 3. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> – UAECD.....	69
Fotografía 19. Fotografía de fachadas y Aerofotografía de predios en Tratamiento de Mejoramiento Integral – Tramo 3. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> – UAECD.....	69
Fotografía 20. Fachadas y Aerofotografía de predios en Tratamiento de Renovación Urbana – Tramo 3. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> – UAECD.....	70
Fotografía 21. Fachadas y Aerofotografía de predio en Tratamiento de Desarrollo– Tramo 3. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> – UAECD.....	71
Fotografía 22. Fachadas y Aerofotografía de predios en Tratamiento de Consolidación Urbanística - Tramo 4. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> – UAECD.....	73
Fotografía 23. Fachadas y Aerofotografía de predios en Tratamiento de Consolidación Urbanística – Tramo 4. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> – UAECD.....	73
Fotografía 24. Fotografía de fachada y Aerofotografía del Portal de Transmilenio de Suba, en Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales – Tramo 4. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> – UAECD.....	74
Fotografía 25. Fachada y Aerofotografía del predio de Compensar, en Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales – Tramo 4. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> – UAECD.....	74
Fotografía 26. Fachada y Aerofotografía del predio en el cual funciona el Rápide de Suba, en Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales – Tramo 4. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> – UAECD.....	75
Fotografía 27. Fachada y Aerofotografía de predios industriales en Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales – Tramo 4. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> – UAECD.....	75
Fotografía 28. Fachada y Aerofotografía de predios en Tratamiento de Renovación Urbana – Tramo 4. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> – UAECD.....	76
Fotografía 29. Fachada y Aerofotografía de predios en Tratamiento de Mejoramiento Integral – Tramo 4. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> – UAECD.....	77
Fotografía 30. Fachada y Aerofotografía de predios en Tratamiento de Desarrollo – Tramo 4. Fuente: <a href="http://www.mapas.bogota.gov.co">www.mapas.bogota.gov.co</a> – UAECD.....	78
Fotografía 31. Avenida Suba con Calle 85 costado nororiental. Fuente: Google Street View - 2018.....	115
Fotografía 32. Avenida Suba con Av. Calle 100 costado nororiental. Fuente: Google Street View - 2018.....	115
Fotografía 33. Avenida Suba con Calle 124. Fuente: Google Street View - 2018.....	116
Fotografía 34. Avenida Suba con Calle 127 D costado oriental. Fuente: Google Street View - 2018.....	116
Fotografía 35. Avenida Suba con Av. Boyacá costado oriental. Fuente: Google Street View - 2018.....	118



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

## Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital \_\_\_\_ de 2019

*“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”*

Fotografía 36. Avenida Suba con Carrera 89 costado oriental. Fuente: Google Street View - 2018 .....	118
Fotografía 37. Avenida Suba con Carrera 94. Fuente: Google Street View - 2018.....	119
Fotografía 38. Calle 145 con Carrera 103 B. Fuente: Google Street View - 2018 .....	120