

Plan Parcial de Renovación Urbana

Calle 72



RENOBO EMPRESA DE RENOVACIÓN
Y DESARROLLO URBANO
DE BOGOTÁ

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DIAGNÓSTICO

Septiembre 2023

GERENTE GENERAL JUAN GUILLERMO JIMÉNEZ GÓMEZ

SUBGERENTE DE GESTIÓN URBANA MÓNICA OCAMPO VILLEGAS

Este trabajo es el resultado de un equipo
Corredores de Movilidad DOT técnico
compuesto por:

Arquitecta Coordinadora Bárbara Carvajal Pinto

Arquitecta Alejandra Vallejo Caballero

Arquitecta María Camila Duque Cadavid

Arquitecto Santiago Martínez Murillo

Arquitecta Laura Ximena Reina Farfán

Componente socioeconómico

Economista Coordinador Daniel Santiago Higuera Salazar

Economista Iván Felipe Jiménez Quitián

Gestor Urbano Camilo Andrés Moyano Arenas

Tabla de contenido

1. Memoria justificativa.....	11
1.1 Pertinencia y procedencia del plan parcial.....	12
1.2 Marco normativo para la formulación del plan parcial.....	13
1.2.1 Plan de Desarrollo Distrital 2020 – 2023 “Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI”	13
1.2.2 Plan de Ordenamiento Territorial POT – Decreto 555 de 2021.....	17
1.2.3 Plan de Ordenamiento Territorial POT – Decreto 190 de 2004.....	18
1.2.4 Decreto 823 de 2019.....	21
1.2.5 Decreto 280 de 2020 – “Por medio de la cual se declaran, reconocen y delimitan Áreas de Desarrollo Naranja – Distritos Creativos en Bogotá D.C”.....	22
1.2.6 Manejo de los Bienes de Interés cultural	25
2 Localización y delimitación del proyecto	27
2.1 Información catastral del ámbito de intervención	29
2.2 Áreas generales del ámbito de intervención	30
3 Diagnóstico sistemas estructurantes	32
3.1 Desarrollo histórico del ámbito de planificación	32
3.2 Sistema ambiental.....	51
3.2.1 Componente físico y biótico	53
3.2.2 Estructura Ecológica Principal.....	60
3.3 Sistema de espacio público	64
3.3.1 Espacio público total	66
3.3.2 Elementos de espacio público efectivo en el área de influencia	69
3.3.3 Predios identificados en el Inventario General de Espacio Público y Bienes Fiscales del Sector Central del Distrito Capital	71
3.4 Sistema de equipamientos.....	73
3.4.1 Equipamientos en el área de influencia	74
3.4.2 Equipamientos en el área de intervención	76
3.4.3 Déficit de equipamientos en la UPZ 98 – Los Alcázares.....	77
3.5 Sistema de movilidad.....	79
3.5.1 Subsistema vial.....	80
3.5.2 Subsistema de Transporte	88
3.5.3 Metro de Bogotá.....	98

3.6	Sistema de servicios públicos	102
3.6.1	Red de acueducto	103
3.6.2	Red de alcantarillado	105
3.6.3	Red de gas natural.....	108
3.6.4	Red de telecomunicaciones	108
3.7	Patrimonio - Inmuebles de Interés Cultural	110
3.7.1	Marco normativo	111
	Inmuebles de Interés cultural -IIC- Contexto.....	116
3.7.2	Criterios de valoración	117
3.7.3	Atribución de valores.....	119
3.7.4	Principios de intervención	120
3.7.5	Tipos de obra	121
3.7.6	Estado actual de los BIC inmuebles.....	121
3.7.7	Conclusiones.....	127
3.7.8	Valoración de Inmuebles de Interés Cultural IIC en el ámbito del Plan Parcial.....	128
3.7.9	Valoración de los inmuebles ubicados en los predios no 14 y no 16 de la manzana No. 37 del barrio San Felipe.....	129
3.7.10	Criterios de valoración para bienes de interés cultural –BIC.....	140
4	Sistemas estructurados	145
4.1	Configuración morfológica de la manzana	146
4.2	Configuración predial	147
4.3	Concentración de unidades inmobiliarias.....	149
4.4	Uso del suelo	151
4.4.1	Usos del suelo en el área de influencia.....	151
4.4.2	Usos del suelo en el área de intervención	154
4.5	Alturas de las edificaciones.....	156
4.6	Identificación de predios con potencial de permanencia.....	157
5	Diagnóstico socioeconómico	168
5.1	Contexto de la localidad.....	169
5.1.1	Condiciones generales.....	169
5.1.2	Tipo de vivienda.....	171
5.1.3	Tenencia de vivienda	171

5.1.4 Aspectos demográficos.....	172
5.1.5 Índice de pobreza multidimensional y calidad de vida	172
5.2 Análisis poblacional área de influencia y área de intervención	172
5.2.1 Población en el área de influencia	172
5.2.2 Población en el área de intervención	174
5.3 Densidad.....	175
5.3.1 Densidad en el área de influencia	175
5.4 Precio del suelo	176
5.4.1 Valor del suelo área de influencia	176
5.4.2 Valor del suelo área de intervención	177
5.5 Análisis de actividad económica	178
5.5.1 Tejido económico en el área de influencia	178
5.5.2 Tejido económico en el área de influencia	180
5.6 Análisis de Licenciamiento.....	181
5.6.1 Conteo de Licenciamiento 2015-2021.....	181
5.6.2 Áreas licenciadas 2015-2021	182
5.7 Caracterización predial y jurídica de las manzanas que componen el plan parcial plan parcial “Calle 72”	184
5.7.1 Índice de Densidad Predial (IDP).....	184
5.7.2 Índice de Terreno Afecto a Propiedad Horizontal (IPH)	185
5.7.3 VPM ² (Valor promedio metro cuadrado de terreno)	185
5.7.4 Estado jurídico de los inmuebles.....	186
5.8 Conclusiones	192
6 Conclusiones al diagnóstico	193
7 Cartografía.....	195

Tabla de planos

Plano 1-1. Centralidad Calle 72-Calle 100	20
Plano 1-2. Área del polígono de planificación contenida en el Decreto 823 de 2019	22
Plano 1-3. Delimitación (ADN) - San Felipe - Distrito Creativo	23
Plano 1-4. Instrumentos de planificación en el ámbito del Plan Parcial Calle 72 y su área de influencia	24
Plano 2-1. Delimitación del Plan Parcial calle 72	28
Plano 3-1. Área de influencia directa del Proyecto Calle 72	52

Plano 3-2. Elementos de la EEP en el área de influencia plan parcial calle 72	60
Plano 3-3. Espacio público total en el plan parcial	69
Plano 3-4. Espacio público en el área de influencia	70
Plano 3-5. Predios Inventario General de Espacio Público y Bienes Fiscales	71
Plano 3-6. Clasificación Malla Vial	81
Plano 3-7. Sentido de las vías	88
Plano 3-8. Identificación de Sistemas de Transporte Público	89
Plano 3-9. Red de BICi usuarios existente	91
Plano 3-10. Trazado “Ciclo Alameda del Nuevo Milenio”	92
Plano 3-11. Proyectos de malla vial arterial, intermedia y local en el ámbito de intervención del plan parcial	93
Plano 3-12. Tramo de la segunda línea del Metro de Bogotá	100
Plano 3-13. Sistema de alcantarillado	107
Plano 3-14. Red de gas	108
Plano 3-15. Red de Telecomunicaciones	109
Plano 3-16.. Identificación de Bienes de Interés Cultural – BIC en el área de planificación	128
Plano 7-1. Plano topográfico	195
Plano 7-2. Sistemas estructurantes y redes	196
Plano 7-3. Usos del suelo y estratificación	197

Tabla de ilustraciones

Ilustración 1-1. Principios de ciudad.....	13
Ilustración 3-1. Sectores de Chapinero, san Diego y las Cruces hacia 1880.....	34
Ilustración 3-2. Detalle Plano Manuel Rincón 1923.....	34
Ilustración 3-3. Desarrollo urbano 1938	36
Ilustración 3-4. Detalle Plano Obras Públicas Municipales 1932	38
Ilustración 3-5. Desarrollo urbano 1943	39
Ilustración 3-6. Desarrollo urbano 1956	40
Ilustración 3-7. Desarrollo urbano 1968	42
Ilustración 3-8. Desarrollo urbano 1998	44
Ilustración 3-9. Desarrollo urbano 2009	45
Ilustración 3-10. Desarrollo urbano 2021	47
Ilustración 3-11. Línea de tiempo avenida calle 72	49
Ilustración 3-12. Temperatura promedio al aire	53
Ilustración 3-13. Localización del proyecto y la temperatura del aire promedio anual del periodo 01.01.2020 al 01.01.2021	54
Ilustración 3-14. Localización del proyecto PM 2,5 promedio 01.01.2021 al 01.01.2021	55
Ilustración 3-15. Localización del proyecto PM 10 promedio 01.01.2019 al 01.01.2020.....	56
Ilustración 3-16. Mapa de ruido para el periodo diurno	57
Ilustración 3-17. Mapa de ruido para el periodo nocturno	58
Ilustración 3-18. Geología del área	59

Ilustración 3-19. Espacio público total por UPZ	67
Ilustración 3-20. Sección vial actual Av. Calle 72.....	82
Ilustración 3-21. Sección vial actual Av. Caracas.....	82
Ilustración 3-22. Sección vial actual Calle 71A	83
Ilustración 3-23. Sección vial actual Carrera 20 y Carrera 20c	84
Ilustración 3-24. Sección vial actual Carrera 19 y Carrera 20b	84
Ilustración 3-25. Sección vial actual Carrera 17 y Carrera 20a	84
Ilustración 3-26. Sección vial actual Carrera 15	85
Ilustración 3-27. Sección vial actual Carrera 14A.....	85
Ilustración 3-28. Sección vial actual Calle 72A	86
Ilustración 3-29. Sección vial actual Calle 71	86
Ilustración 3-30. Sección vial actual Calle 73.....	87
Ilustración 3-31. Proyecto IDU-1573	96
Ilustración 3-32. Trazado primera línea metro de Bogotá	99
Ilustración 3-33. Zona hidráulica del sector.....	104
Ilustración 3-34. Matriz de acueducto	105
Ilustración 3-35. Localización de los IIC en referencia al plan parcial calle 72.....	111
Ilustración 3-36. IIC de Conservación Tipológica, manzana 37	112
Ilustración 3-37. IIC de Conservación Tipológica, manzana 36	112
Ilustración 3-38. IIC de Conservación Integral, manzana 36.....	113
Ilustración 3-39. Zona de potencial arqueológico C,	114
Ilustración 3-40. Contexto patrimonial Calle 72 A	116
Ilustración 3-41. Detalles aerofotografías 1952 y 1998	117
Ilustración 3-42. Materialidad de los BIC.....	118
Ilustración 3-43. Contexto urbano	119
Ilustración 3-44. Detalles aerofotografías 1955 y 2014	121
Ilustración 3-45. Fichas datos BIC inmuebles	123
Ilustración 3-46. Licencia de Construcción.....	130
Ilustración 3-47. Foto ficha de Valoración Individual. Predio 14 manzana 37 Barrio San Felipe.....	131
Ilustración 3-48. Aerofotografía 1952. Calle 72 A N° 16-91/ Carrera 17 N ° 72-36. 1952.....	131
Ilustración 3-49. Aerofotografía 1955.....	132
Ilustración 3-50. Elementos de fachada	133
Ilustración 3-51. Licencia de Construcción.....	138
Ilustración 3-52. Foto ficha de Valoración Individual. Predio 14 manzana 37 Barrio San Felipe.....	139
Ilustración 3-53. Aerofotografía 1952. Calle 72 A N° 16-85.1952.	139
Ilustración 3-54. Aerofotografía 1955.....	140
<i>Ilustración 4.1-1 Rangos de áreas de las manzanas</i>	<i>146</i>
<i>Ilustración 4.2-1 Rangos de áreas de los lotes</i>	<i>148</i>
<i>Ilustración 4.3-1 Concentración de unidades inmobiliarias</i>	<i>150</i>
<i>Ilustración 4.4-1 Usos del suelo área de influencia</i>	<i>152</i>
<i>Ilustración 4.4-2 Porcentaje usos del suelo área de influencia.....</i>	<i>152</i>
<i>Ilustración 4.4-3 Destinos económicos área de influencia</i>	<i>153</i>

<i>Ilustración 4.4-4 Usos del suelo área de intervención</i>	154
<i>Ilustración 4.4-5 Destinos socioeconómicos 2012 y 2021</i>	155
<i>Ilustración 4.5-1 Alturas actuales de las edificaciones en el ámbito de planificación</i>	156
<i>Ilustración 4.6-1 Permanencias identificadas en el plan parcial</i>	159
<i>Ilustración 5.1-2 Estratificación socioeconómica en localidad de Barrios Unidos</i>	169
<i>Ilustración 5.2-1 Información poblacional área de influencia</i>	173
<i>Ilustración 5.2-2 Personas por hogar área de influencia</i>	174
<i>Ilustración 5.2-3 Información poblacional área de intervención</i>	174
<i>Ilustración 5.2-4 Personas por hogar área de intervención</i>	175
<i>Ilustración 5.3-1 Densidad área de influencia</i>	175
<i>Ilustración 5.3-2 Densidad poblacional</i>	176
<i>Ilustración 5.4-1 Valor m2 área de influencia</i>	177
<i>Ilustración 5.4-2 Precio del suelo área de intervención</i> Fuente: RenoBo, Información UAECD.....	178
<i>Ilustración 5.6-1 Licenciamiento 2015-2021</i>	182
<i>Ilustración 5.6-2 Licenciamiento por uso 2018-2021</i>	183
<i>Ilustración 5.7-1 Índice de Densidad Predial</i>	184
<i>Ilustración 5.7-2 Índice de Terreno Afecta a la Propiedad Horizontal</i>	185
<i>Ilustración 5.7-3 Valor promedio metro cuadrado de terreno</i>	186
<i>Ilustración 5.7-1. Estado jurídico de los predios</i>	187
<i>Ilustración 5.7-2 Segmentos de espacio público</i>	190

Tablas

Tabla 1-1. Función y directrices de la Centralidad Calle 72 - Calle 100.....	20
Tabla 2-1. Límites del proyecto.....	27
Tabla 2-2. Información catastral.....	29
Tabla 2-3. Áreas generales existentes.....	31
Tabla 3-1. Temperatura promedio al aire.....	54
Tabla 3-2. Componentes de la Estructura Ecológica Principal dentro del ámbito de estudio al área de influencia del Proyecto.....	61
Tabla 3-3. Indicadores de espacio público con sus variables.....	65
Tabla 3-4. Identificación de espacio público total en el ámbito de intervención.....	68
Tabla 3-5. Identificación de espacio público efectivo.....	70
Tabla 3-6 Equipamientos en el área de influencia.....	75
Tabla 3-7 Equipamientos en el área de intervención.....	76
Tabla 3-8 Déficit de equipamientos UPZ98 - Los Alcázares.....	78
Tabla 3-9. Malla vial existente.....	80
Tabla 3-10. Vías malla vial material.....	82
Tabla 3-11. Vías malla vial intermedia.....	83
Tabla 3-12. Vías malla vial local.....	86
Tabla 3-13. Inventario estaciones Metro y Transmilenio.....	90
Tabla 3-14. Inventario Rutas de Transporte Público (SITP).....	90

Tabla 3-15. Descripción de proyectos de malla vial arterial, intermedia y local en el ámbito de intervención	94
Tabla 3-16. Factibilidad de servicios públicos.....	103
Tabla 3-17. Relación de los IIC en referencia al plan parcial calle 72.....	112
Tabla 3-18 Correspondencia entre criterios de valoración y valores.....	120
Tabla 3-19 Evaluación BIC inmuebles	122
Tabla 4-1 Rangos de áreas de las manzanas.....	147
Tabla 4-2 Rangos de áreas de los lotes.....	148
Tabla 4-3 Concentración de unidades inmobiliarias.....	151
Tabla 4-4 Alturas de las edificaciones.....	156
Tabla 4.6-1. Cuadro de características – BIC 1	160
Tabla 4.6-2. Cuadro de características BIC 2	161
Tabla 4.6-3. Cuadro de características permanencia 3.....	162
Tabla 4.6-4. Cuadro de características permanencia 4.....	163
Tabla 4.6-5. Cuadro de características permanencia 5.....	164
Tabla 4.6-6. Cuadro de características permanencia 6.....	165
Tabla 4.6-7. Cuadro de características permanencia 7.....	166
Tabla 4.6-8. Cuadro de características permanencia 8.....	167
Tabla 5.1-1 Manzanas por estrato socioeconómico de la localidad Barrios Unidos.....	170
Tabla 5.1-2. Información de viviendas y hogares: localidad Barrios Unidos	170
Tabla 5.1-3. formación de viviendas y hogares: localidad Barrios Unidos: EMB 2021.....	171
Tabla 5.5-1. Clasificación de tamaño de empresas	179
Tabla 5.5-2. Distribución de actividades económicas por sector en el área de influencia.....	179
Tabla 5.5-3. Empresas caracterizadas según su tamaño	180
Tabla 5.5-4. Distribución de actividades económicas por sector en el área del plan parcial.....	180
Tabla 5.6-1. Licenciamiento 2015-2021	181
Tabla 5.6-2 Licenciamiento / Áreas Licenciadas 2015-2021	182
Tabla 5.7-1 Semaforización de predios.....	187
Tabla 5.7-2. Segmentos de espacio público	191

Tabla de imágenes

Imagen 3-1. Aerofotografía 1952	41
Imagen 3-2. Aerofotografía 1967	43
Imagen 3-3. Aerofotografía 2004	46
Imagen 3-4. Distribución arbórea para el área del PPRU	62
Imagen 3-5. Aerofotografía 1955	132
Imagen 3-6. Aerofotografía 1955	140

1

Memoria justificativa y Diagnóstico

1. Memoria justificativa

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, tiene por objeto principal identificar, promover, gestionar, gerenciar y ejecutar proyectos integrales referidos a la política pública de desarrollo y renovación urbana de Bogotá D.C., y otros lugares distintos al domicilio de la Empresa.

De conformidad con el Acuerdo 671 del 11 de junio del 2020, por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2020-2024 "Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del Siglo XXI", se establece en el su artículo 9, los propósitos a cumplir mediante 30 logros; los propósitos al 2030 son los siguientes:

- *Propósito 1. Hacer un nuevo contrato social con igualdad de oportunidades para la inclusión social, productiva y política.*
- *Propósito 2. Cambiar nuestros hábitos de vida para reverdecer a Bogotá y adaptarnos y mitigar la crisis climática.*
- *Propósito 3. Inspirar confianza y legitimidad para vivir sin miedo y ser epicentro de cultura ciudadana, paz y reconciliación.*
- *Propósito 4. Hacer de Bogotá - Región un modelo de movilidad multimodal, incluyente y sostenible.*
- *Propósito 5. Construir Bogotá - Región con gobierno abierto, transparente y ciudadanía consciente.*

En busca de materializar los propósitos y logros del Plan de Desarrollo, identificado acciones en el territorio según las competencias de la Empresa, la Subgerencia de Gestión Urbana de la Empresa definió 5 piezas de ciudad para su estudio y desarrollo de proyectos:

1. Borde Río y Borde Sur.
2. Pieza Centro.
3. **Corredores de Transporte – Desarrollo Orientado al Transporte – DOT: Regiotram de Occidente y Norte, Corredor Verde de la Carrera Séptima, Corredores Metro de Bogotá, Cables aéreos.**
4. Reencuentro.
5. Revitalización de aglomeraciones económicas.

Dentro de la pieza de ciudad correspondiente a los Corredores de Transporte DOT, se resaltan desde lo establecido en el Plan de Desarrollo Distrital, los programas estratégicos "Revitalización urbana para la competitividad" enmarcado en el propósito 1, y "Sistema de Movilidad Sostenible" enmarcado en el propósito 4.

En relación directa con los corredores en construcción y proyectados del sistema Metro y con conexión con el Corredor Verde de la Carrera Séptima se identificó un polígono de oportunidad el cual se encuentra en un sector que presenta bajo nivel de densificación, que cuenta con todo el soporte de infraestructura existente y que está localizado estratégicamente en la intersección entre la primera y la segunda línea del sistema

Metro, propiciando así la estructuración de un proyecto que implemente integralmente los principios del Desarrollo Orientado al Transporte.

El polígono identificado se encuentra contenido en su totalidad en el área de influencia delimitada para la primera línea del metro de Bogotá, definida por el Decreto Distrital 823 de 2019; el polígono se encuentra en el área incorporada al tratamiento de renovación urbana y se rige por las normas establecidas en el mencionado decreto, así como por una metodología de reparto para efectos de captura de valor de esos desarrollos. Así mismo, el área definida responde al cruce de diferentes variables que determinan la distancia aproximada de 800 metros alrededor del viaducto y las estaciones, que es la distancia estimada que un usuario está dispuesto a caminar hasta el sistema.

Se convierte este proyecto en una oportunidad de desarrollo integral que puede contener desarrollos inmobiliarios asociados al entorno inmediato de las estaciones en gestión asociada con la Empresa Metro de Bogotá – EMB.

Es de resaltar, que la presente formulación se enmarca en el régimen de transición establecido en el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021, por medio "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." El plan parcial presentado estará acorde a las determinantes emitidas por la Secretaria Distrital de Planeación el pasado 15 de diciembre y si marco normativo corresponde entonces al Decreto Distrital 190 de 2004 y al Decreto Distrital 823 de 2019

El presente documento contiene el componente de diagnóstico y se encuentra estructurado en 7 capítulos, el primero corresponde a la memoria justificativa, el segundo a la delimitación del ámbito de planificación para el plan parcial Calle 72, el tercero la información catastral, el cuarto el cuadro de áreas como punto de partida para la determinación de un proyecto, el quinto el diagnóstico de los sistemas estructurantes el cuarto al diagnóstico del ámbito según las diferentes variables identificadas como relevantes para el área específica y el quinto a la propuesta preliminar de intervención en el territorio.

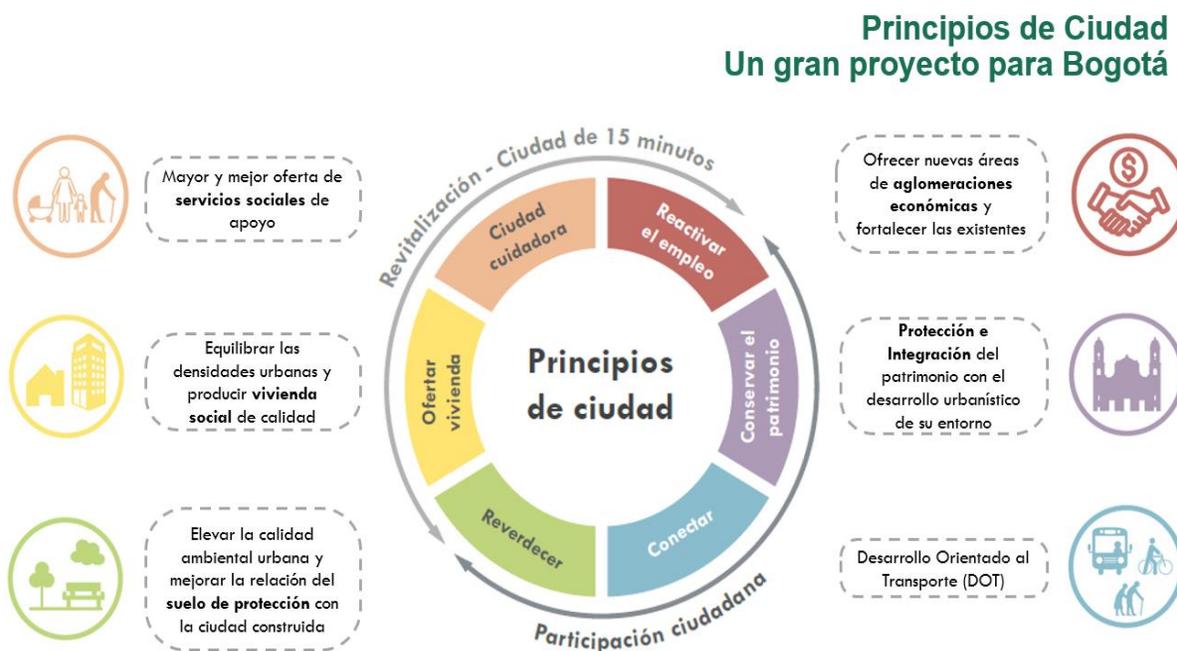
1.1 Pertinencia y procedencia del plan parcial

La formulación del plan parcial "Calle 72" da respuesta a apuestas específicas del Plan de Desarrollo Distrital (Acuerdo 761 de 2020), entre otras, como las contenidas en el programa 23 "Revitalización urbana para la competitividad" y en relación con los sistemas de transporte contenidos en los proyectos estratégicos en especial el sistema metro en desarrollo del Propósito 4: Hacer de Bogotá - Región un modelo de movilidad multimodal, incluyente y sostenible.

La zona de planificación se encuentra en una localización estratégica en la ciudad, en relación con la línea 1 (actualmente en construcción) y línea 2 (en estructuración) del sistema Metro, las troncales de Transmilenio de la Av. Caracas y la Av. Calle 80, así como en conexión con el Corredor Verde de la Carrera Séptima por la Av. Chile Calle 72. El plan parcial propuesto, es la oportunidad para la consolidación de un proyecto de ciudad teniendo en cuenta los principios del desarrollo orientado al transporte; como todas las formulaciones

de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano esta formulación parte de los principios de ciudad establecidos en la Subgerencia de Gestión Urbana como puntos que orientan las acciones y determinan las estrategias en el territorio:

Ilustración 1-1. Principios de ciudad



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, RenoBo

Es importante resaltar la articulación funcional que tendrá el plan parcial iniciativas de la administración Distrital como las intervenciones realizadas en el marco de la construcción y entrada en funcionamiento de la primera y segunda línea del Metro de Bogotá, como la estación 16 de la Calle 72 y el deprimido vial de la Calle 72 con Avenida Caracas, así como la intervención por parte del Instituto de Desarrollo Urbano para la Ciclo Alameda del Medio Milenio.

1.2 Marco normativo para la formulación del plan parcial

1.2.1 Plan de Desarrollo Distrital 2020 – 2023 “Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI”

De conformidad con el Acuerdo 671 del 11 de junio del 2020, por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2020-2024 "Un Nuevo

Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del Siglo XXI", proyectos que adelanta la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá –ERU-, se enmarcan en:

Artículo 6. Enfoques. Los enfoques que se desarrollan a continuación determinan la manera como desde la Administración se comprenden y atienden las realidades de quienes habitan el Distrito Capital y su región; por lo tanto, le permiten al gobierno distrital de manera estratégica tratar las distintas problemáticas reconociendo las diferencias de los individuos, las familias, el género, la Inclusión y la cultura ciudadana, a la luz del ejercicio del servicio público y la participación ciudadana. (..)

Enfoque territorial. Parte de la comprensión del territorio como una construcción social, que tiene particularidades que no solo derivan de los aspectos biofísicos sino también de las relaciones que sobre él se construyen. Entender y atender tales particularidades, cualidades y potencialidades contribuye con el logro de una acción de gobierno más integral y de una inversión pública más eficiente, y permite planear más allá de los límites político-administrativos del Distrito. Implica una planeación del territorio en los distintos niveles: local, distrital y regional y una sensibilidad frente a las disparidades y desbalances existentes entre aquellos niveles. Que conmina a actuar con un criterio básico de justicia territorial, que procure reconocimientos sociales y ambientales de los habitantes y equilibrios o adecuaciones en las políticas públicas de desarrollo y gestión ambiental.

Propósitos y Logros de ciudad. El Plan Distrital de Desarrollo "Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del Siglo XXI se organiza en torno a 5 propósitos que se cumplen a través de 30 logros de ciudad, mediante la articulación de acciones materializadas en programas. (...)¹

Propósito 1 Hacer un nuevo contrato social con igualdad de oportunidades para la inclusión social, productiva y política(...)

Logros de ciudad:

11. Promover aglomeraciones productivas y sectores de alto impacto con visión de largo plazo en Bogotá – Región;

12. Incrementar la oferta de actividades y la infraestructura para el uso y disfrute del tiempo libre, con enfoque de género, diferencial, e integración territorial.

Propósito 2 Cambiar nuestros hábitos de vida para reverdecer a Bogotá y adaptarnos y mitigar la crisis climática.

Logros de ciudad:

15. Intervenir integralmente áreas estratégicas de Bogotá teniendo en cuenta las dinámicas patrimoniales, ambientales, sociales y culturales.

¹ Acuerdo 671 del 11 de junio del 2020, Artículo 9.

16. *Aumentar la oferta de espacio público y áreas verdes de Bogotá promoviendo su uso, goce y disfrute con acceso universal para la ciudadanía.*

Propósito 4 *Hacer de Bogotá- Región un modelo de movilidad multimodal, incluyente y sostenible.*

Logros de ciudad:

26. *Mejorar la experiencia de viaje a través de los componentes de tiempo, calidad y costo, con enfoque de género, diferencial, territorial y regional, teniendo como eje estructurador la red de metro regional, el sistema Integrado de transporte público y la red de ciclorrutas.*

Propósito 5 *Construir Bogotá -Región con gobierno abierto, transparente y ciudadanía consciente.*

Logros de ciudad:

28. *Promover procesos de Integración y ordenamiento territorial en Bogotá – Región sostenibles social, económica, ambiental e institucionalmente.*

Los Programas del Plan Distrital de Desarrollo se definen a continuación, (...)²

Programa 32. Revitalización urbana para la competitividad. *La Revitalización Urbana, en concordancia con el POT, se considera como un instrumento moderno de planeación, que interviene estratégicamente, vinculando las dinámicas patrimoniales, ambientales, sociales y culturales, para proteger y garantizar la permanencia y calidad de vida de los pobladores originales de las zonas de intervención, lo que significa atender los espacios de relación y a la calidad del espacio público, contemplando la diversidad social y de usos, la percepción de libertad, el sentimiento de comunidad, respetar todas las formas de vida, junto al cuidado y mantenimiento del ambiente, tanto natural como construido, y en términos de acceso a la vivienda, al empleo y a los servicios públicos domiciliarios. La revitalización urbana se asegura de proveer a la ciudad con mejores estándares de sostenibilidad ambiental, a través del ecourbanismo y la mejor integración de los espacios verdes, naturales y resilientes con los entornos de vida, asegurando un hábitat digno, impulsando la economía y consolidando el sentido de pertenencia en los sectores de intervención.*

La revitalización urbana incluye desde acciones de acupuntura urbana hasta intervenciones de renovación urbana como estrategias para la transformación de la ciudad construida, con la participación de la ciudadanía. Así se buscará:

- Contar con un programa diversificado de soluciones de vivienda digna y de calidad, en las diferentes modalidades: nueva, usada, arrendamiento, terrazas, mejoramiento y vivienda colectiva, acompañado de una intervención integral que garantice un hábitat de calidad en espacio público, zonas verdes, equipamientos acordes a las necesidades, vías y transporte como referentes de revitalización y de competitividad.

² Acuerdo 671 del 11 de junio del 2020. Artículo 15.

- *Gestionar proyectos de revitalización urbana alrededor de los sistemas de transporte.*
- *La vinculación de los escenarios deportivos como referente de revitalización urbana y de competitividad, adaptándolos a las nuevas demandas de uso al servicio de Bogotá -Región. Los escenarios deportivos trasciendan del estado de su infraestructura para adaptarse a las nuevas demandas de uso, infraestructura competitiva al servicio de la Bogotá – Región, garantizando el derecho a su acceso y utilización, convirtiéndose en escenarios sostenibles que contribuyan al cambio cultural de la ciudad, mejoren la confianza ciudadana, la solidaridad y la apropiación del espacio público.*
- *El mejoramiento de los sectores industriales y las aglomeraciones económicas existentes de Bogotá, con el fin de fortalecer los usos y actividades económicas, así como la consolidación de nuevos centros económicos en las Localidades de Bogotá con áreas de especialización productiva en la ciudad.*

Artículo 46. Proyectos Estratégicos. Se consideran proyectos estratégicos para Bogotá D.C., los que garantizan la prestación de servicios a la ciudadanía y que por su magnitud son de impacto positivo en la calidad de vida de sus habitantes y en el logro de los propósitos y metas de ciudad y de gobierno. Dichos proyectos incluyen, entre otros:

En desarrollo del Propósito 4: Hacer de Bogotá - Región un modelo de movilidad multimodal, incluyente y sostenible, se prioriza: la red de metro regional, conformada por la construcción de la fase I y la extensión de la fase "de la Primera Línea del Metro hasta Suba y Engativá, el Regiotram de Occidente, y el Regiotram del Norte, estructurada y en avance de construcción. Cable de San Cristóbal construido y cable en Usaquén estructurado. Iniciativas de ampliación de vías y acceso a la ciudad como son: AutoNorte, ALO Sur, Avenida Centenario, Av. 68, Av. Ciudad de Cali, extensión troncal Caracas, infraestructura de soporte del transporte público, corredor verde de la carrera Séptima, Avenida Circunvalar de Oriente, Sistema Público de BICicletas, proyectos de infraestructura ciclo inclusiva como la Ciclo Alameda Medio Milenio y espacio público. Una estrategia de centros de desconsolidación de carga implementada. Ampliación y mejoramiento de la red de ciclorrutas. Estaciones del sistema Transmilenio ampliadas y/o mejoradas.

El Acuerdo 671 del 11 de junio del 2020, respecto a las funciones de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. -RenoBo- podrá entre otros, determina:

Artículo 31. Proyectos urbanísticos e inmobiliarios que contribuyan al desarrollo económico de Bogotá. Con la finalidad de contribuir a la reactivación económica y social de Bogotá, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. -ERDU- podrá estructurar y ejecutar proyectos urbanísticos e inmobiliarios que pendan por la generación de empleo y el fomento de nuevas

industrias y actividades económicas, incluyendo nuevas formas de emprendimiento social, y otras actividades desarrolladas por los diferentes sectores administrativos del Distrito.

A su vez, RenoBo podrá actuar como gestor social e intermediario entre propietarios del suelo y constructores en aquellos proyectos de revitalización urbana que se consideren necesarios y relevantes para el desarrollo de la ciudad, esto con el fin de dar cumplimiento a los lineamientos de urbanismo de tener una ciudad densa y compacta, que evite largos recorridos de los ciudadanos, por ende, evite procesos de gentrificación, que sea una ciudad caminable, sin desaparecer las dinámicas del territorio pero que a su vez tenga potencial de desarrollo urbano por la uBICación estratégica.

Parágrafo 1. RenoBo podrá vincularse con otras entidades del Distrito Capital para lograr la integralidad de los proyectos a que hace referencia el presente artículo.

Parágrafo 2. RenoBo podrá vincularse con gestores de proyectos urbanos y propietarios del suelo en la gestión de proyectos de revitalización urbana siguiendo los lineamientos establecidos

En línea con las facultades de la Empresa y los objetivos y estrategias del Plan de Desarrollo Distrital 2020 – 2023 “*Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI*” es pertinente la formulación de proyecto de renovación urbana asociado a las líneas del Metro de Bogotá.

1.2.2 Plan de Ordenamiento Territorial POT – Decreto 555 de 2021

El reciente Plan de Ordenamiento Territorial adoptado a finales del año pasado, establece en el artículo 599 las condiciones de transición para los planes parciales en donde establece:

“2. Formulación de planes parciales con determinantes expedidas. *Los proyectos de planes parciales que cuenten con determinantes expedidas o vigentes antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, podrán presentar dentro de los seis (6) meses siguientes a dicha fecha, la formulación respectiva con base en dichas determinantes. Vencido el término señalado, se aplicarán las disposiciones adoptadas en este Plan.”*

Teniendo en cuenta lo anterior, el día 15 de diciembre de 2021 la Secretaría Distrital de Planeación expidió mediante radicado 2-2021-114482 el Concepto de Determinantes para este plan parcial de conformidad con lo señalado por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 (Artículo 2.2.4.1.1.3 y los requisitos allí establecidos) “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”.

1.2.3 Plan de Ordenamiento Territorial POT – Decreto 190 de 2004

Como se mencionó arriba, el marco normativo corresponde al Decreto Distrital 190 de 2004 y al Decreto Distrital 823 de 2019, al encontrarse la presente formulación en el periodo del régimen de transición establecido en el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021.

Objetivos para el ordenamiento territorial del Distrito Capital en perspectiva regional

El planteamiento del plan parcial “Calle 72” se enmarca en los siguientes objetivos a largo plazo planteados por el Decreto 190 de 2004 en su artículo 1:

- . Planear el ordenamiento territorial del Distrito Capital en un horizonte de largo plazo.
- . Pasar de un modelo cerrado a un modelo abierto de ordenamiento territorial
- . Vincular la planeación del Distrito Capital al Sistema de Planeación Regional.
- . Controlar los procesos de expansión urbana en Bogotá y su periferia como soporte al proceso de desconcentración urbana y desarrollo sostenible del territorio rural.
- . Equilibrio y equidad territorial para el beneficio social.

Planes Parciales

Los planes parciales se encuentran definidos en el artículo 31 del Decreto 190 de 2004 como instrumentos *“que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial.”*

Entre los casos en que debe ser adoptados los planes parciales descritos en el artículo 32 el numeral 3 *“Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo”* y el párrafo del artículo mencionado³ *“Los particulares interesados podrán utilizar la modalidad de plan parcial, aun cuando por las características del predio o el conjunto de predios no les sea obligatorio, corresponde al plan parcial “Calle 72”.*

³ Decreto Distrital 190 de 2019, artículo 32.

Programa de Renovación Urbana

El capítulo 2 “**Programa de renovación urbana**” del Decreto Distrital 190 de 2004 conceptualiza este programa de la siguiente manera: “...se dirige a la realización de actuaciones urbanísticas públicas enfocadas a suplir las carencias que presentan algunos sectores de la ciudad y propiciar su reordenamiento. En la ejecución de estas actuaciones concurrirá el Distrito a través de la Empresa de Renovación Urbana, en coordinación con las demás entidades distritales.

De igual forma, el programa busca promover proyectos para atraer e incentivar la actuación privada, para lo cual la Administración facilitará y coordinará las intervenciones en las infraestructuras de servicios públicos, la vialidad y el espacio público.”

El objetivo central del programa estipulado en el artículo 306 es “promover el mejoramiento y recualificación de la ciudad edificada mediante la realización de acciones integrales y diferenciadas de alta calidad urbanística y arquitectónica a través de la promoción, orientación y coordinación de las acciones públicas y privadas sobre el espacio urbano.”

Centralidades en la estrategia de ordenamiento del Distrito Capital

Como una estrategia de ordenamiento, el artículo 16 del Decreto 190 de 2004, expresa “La estructura socio-económica y espacial está constituida por el centro y la red de centralidades que concentran actividades económicas y de servicios, y que se disponen sobre todo el territorio del Distrito Capital para garantizar el equilibrio urbano y rural en prestación de servicios, la cohesión social, la integración de la ciudad a diferentes escalas, y el desarrollo económico para todos los habitantes del D. C. y de la región”.

En ese sentido, la delimitación del ámbito de planificación Plan Parcial PPRU –Calle 72 se encuentra localizado en el polígono de la Centralidad denominada “Calle 72 – Calle 100”, como se evidencia a continuación:

Plano 1-1. Centralidad Calle 72-Calle 100



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

La centralidad Calle 72 – Calle 100 desempeña una estrategia de integración de la ciudad y su territorio rural a nivel internacional y nacional, en la cual se identifica su función y directrices para el desarrollo de las centralidades como lo indica el artículo 24 del POT, descrito en la siguiente tabla:

Tabla 1-1. Función y directrices de la Centralidad Calle 72 - Calle 100

Nombre	Condición de la centralidad		Uso Principal actual	Función en la estrategia de ordenamiento	Directrices principales para su desarrollo
	Existente	Nueva			
6. Calle 72 -Calle 100	X		- Institucional Comercial -Servicios empresariales	Integración Nacional internacional	1. Consolidar servicios globales. 2. Integrar virtualmente la ciudad región con el mundo 3. Atraer inversión extranjera y turismo 4. Cualificar el espacio urbano

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

1.2.4 Decreto 823 de 2019

Este decreto incluye las 13 manzanas que conforman el polígono de intervención se encuentran contenidas dentro del límite del Decreto 823 de 2019 *“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá, se adoptan las fichas normativas para su desarrollo y se dictan otras disposiciones.”*

Planes parciales

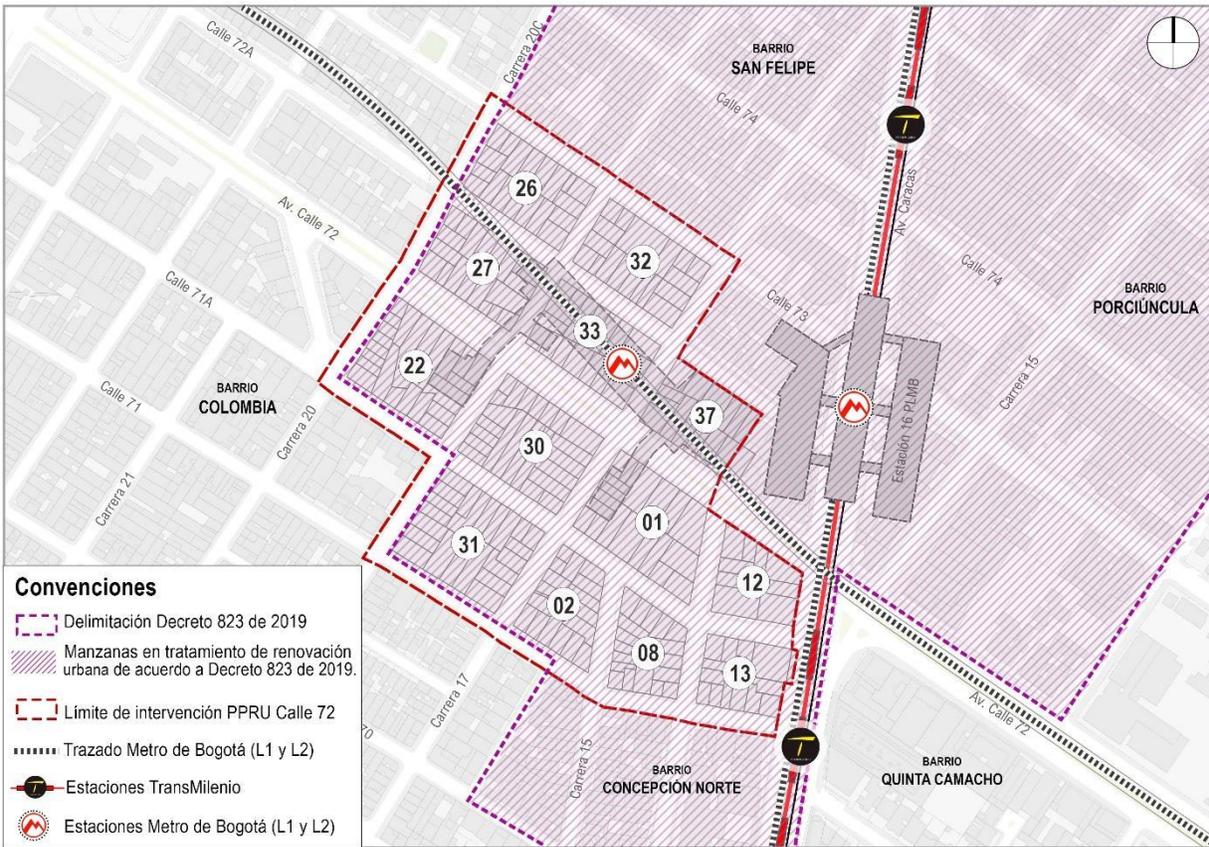
El artículo 34 estipula que los predios con asignación como zonas industriales en la UPZ, se incorporan al tratamiento de renovación urbana mediante la modalidad de redesarrollo, por lo cual deberán obligatoriamente realizar el trámite de plan parcial. Sin embargo, también establece que en las zonas diferentes a las industriales como en el caso del proyecto “Calle 72” *“... se pueden formular planes parciales de renovación urbana siempre que la propuesta de delimitación del área de planificación del plan parcial incorpore al menos una manzana con un área útil original igual o superior a 5000 m²”*

Se establece también, que mientras el índice de construcción final (ICf) sea menor o igual 9.0 el reparto de cargas y beneficios corresponde a lo contenido en el decreto y en caso de ser mayor este se definirá en las respectivas formulaciones. En cuanto a las normas urbanísticas deberán ser las establecidas en el Decreto distrital 823 de 2019.

Así mismo, establece que los usos del suelo deberán estar sujetos a lo establecido en las Unidades de Planificación Zonal o los definidos en los instrumentos de planeación o fichas reglamentarias que se hayan adoptado, según corresponda.

En el siguiente plano se identifican las manzanas del polígono objeto de formación del Decreto 823 de 2019 y en el cual se puede referenciar el área objeto de intervención.

Plano 1-2. Área del polígono de planificación contenida en el Decreto 823 de 2019



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

El presente plan parcial se formula dando continuación a las normas establecidas en el marco del Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios, (Decreto Distrital 823 de 2019) en desarrollo en el régimen de transición establecido en el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021.

1.2.5 Decreto 280 de 2020 – “Por medio de la cual se declaran, reconocen y delimitan Áreas de Desarrollo Naranja – Distritos Creativos en Bogotá D.C”.

Con el interés que se reconozcan como centros de actividad económica y creativa, propicias para acciones de mejoramiento del entorno, fortalecer el emprendimiento y la generación de empleo, basado en la creatividad, el turismo, la innovación, la inclusión social y el acceso ciudadano a la oferta cultural y creativa de la ciudad, se han dispuesto los siguientes objetivos del artículo 2:

1. Incentivar y fortalecer en el Distrito Capital las actividades del sector creativo y cultural, de conformidad con lo establecido en los artículos 1º y 2º de la Ley 1834 de 2017 y las disposiciones que la desarrollan y reglamentan.
2. Generar condiciones propicias para el crecimiento económico, la generación de empleo, la innovación creativa y la transformación urbana.
3. Promover la articulación e inversión privada y pública, tendiente al fortalecimiento de la oferta de bienes y servicios con enfoque cultural y creativo.
4. Favorecer la protección y el fomento del patrimonio cultural material e inmaterial.

En este sentido se delimita el Área de Desarrollo Naranja (ADN) - San Felipe - Distrito Creativo, ubicada en la localidad de Barrios Unidos, entre las calles 68 y 80, con carreras 20 y 30, como se muestra a continuación:

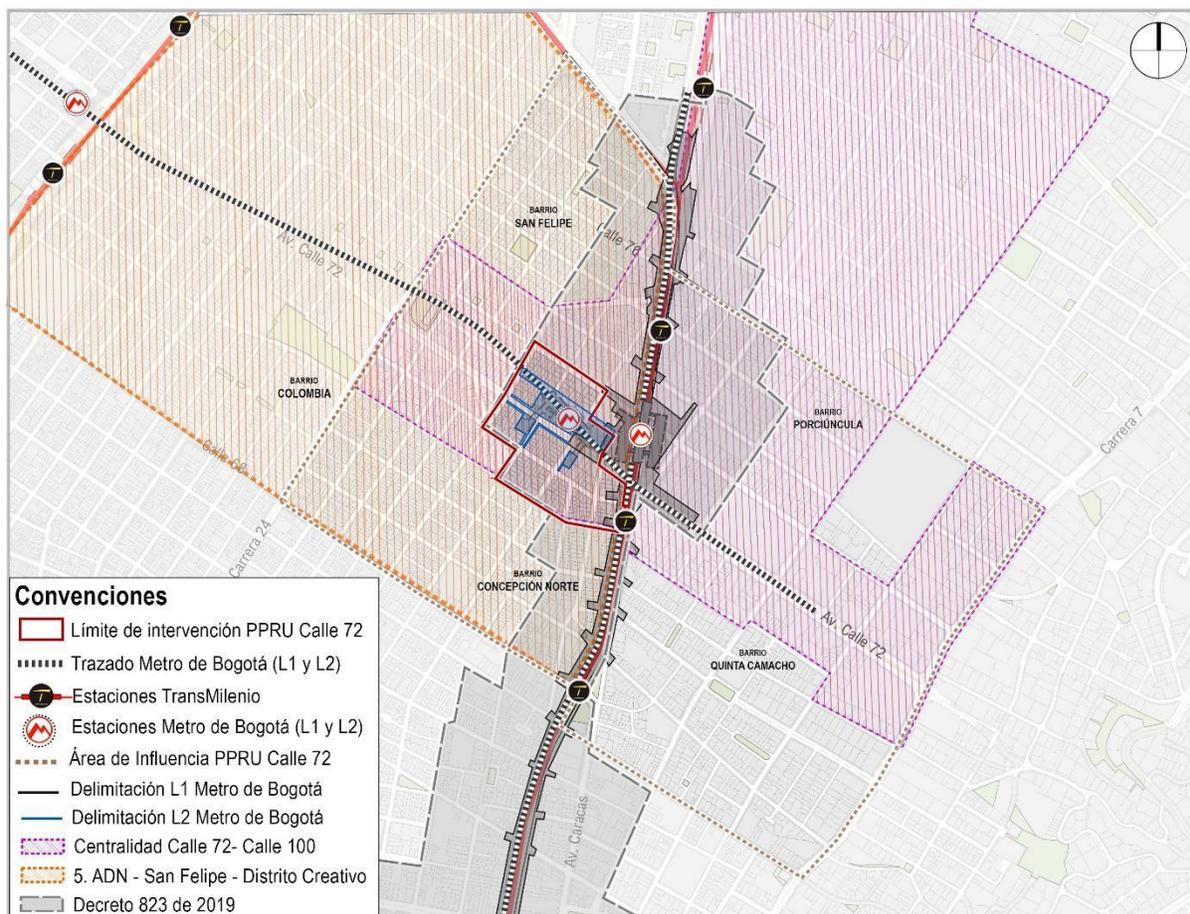
Plano 1-3. Delimitación (ADN) - San Felipe - Distrito Creativo



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

A continuación, se muestran los diferentes instrumentos de planificación mencionados anteriormente, en el ámbito de intervención y su zona de influencia:

Plano 1-4. Instrumentos de planificación en el ámbito del Plan Parcial Calle 72 y su área de influencia



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

En conclusión, el plan parcial se encuentra en el nodo de intervenciones asociadas al transporte como las Líneas 1 y 2 del Metro de Bogotá y estaciones de Transmilenio, y a los centros de actividad de integración de la ciudad a nivel internacional y nacional, en incremento a la generación de empleo como la Centralidad Calle 72-Calle 100 y el ADN San Felipe, por lo tanto, es importante resaltar que el plan parcial Calle 72 se articula con los diferentes objetivos y directrices de ciudad que convergen en el sector, los cuales son el punto de partida para la definición de usos del suelo, escala y vocación de la propuesta urbanística y que finalmente orienta la delimitación del ámbito de intervención.

1.2.6 Manejo de los Bienes de Interés cultural

Adicional a las normas presentadas anteriormente, dentro del marco normativo establecido para el área de intervención del plan parcial Calle 72, se encuentra el Decreto 560 de 2018 “*Por medio Por medio del cual se define la reglamentación urbanística aplicable a los Bienes de Interés Cultural*”.

Esta norma se deberá aplicar a las dos edificaciones declaradas como Bien de Interés Cultural que se encuentran en la Manzana 37. De acuerdo a la declaratoria de estos inmuebles, se clasifican según la categoría de intervención para su reglamentación como inmuebles de *Conservación Tipológica*, los cuales en el Artículo 3° del Decreto 560 de 2018, se definen como:

3.2. Conservación Tipológica. Aplica a los inmuebles que poseen valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación predial y urbana, que los hacen parte de un contexto a conservar por su importancia en el desarrollo arquitectónico y urbanístico de la ciudad y que son representativos de tipos arquitectónicos de la época en que se construyeron.

Teniendo en cuenta que en la formulación del plan parcial Calle 72, los inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural tendrán un tratamiento de Áreas de Manejo Diferenciado y no se realizará ninguna intervención arquitectónica a los mismos, la norma aplicable de acuerdo al Decreto 560 de 2018, corresponde principalmente a los aspectos relacionados con empates volumétricos y aislamientos, para lo cual el *CAPITULO V. PREDIOS COLINDANTES CON INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL*, establece lo siguiente:

<p>Empates y aislamientos</p>	<p>Artículo 19. Cuando el Inmueble de Interés Cultural no tenga aislamiento en el lindero del inmueble que se pretende desarrollar, la nueva edificación puede aislarse en las dimensiones establecidas con anterioridad, o empatarse de manera estricta con el Inmueble de Interés Cultural y, luego, aislarse mínimo un quinto (1/5) de la altura propuesta a partir del empate, sin sobrepasar la altura permitida en el sector normativo correspondiente. En ningún caso, la dimensión del aislamiento debe ser inferior a 5.00 metros.</p> <p>Parágrafo 1. En el empate estricto con Inmuebles de Interés Cultural debe existir coincidencia volumétrica de las dos edificaciones, respetando patios, vacíos, voladizos y retrocesos y no se generen culatas sobre éste.</p>
<p>Paramento de construcción y aislamiento posterior</p>	<p>Artículo 20: Los inmuebles colindantes que se empaten con el Bien de Interés Cultural deben adoptar el paramento y el aislamiento posterior de éste, en una dimensión mínima de 3.00 m en ambos planos de fachada y luego plantear las dimensiones de antejardín y aislamiento posterior exigidas por la norma del sector correspondiente.</p> <p>20.2. En predios que colinden lateralmente con un Bien de Interés Cultural que tenga mayor dimensión de antejardín que el reglamentado por la norma del sector, se debe prever empate con la dimensión del antejardín del Bien de Interés Cultural en una longitud de fachada no menor a tres (3) metros, a partir de la cual se contemplará el antejardín reglamentario.</p>

2

Delimitación del Ámbito de planificación

2 Localización y delimitación del proyecto

El plan parcial de renovación urbana “Calle 72” se encuentra localizado en la localidad de Barrios Unidos, en la Unidad de Planeamiento Zonal – UPZ 98 Los Alcázares, al costado occidental de la intersección de la Avenida Caracas (Carrera 14) con la Avenida Chile (Calle 72).

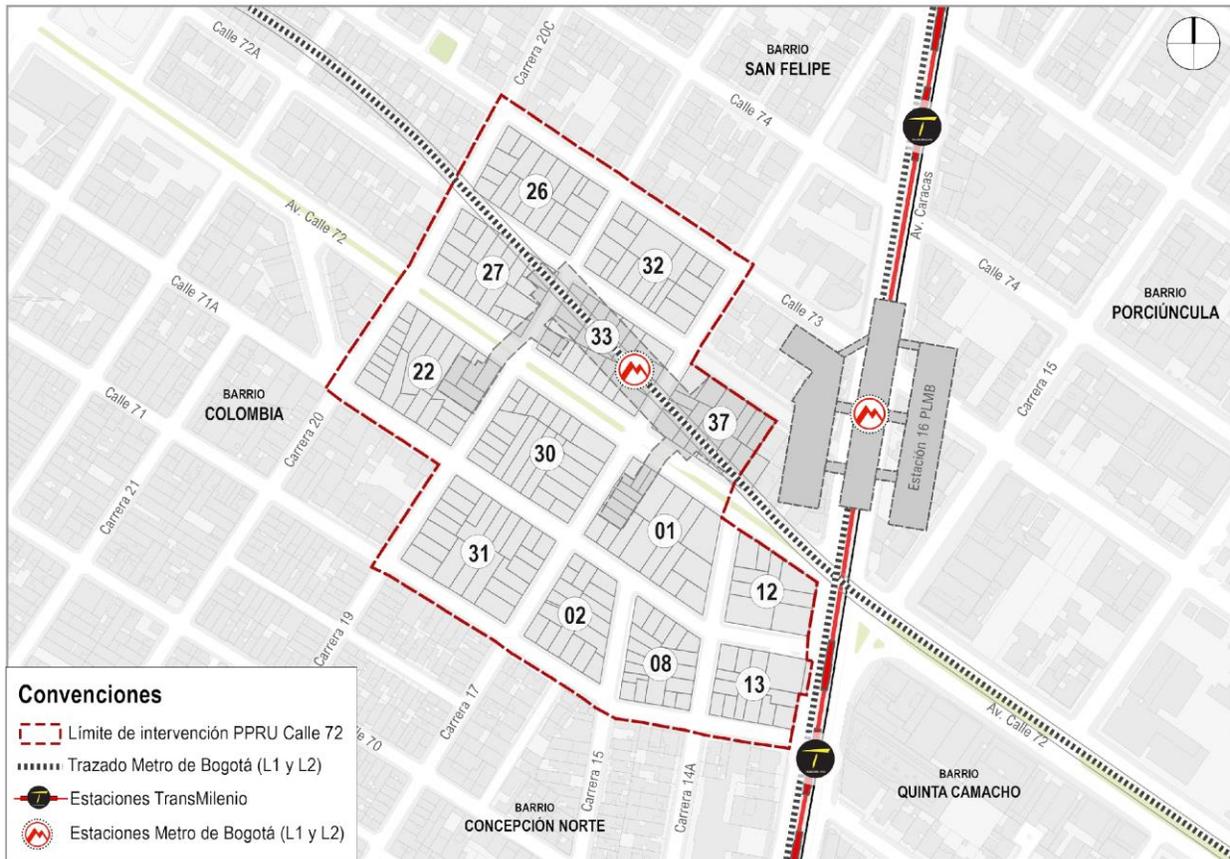
El polígono de intervención cuenta con un área de 90.609,35 m² (9,06 ha) y se encuentra delimitado de la siguiente manera:

Tabla 2-1. Límites del proyecto

Límites del proyecto	
Norte	Calle 72, Calle 73 y Calle 72A
Occidente	Carrera 19 y Carrera 20
Sur	Calle 71 y Calle 71a
Oriente	Avenida Caracas (Carrera 14)

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Plano 2-1. Delimitación del Plan Parcial calle 72



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

La delimitación del plan parcial surge de la revisión de tratamientos y del planteamiento de escenarios de trabajo acorde a la situación normativa de la ciudad, se formula el PPRU con el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios.

La totalidad del área se encuentra contenida en el área de influencia de la Primera Línea del Metro de Bogotá - PLMB, y en relación directa con la estación 16 del sistema, localizada en la calle 73 con avenida Caracas. De acuerdo a las isócronas construidas para el análisis del sistema, el ámbito del plan parcial corresponde a una distancia caminable de 10 minutos hasta la estación 16 de la primera línea de Metro.

2.1 Información catastral del ámbito de intervención

El polígono está conformado por 13 manzanas catastrales, 5 correspondientes al barrio San Felipe, 3 al barrio Colombia y 5 al barrio Concepción Norte. En el barrio San Felipe hay un total de 88 lotes y 133 unidades prediales, en el barrio Colombia hay 69 lotes y 121 unidades prediales y en el barrio Concepción Norte hay 78 lotes y 265 unidades prediales.

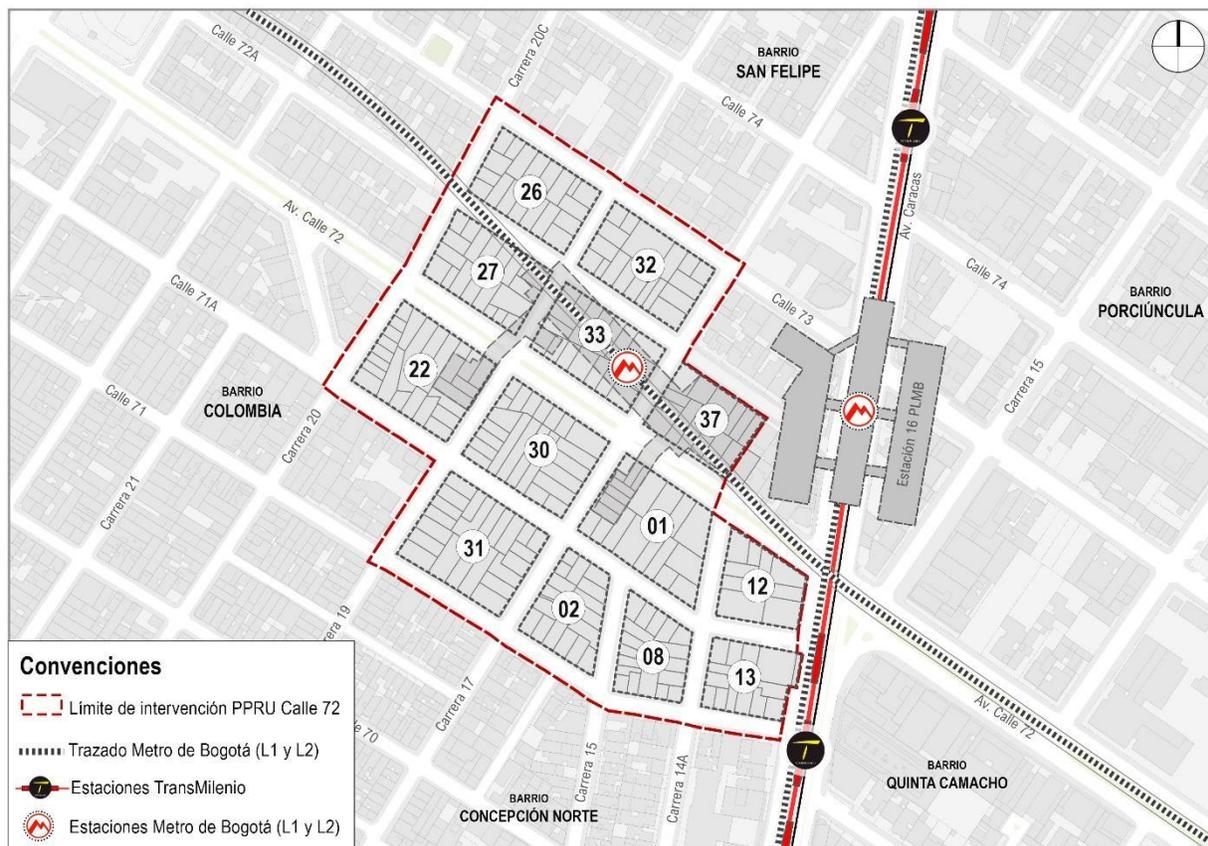
En total para el ámbito hay un total de **235 predios y 519 unidades prediales** en las diferentes manzanas de la siguiente manera:

Tabla 2-2. Información catastral

Barrio	Manzana	Lotes	Unidades prediales
San Felipe 007403	32	18	45
	26	19	19
	27	19	20
	33	18	35
	37	14	14
Total barrio	5	88	133
Colombia 007303	22	24	40
	30	23	26
	31	22	55
Total barrio	3	69	121
Concepción Norte 007304	01	20	116
	12	9	47
	02	18	27
	08	18	19
	13	13	56
Total barrio	5	78	265
TOTAL	13	235	519

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana RenoBo, con información Base catastral UAEC2020.

Plano 2-2. Identificación de Manzanas catastrales



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, RenoBo con información Base catastral UAECB 2020.

2.2 Áreas generales del ámbito de intervención

Del total del área bruta de intervención la malla vial arterial corresponde al 7,4%, la malla vial intermedia y local al 31,7% y el 60,9% del área corresponde a área útil actual.

No se incluyó área de espacio público, ya que en el polígono delimitado para la formulación de plan parcial no cuenta con parques o plazas.

Tabla 2-3. Áreas generales existentes

ID	Ítem	Área (m2)	Porcentaje (%)
1	ÁREA BRUTA	94.956,28	100%
2	MALLA VIAL ARTERIAL	8.336,68	9%
2.1	Av. Ciudad de Chile (Calle 72)	7890,12	
2.2	Av. Caracas (Carrera 14)	446,56	
3	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	28.825,77	30%
3.1	Calle 71	3638,87	
3.2	Calle 71A	4783,46	
3.3	Calle 72 A	2346,61	
3.4	Calle 73	3099,54	
3.5	Carrera 14A	2233,46	
3.6	Carrera 15	1371,60	
3.7	Carrera 17	2424,23	
3.8	Carrera 19	2528,16	
3.9	Carrera 20	1201,42	
3.10	Carrera 20A	1660,91	
3.11	Carrera 20B	1521,16	
3.12	Carrera 20C	2016,35	
4	ÁREA PRIVADA	57.793,83	61%
4.1	Manzana 13 Barrio Concepción Norte	3.126,85	
4.2	Manzana 08 Barrio Concepción Norte	3178,21	
4.3	Manzana 02 Barrio Concepción Norte	3.451,51	
4.4	Manzana 31 Barrio Colombia	6084,59	
4.5	Manzana 12 Barrio Concepción Norte	3179,38	
4.6	Manzana 01 Barrio Concepción Norte	5.829,61	
4.7	Manzana 30 Barrio Colombia	5589,05	
4.8	Manzana 22 Barrio Colombia	5526,16	
4.9	Manzana 37 Barrio San Felipe	3.868,36	
4.10	Manzana 33 Barrio San Felipe	4606,44	
4.11	Manzana 27 Barrio San Felipe	4324,43	
4.12	Manzana 32 Barrio San Felipe	4.590,07	
4.13	Manzana 26 Barrio San Felipe	4439,17	

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana con información Base catastral UAECD 2020.

3.1

Desarrollo histórico del ámbito de planificación

3 Diagnóstico sistemas estructurantes

A continuación, se realiza un análisis del desarrollo histórico en el ámbito de planificación del plan parcial, respecto al crecimiento de este sector de la ciudad y sus principales hitos urbanos.

“La erección de la iglesia de Chapinero estuvo envuelta dentro de la agria disputa que sostuvo el radicalismo con la iglesia católica, y que ocasionó en parte la guerra civil de 1876. Cuando Colombia llegaron las noticias de la aparición de la Virgen a una pastora en Lourdes, cobró forma una ferviente corriente mariana, la que ocasionó, entre otras cosas, que el cura de la capilla de Chapinero, estableciera una cofradía en honor de Nuestra Señora de Lourdes. A mediados de 1875, en medio de pugnas entre el clero y el partido de gobierno, la jerarquía eclesiástica convirtió dicha capilla en el culto renovado a la Virgen en objeto de movilización de los habitantes de la ciudad.

Ciertamente, las peregrinaciones a Chapinero, además de las obras que allí se emprendieron, una de las cuales fue el templo gótico, dieron fuerza al proceso de integración de dicho caserío a la ciudad. Luego, con el tranvía, dicho lugar terminó por convertirse en uno de los barrios de Bogotá ⁴.

En términos generales, la expansión de la superficie significó, de una parte, primero, la conformación de las antiguas pero despobladas parroquias de Santa Bárbara y san Victorino en verdaderos núcleos residenciales de la ciudad, fenómeno que ocurrió durante la primera mitad del siglo XIX. Segundo, la incorporación de los arrabales de oriente (Egipto y Las Aguas) y del sur (Las Cruces) como nuevas zonas urbanas, lo que sucedió durante las décadas de 1850 a 1880. Tercero, finalmente la formación de nuevos suburbios: Chapinero y San Diego al norte, y el Sector de San Cristóbal al sur de Las Cruces, hecho que comenzó a tomar forma hacia el final del siglo XIX y primera década de la siguiente centuria.⁵

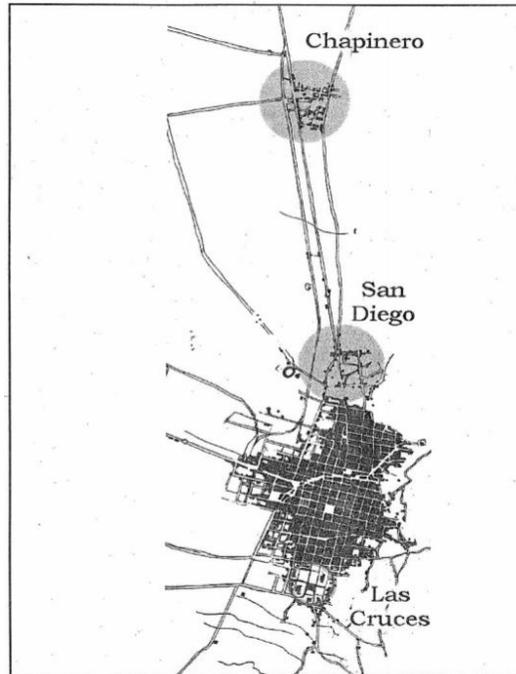
A finales del siglo XIX ya era claro que las nuevas áreas urbanas estaban tomando forma. De una parte, para la fecha; Chapinero ya era considerado un barrio de Bogotá. Es indudable la importancia que tuvo en este proceso la iglesia dedicada al culto de Nuestra Señora de Lourdes. Asimismo, en el crecimiento de chapinero y su consolidación como sector urbano de Bogotá, influyeron en gran medida, primero, la construcción en 1883-1884 de una línea de tranvía; segundo, el Ferrocarril del Norte, que en 1891 llegaba hasta Chapinero (por la actual cra. 14 o caracas); y, tercero las mejoras introducidas por uno de los caminos carretables (la actual cra7), ya que sobre el otro se trazó la línea del tranvía (actual cra.13)⁶

⁴ Mejía Pavony German Rodrigo. “Los años del cambio 1820 - 1910”. Bogotá, CEJA 1998. Pág. 207

⁵ Ibid., Pág. 300.

⁶ Ibid., Pág. 330.

Ilustración 3-1. Sectores de Chapinero, San Diego y Las Cruces hacia 1880.



Fuente: Martínez, Bogotá sinopsis, en: Mejía Pavony German. "Los años del cambio 1820 - 1910". Bogotá, CEJA 1998

En el "Plano del estado de la ciudad en enero de 1923" se evidencia la extensión de la ciudad al Norte, con ejes principales, la carrera séptima, y en sentido oriente occidente el trazado de la actual calle ochenta. Se identifica también el Lago Gaitán.

Ilustración 3-2. Detalle Plano Manuel Rincón 1923



Lago Gaitán

Barrio Colombia

Fuente: Atlas Histórico de Bogotá. Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.2007

Durante las primeras décadas del siglo XX la ciudad se extendía paulatinamente hacia el norte, al momento que comenzaba la urbanización estos terrenos eran de origen agrícola, conformados por fincas de grandes áreas. En este sentido, cobra importancia lo descrito por Solá-Morales donde afirma que el crecimiento suburbano está basado en la conexión directa con la infraestructura, a partir de la parcelación con acceso mínimo que se caracteriza por un tipo edificatorio de casa patio, permitiendo bajas densidades de ocupación de suelo y baja altura (Solá-Morales, 1974).

Década de 1930.

Hacia 1929 y con base en los lineamientos generales de Bogotá Futuro inició el proceso de urbanización en los barrios San Felipe, Colombia y Concepción con la cesión pública de las calles, igualmente aprobados como barrios finalizando la década de 1920, con clasificación predominantemente de clase media y de clase obrera localizada en el barrio Colombia.

Como se evidencia en el siguiente plano, el terreno del barrio San Felipe aún no era urbanizado, quedando un vacío urbano en medio de la zona hacia el occidente de la Av. Caracas que se parcelaba y edificaba ya para la fecha. Asimismo, la zona era atravesada por la quebrada La Vieja y estaba próxima con el Parque Gaitán.

Ilustración 3-3. Desarrollo urbano 1938



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana –RenoBo

En el plano anterior, se identifica el Parque Gaitán, construido durante la alcaldía de Jorge Eliecer Gaitán, entre 1936-1937, en el marco de las reformas de embellecimiento de la ciudad que se adelantaron para la celebración del IV Centenario de fundación. Contaba con un gran lago navegable y con atracciones mecánicas (Jiménez, 1930).

En cuanto a equipamientos, se destacan en el plano *Desarrollo urbano 1938*, la vocación educativa y religiosa del sector, con espacios como Colegio Gimnasio Moderno, inaugurado en 1914, este de origen privado se encuentra uBICado en la carrera 11 entre calle 4 y 76 actualmente denominado Monumento Nacional de Colombia por la importancia de sus valores arquitectónicos, con un modelo neocolonial constituido por una serie de edificios compactos y aislados, sobre un amplio campo, entonces uBICado en un área perimetral de la ciudad (Corporación La Candelaria, 2006). La Universidad Pedagógica Nacional, se creó inicialmente como el Instituto Pedagógico Nacional para Señoritas en 1927, financiado por el gobierno nacional lo que le convierte en una de las instituciones con mayor trayectoria en pedagogía del país, esta se uBICa en la carrera 11 entre calle 72 y 73 tomando toda la manzana.

En cuanto a la vocación religiosa del sector, como se evidencia en el mismo plano se destacan la Parroquia Nuestra Señora de los Ángeles - La Porciúncula, ubicada sobre la Av. Chile con carrera 11 construida en 1919 como un colegio de teología y filosofía, a partir de 1924 se denomina convento La Porciúncula. Por otro lado, el Monasterio de la Visitación en la actual calle 74 con carrera 11, que se inauguró desde 1892.

El siguiente plano muestra el barrio San Felipe de 1922, diseñado por Alberto Manrique Martín siguiendo los lineamientos de Bogotá Futuro. El barrio originalmente se extendía entre el camino a Suba (actual Calle 80), la Calle 74, la Av. Caracas y la carrera 24. Sin embargo, no hay indicios de que se hubieran vendido lotes o iniciado obras de urbanización en esa zona para esa fecha (Llamas & Mejía Pavony, 2019). Caracterizado por un trazado ortogonal interrumpido por diagonales hacia las vías principales, la malla vial local considera diferentes dimensiones en los perfiles viales y un parque de escala vecinal para completar el tejido urbano.

De acuerdo con el Atlas Histórico de Barrios de Bogotá 1884-1954, página 246.

“Estos dos barrios están ligados en una historia común. El primer plano que se conoce de la zona es el del barrio San Felipe de 1922, diseñado por Alberto Manrique Martín siguiendo los lineamientos de Bogotá Futuro. El barrio originalmente se extendía entre el camino a Suba (actual calle 80), la calle 74, la avenida Caracas y la carrera 24.

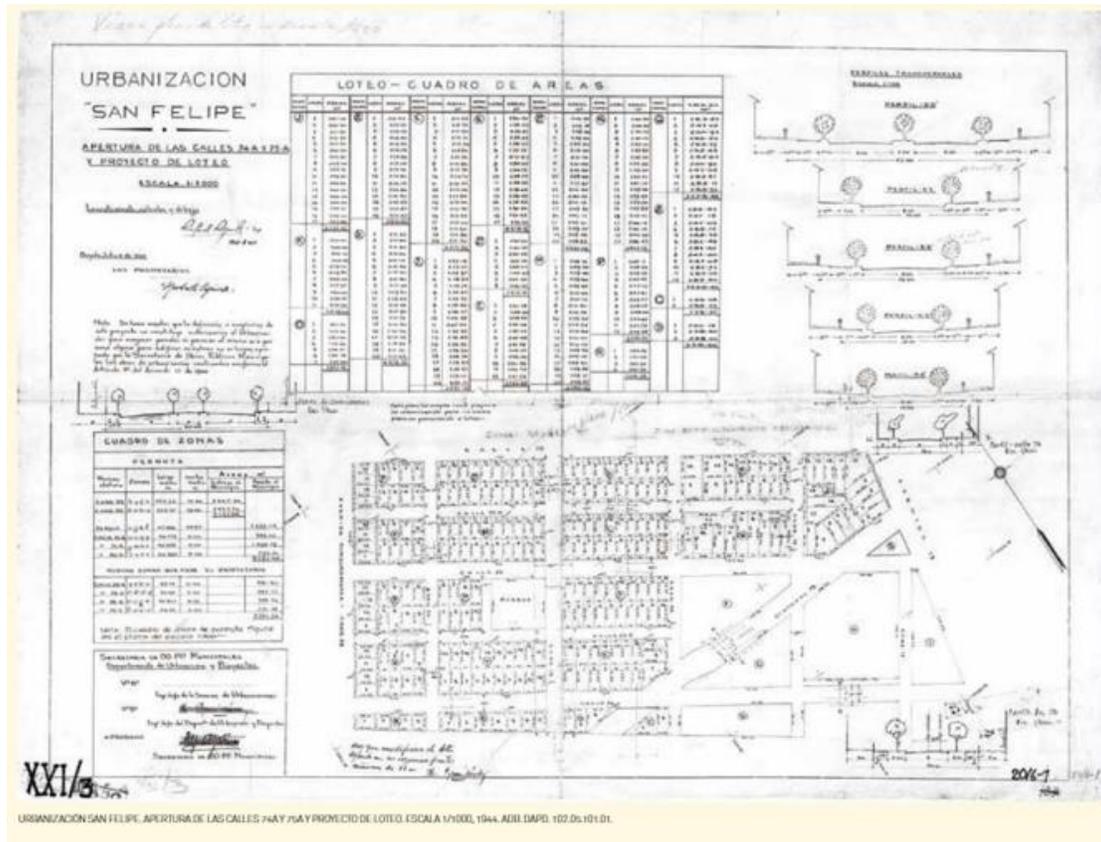
El terreno y la idea de urbanizarlo era de Pedro N. López; sin embargo, no hay indicios de que se hubieran vendido lotes o iniciado obras de urbanización en esta zona para esa fecha. En 1927, Manuel J. Gaitán le compra a Pedro N. López un terreno comprendido entre el camino a Suba la calle 76, la avenida Caracas y la actual carrera 27. Dicho predio incluía una franja del barrio San Felipe. Con esta venta, Gaitán aceptaba cancelar una hipoteca adquirida por López con el Banco Hipotecario de Colombia y adopto el plano ya aprobado en 1923 del barrio San Felipe.

Hay constancia de un segundo plano de 1927 para la zona occidental de lo que sería el barrio Gaitán, diseñado por Alberto Wills Ferro. En función de este plano se comenzaron a vender los predios y en 1930 radicó un segundo plano para la parte occidental, para lo cual le hizo modificaciones al plano

original del barrio San Felipe. En 1936 se radicó un tercer plano que abarcaba la zona occidental y que modificó completamente la zona oriental.

En las escrituras de ventas de predios este barrio aparecía con el nombre Barrio Gaitán Obrero, que hacía evidente el destinatario. Este fue uno de los barrios que entraron en el programa de adquisiciones del Instituto de Acción Social y en 1936 le compró a Manuel J. Gaitán 259 lotes con cartera morosa para su refinanciación.”

Ilustración 3-4. Detalle Plano Obras Públicas Municipales 1932



Fuente: Atlas Histórico de Barrios de Bogotá 1884-1954. Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.2019

Década de 1940

En la década de los años 40 el desarrollo urbano se daba de manera paulatina, el actual ámbito del plan parcial se encontraba aún sin urbanizar. La zona al oriente de la Avenida Caracas, se encontraba en un proceso de consolidación más acelerado, principalmente sobre la Av. Caracas y la Calle 72, y alrededor de los equipamientos que se desarrollaron en la zona como se evidencia en el siguiente plano:

Ilustración 3-5. Desarrollo urbano 1943



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Este sector de la ciudad está en relación con la quebrada La Vieja como elemento ambiental, como se identifica en el plano anterior, sobre la cual se desarrollaría el tejido urbano. Esta área, se caracterizó por presentar dos tipologías, una hacia el costado oriental de la Av. Caracas, correspondiente al barrio La Porciúncula con edificaciones aisladas en patios de mayor extensión, y la presencia, en la mayoría de casos de antejardín. Por otra parte, hacia el sector occidental de la Av. Caracas, se encuentran lotes de menores dimensiones, que si bien, cuentan con antejardines, está conformado por edificaciones adosadas sin aislamientos laterales.

La conformación de espacio público se iniciaba en este periodo, en cercanías de Parque Gaitán y del Gimnasio Moderno. Así mismo, se inaugura la Capilla de Cristo Rey del Monasterio de la Visitación, Instituto Pedagógico Nacional para Señoritas (1929) y los equipamientos señalados en el plano (arriba), Parque México (carrera 11 con calle 77).

Por otro lado, en esta década, la Av. Caracas había ampliado su perfil hasta la calle 75 a dos carriles por cada calzada continuando en una sola calzada hacia el norte de la ciudad. Por su parte, las vías locales eran

definían el trazado de las urbanizaciones, mientras que las vías arteriales correspondían a la Calle 72 y la Av. Caracas.

Década de 1950

Para el presente decenio, como se observa en el plano a continuación, el ámbito de intervención del plan parcial aumentaba su proceso edificatorio con la apertura de nuevas vías locales como las calles 71, 71^a, 72^a, 73 y 74, y la carrera 20b. así mismo, se prologó la Calle 72 hacia el occidente de la Av. Caracas conectando el nuevo barrio San Felipe y barrio Concepción,

Ilustración 3-6. Desarrollo urbano 1956



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

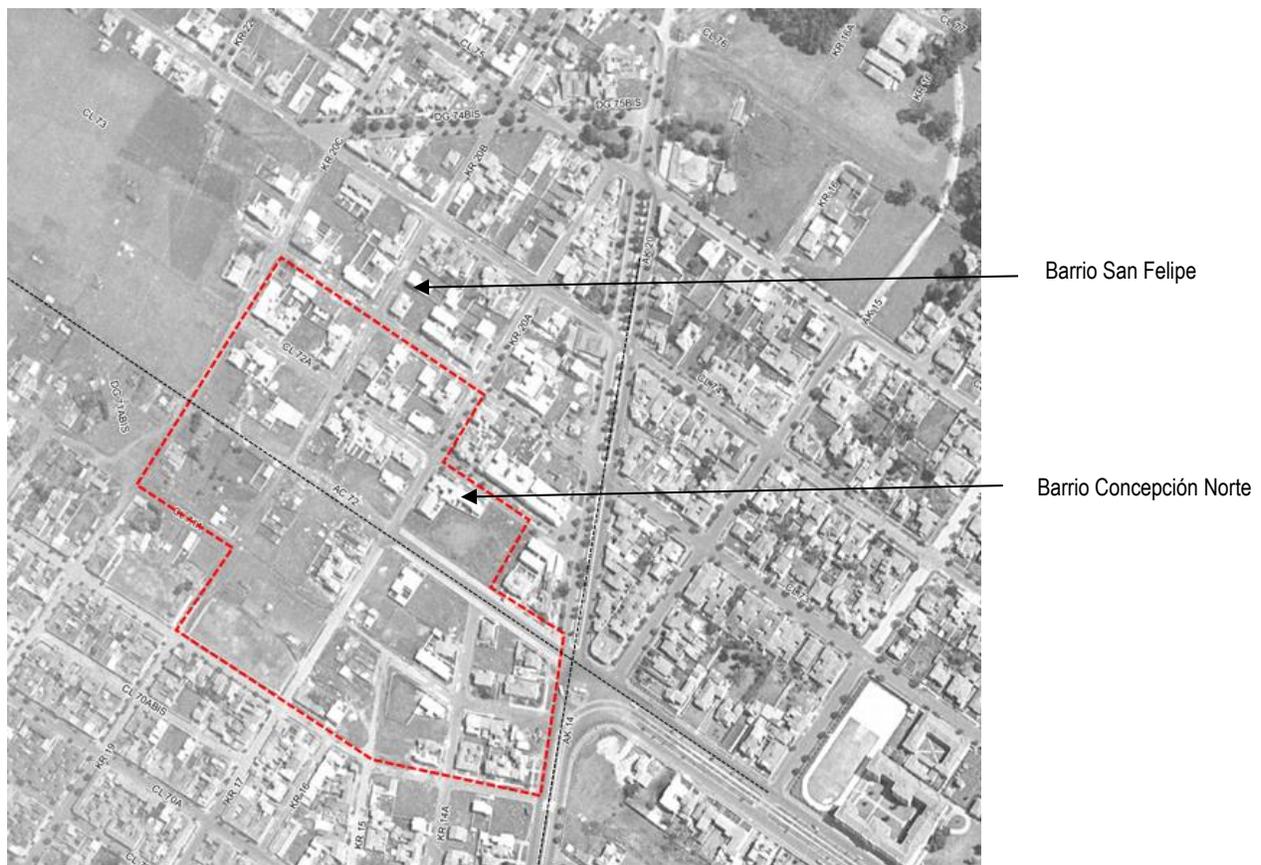
Cabe destacar la importancia del trazado en esta zona nueva de la ciudad, pues continuaba propuestas de planes anteriores como Bogotá Futuro introduciendo vías diagonales dando nuevas condiciones espaciales a los sectores. Adicionalmente, para el parcelamiento de las manzanas resultantes fue necesaria la

canalización de la quebrada La Vieja pues se había convertido en un problema sanitario,. Canalización que no dejó rastro representativo de su existencia.

Hacia 1955 el Instituto Pedagógico Nacional para Señoritas, es denominado Universidad Pedagógica Nacional Femenina conformada por el Instituto Pedagógico Nacional, las Facultades Universitarias, el Instituto de Bachillerato y las Escuelas Anexas, lo que le dio importancia al sector debido a la afluencia de personas que concurrían en torno a la educación, sumado al Colegio Gimnasio Moderno.

En la aerofotografía de 1952 se identifica claramente el inicio de las construcciones en los barrios San Felipe y Concepción Norte. En la imagen se señalan los predios objeto del presente estudio

Imagen 3-1. Aerofotografía 1952



Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC

Década de 1960

En esta década, se evidencia la consolidación de la edificación de los barrios en esta zona de la ciudad, la ocupación completa de las manzanas, se conforma también de la carrera 15, extendiéndose hasta la calle 80. Como se evidencia en el plano, en el antiguo Parque Gaitan desaparece y da paso, a la construcción del desarrollo comercial Unilago.

El trazado urbano complementado a la fecha permitía dar respuesta a los problemas de movilidad, con la salida del ferrocarril y el tranvía se dio paso al sistema de transporte público que garantizaría la conexión hacia el norte y occidente de la ciudad. Igualmente, se observan nuevos desarrollos de espacio público hacia el costado occidental de la Av. Caracas, en este se construyó el parque La Araña en la calle 74 con carrera 23, en el consolidado barrio San Felipe.

Ilustración 3-7. Desarrollo urbano 1968

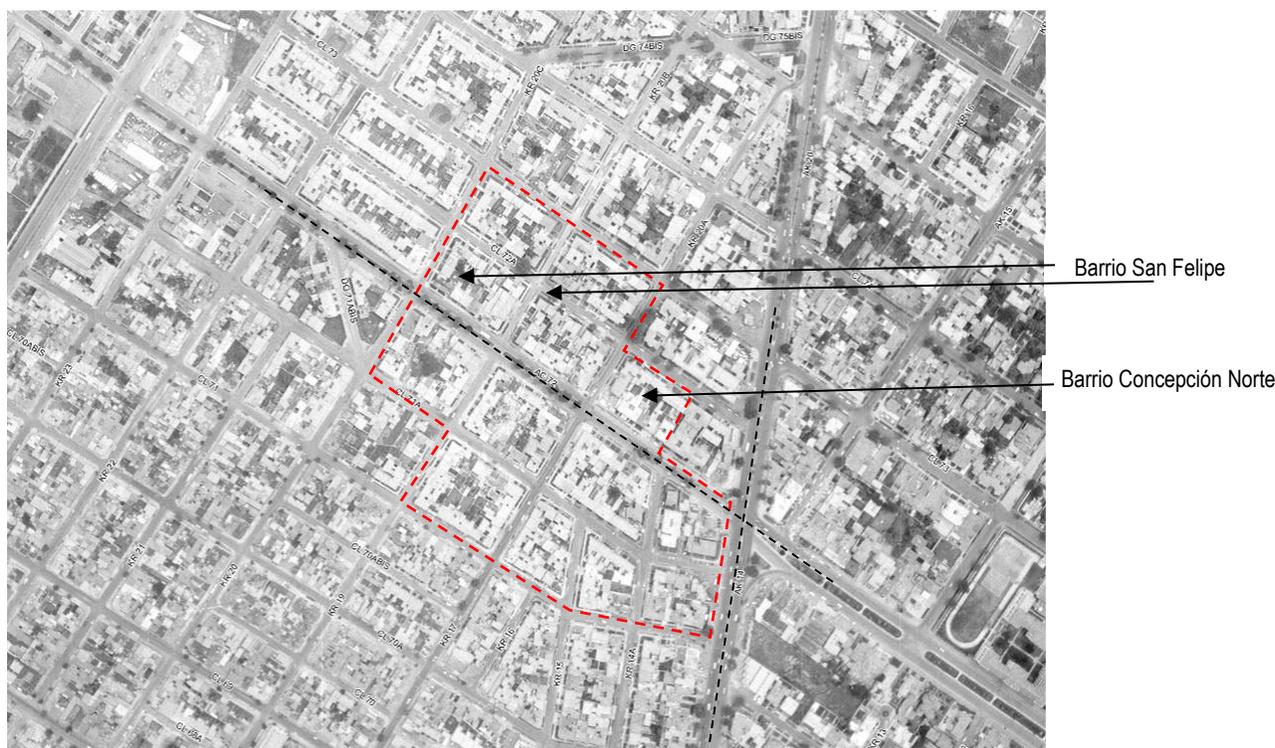


Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Hacia este decenio se prolonga la avenida carrera 24, con doble calzada y bidireccional que permitiría conectar Teusaquillo y Chapinero y las ampliaciones y/o modificaciones de los equipamientos en supermanzanas en el área de estudio como la denominación de la Universidad Pedagógica Nacional de Colombia y las anteriormente mencionadas. cabe resaltar que hasta la fecha era no había mayor presencia de unidades residenciales o edificios habitacionales en altura por lo que continuaba siendo una zona de baja densidad.

En la aerofotografía de 1967 se identifica claramente la consolidación de este sector de la ciudad. Los barrios que conforman el plan parcial San Felipe, Colombia y Concepción Norte. En la imagen se señalan los predios objeto del presente estudio.

Imagen 3-2. Aerofotografía 1967



Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC

Década 1990

En la década de 1990, el perfil de la avenida de Chile Calle 72 cambia, las casas quinta al oriente de la avenida Caracas, se transforman en torres de oficinas, la actividad financiera y comercial es el uso predominante del sector, avenida de Chile en el segundo centro financiero de la ciudad, después del centro internacional.

En el sector objeto de estudio, en este lapso entre 1970 y 1990 se produjeron algunos elementos de espacio público en su área de influencia como el Parque Alcázares. De otro lado, se construyeron en el sector equipamientos educativos educativos como la Universidad EAN (Escuela de Administración y Negocios) que fue construida en 1976 sobre la Av. Chile y en años posteriores abrió nuevas sedes en el mismo sector; la Fundación Universitaria del Área Andina fundada en 1983 sobre la carrera 14 con calle 70, y, al año siguiente, en 1984 la Universidad Sergio Arboleda se inauguró con la Escuela de Derecho.

Los usos comerciales y financieros se vieron representados en la especialización de productos y servicios asociados a la tecnología como Unilago; el Centro comercial Av. Chile o Granahorrar, situado en los terrenos del antiguo monasterio de La Porciúncula, inaugurado en 1982, hitos identificados en el plano siguiente:

Ilustración 3-8. Desarrollo urbano 1998



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Década 2000

Como se mencionó anteriormente el sector se encuentra influenciado directamente por el Centro financiero de la ciudad, además de su ubicación privilegiada en la cual, de forma conjunta se encuentran usos educativos, comerciales, financieros, ocio y residenciales. Esta actividad se ve reflejada en la extensión de edificaciones en torre a lo largo de la calle 72 hacia el occidente de la ciudad, donde aun en barrios como San Felipe, Colombia y Concepción Norte predomina el uso residencial de desarrollan actividades comerciales

Ilustración 3-9. Desarrollo urbano 2009



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Para esta década se destaca la incorporación de un nuevo sistema de transporte masivo llamado Transmilenio el 4 de diciembre del 2000, como parte de la Fase I, la Av. Caracas con una troncal desde la calle 6 hasta la calle 80, siendo la estación de la calle 72, de gran aforo, dada la proximidad con las zonas comerciales, financieras y de educación en la ciudad. Para la operación de Transmilenio, el perfil vial de la Av. Caracas fue necesario transformarlo tomando 4 de los 8 carriles existentes para exclusividad de los articulados, disponiendo las estaciones en el separador vial en el eje de vía que separa los carriles por sentido para la circulación de los buses.

En la aerofotografía de 2004, no se presentan variaciones en la morfología de los barrios que conforman el plan parcial San Felipe, Colombia y Concepción Norte. Sin embargo, sobre la Avenida Caracas y la calle 72 al oriente de la Avenida Caracas se identificaron edificaciones en altura, desarrolladas a partir de la década del 1980, como se mencionó arriba.

Imagen 3-3. Aerofotografía 2004



Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC

Década 2010

Para este último periodo, el sector consolidado no sufre mayores cambios en su tejido urbano pero sí en los usos que comprende, en este sentido, surgen nuevas características culturales principalmente en el barrio San Felipe (hacia el costado occidental de la Av. Caracas). A pesar que ha conservado el componente residencial a diferencia de otros barrios del norte de la ciudad, recibió acciones de iniciativa privada de aprovechar predios residenciales, para adaptar galerías de arte y un comercio complementario. Hoy se reconoce como el Distrito del Arte San Felipe.

Ilustración 3-10. Desarrollo urbano 2021



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Otro elemento que configuró la transformación para este periodo, es la intervención sobre la calle 72 con carrera 24, como se evidencia en el plano anterior, el nuevo Parque La Estación, uBICado en el lote en el cual funcionó durante aproximadamente 30 años un antiguo parqueadero de buses que dejaron de funcionar en Bogotá fue transformado por iniciativa de la Administración Distrital, inaugurado en el 2015, que se complementa con usos comerciales del entorno y que mejoró las condiciones urbanas fortaleciendo la red espacios públicos de recreación.

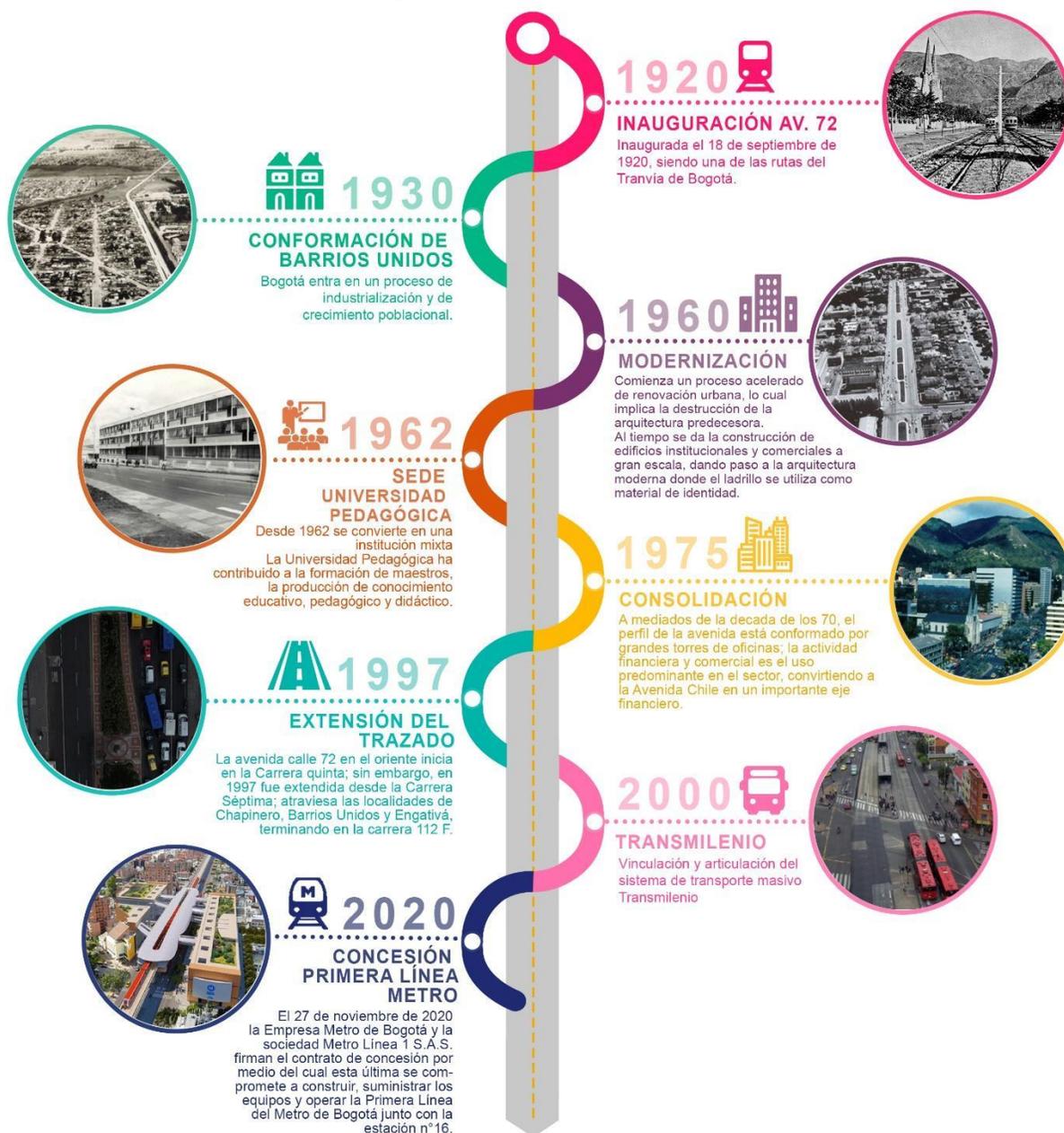
Década 2020

Finalmente, el elemento de infraestructura que trae una nueva etapa de transformación urbana se da por parte de la Empresa Metro de Bogotá y la sociedad Metro Línea 1 S.A.S firmando el contrato de concesión por medio del cual esta última se compromete a construir, suministrar los equipos y operar la Primera Línea del Metro de Bogotá. La estación 16, en la localizada en avenida Caraca entre calles 72 y 73, plantea una articulación a ambos costados de la Av. Caracas por medio de los edificios para el funcionamiento de la estación y usos complementarios como comercio, servicios. Se inicia en 2021, como parte del proyecto de infraestructura de transporte, en el intercambiador vial de la calle 72 con avenida caracas con el fin de dar solución ante la congestión vehicular,

A continuación, se muestra por medio de una línea de tiempo los hechos o elementos más significativos para el desarrollo urbano:

Ilustración 3-11. Línea de tiempo avenida calle 72

LÍNEA DE TIEMPO AVENIDA CALLE 72



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Conclusiones desarrollo histórico del ámbito de planificación.

En el marco de la formulación del plan parcial Calle 72, es pertinente retomar los aspectos relevantes del desarrollo histórico analizado anteriormente, lo cual permitirá aclarar los elementos importantes para definir el planteamiento urbanístico.

En cuanto al trazado urbano existente en el ámbito del plan parcial, este inició su urbanización sobre terrenos, en su momento 1940, en la periferia hacia el norte de la ciudad, con base en los lineamientos generales de Bogotá Futuro. Se configura con una geometría ortogonal con algunos trazos en diagonal que conectan hacia el norte y occidente, a su vez, cuenta con vías que han transformado su entorno y son ejes muy importantes de flujo de transporte público y conectividad hacia el resto de la ciudad como la Av. Caracas y la Calle 72.

Aunque la tipología edificatoria es predominantemente de baja altura, en el entorno inmediato del ámbito de intervención se evidencian edificaciones en altura de comercio y servicios que han tomado gran importancia al ritmo que avanza la consolidación del Centro Financiero de la ciudad sobre la calle 72.

El sector tiene una uBICación estratégica que permite expandir la mezcla de usos sobre el borde de la Av. Calle 72. El interior de la intersección de estas vías se considera un elemento valioso en el cual se deben explorar alternativas en la formulación, que lleven a lograr una transición adecuada entre los usos existentes y propuestos.

Finalmente, este análisis histórico constituye una base que permite considerar elementos importantes en el proceso de transformación de este sector la ciudad y que deben tenerse en cuenta en la formulación del presente plan parcial y que se profundizan en el diagnóstico territorial a continuación.

3.2

Sistema

Ambiental

Con base en información secundaria generadas por las entidades distritales, se produce y analiza el sistema ambiental, y busca principalmente contextualizar las condiciones ambientales actuales del sector donde se encuentra el área de estudio del plan parcial y que se presentan en el presente componente.

Cabe mencionar que en el **Anexo 6 “Estudio Ambiental”** se profundiza la información correspondiente al diagnóstico y estrategia de gestión ambiental planteada para el presente plan parcial.

Se denomina como el área de influencia del estudio ambiental, al área de influencia directa e indirecta del proyecto, pero teniendo en cuenta los límites hasta los cuales se podrían generar impactos ambientales durante los procesos de planeación, construcción y operación del Proyecto. Además de los elementos ambientales de importancia en estas áreas de influencia que necesiten articulación.

En lo que respecta al área de influencia directa, esta se relaciona con el sitio del proyecto y su infraestructura asociada y se entiende como aquella donde se manifiestan los impactos ambientales generados por las actividades de planeación, construcción y operación.

Por su parte, el área de influencia indirecta es aquella donde los impactos ambientales trascienden el espacio físico del proyecto, es decir, hasta donde se manifiestan.

Plano 3-1. Área de influencia directa del Proyecto Calle 72



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

3.2.1 Componente físico y biótico

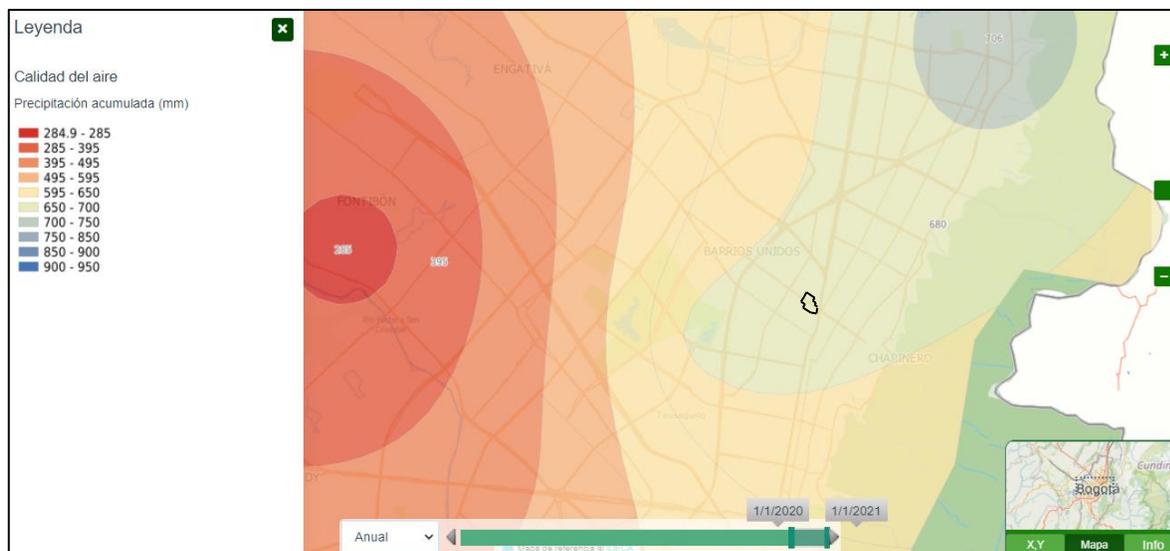
Meteorología, calidad del aire y ruido

Para referencia los elementos meteorológicos se retoma la información del visor geográfico ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente- SDA de los últimos 5 años 2016 a 2021.

Precipitación

En el área del estudio la precipitación disminuye de Oriente a Occidente, es decir, de los Cerros Orientales hacia la Sabana. Mostrando variaciones anuales como lo muestra el cuadro que van mínimas de 680 mm y máximas de 836 mm al año para los últimos 5 años, véase tabla 1; para el último periodo reportado 01.01.2021 al 01.01.2021 con precipitaciones acumulada anual de 680 mm y un promedio anual de 797 mm. Información que sitúa al área dentro de las precipitaciones media a alta en la ciudad.

Ilustración 3-12. Temperatura promedio al aire



Visor Geográfico ambiental (tomado de [Visor Geográfico Ambiental \(ambientebogota.gov.co\)](http://ambientebogota.gov.co) en febrero del 2022)

En general, se encuentra para el área de estudio un régimen de lluvia de tipo bimodal, es decir, con dos períodos de lluvias altas en abril – mayo y octubre – noviembre, separados por dos períodos de lluvias bajas en los meses intermedios de final-comienzo y mediados del año.

Temperatura

La siguiente ilustración muestra la variación de la temperatura del aire promedio anual de los últimos 5 años de 14,6 grados centígrados (oC) como lo muestra la tabla. Sin embargo, los datos de temperatura de la superficie terrestre pueden estar entre los 25.5 a 28 grados centígrados oC, una vez identificado el proyecto en el mapa efecto de isla de calor urbano, con incrementos de temperatura en el periodo comprendido entre

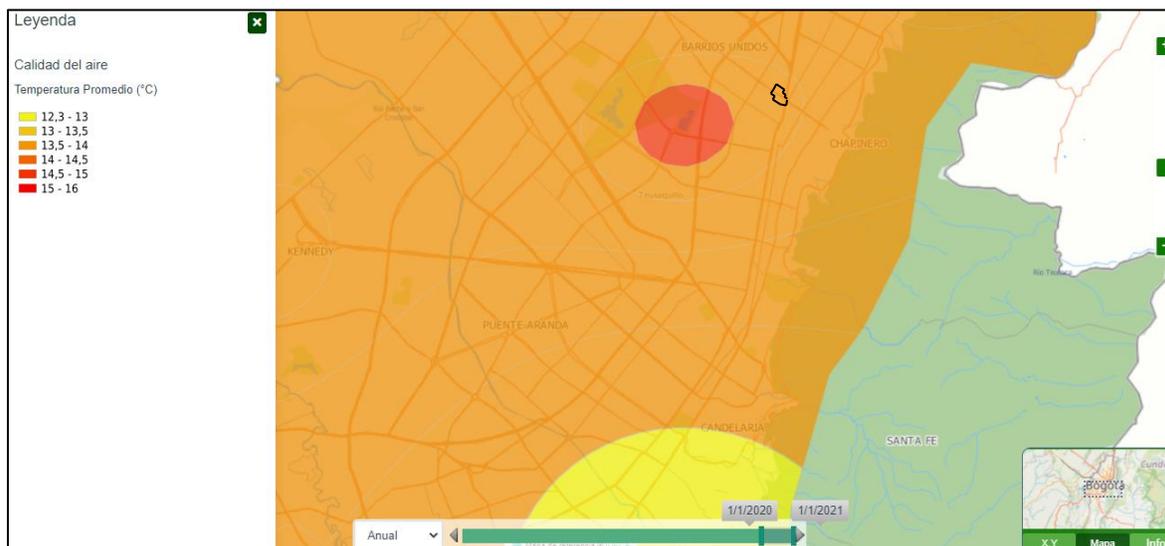
2008 a 2018 de 0,7. Este estudio además resalta este fenómeno para localidades con déficit de coberturas verdes, y la disminución de la temperatura en zonas con arbolado y cuerpos de agua como humedales.

Tabla 3-1. Temperatura promedio al aire

Periodo	Temperatura promedio (grados centígrados oC)
01.01.2020 a 01.01.2021	14
01.01.2019 a 01.01.2020	15
01.01.2018 a 01.01.2019	14
01.01.2017 a 01.01.2018	15
01.01.2016 a 01.01.2017	15

Fuente: elaboración propia a partir de información Visor Geográfico ambiental (tomado de [Visor Geográfico Ambiental \(ambientebogota.gov.co\)](http://Visor Geográfico Ambiental (ambientebogota.gov.co)) en febrero del 2022)

Ilustración 3-13. Localización del proyecto y la temperatura del aire promedio anual del periodo 01.01.2020 al 01.01.2021



Fuente: Visor Geográfico ambiental (tomado de VISOR GEOGRÁFICO AMBIENTAL (AMBIENTEBOGOTA.GOV.CO) EN FEBRERO DEL 2022)

Calidad del aire

Pm 2.5

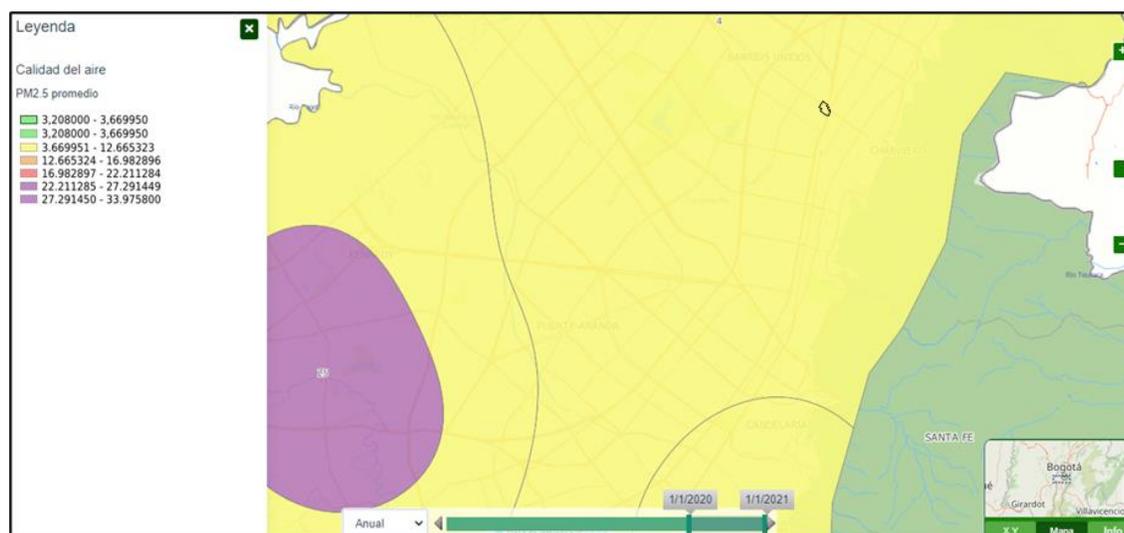
El material particulado o PM (por sus siglas en inglés) 2.5, son partículas muy pequeñas en el aire que tiene un diámetro de 2.5 micrómetros (aproximadamente 1 diezmilésimo de pulgada) o menos de diámetro. En el caso de las PM2,5, su origen está principalmente en fuentes de carácter antropogénico como las emisiones

de los vehículos diesel, mientras que las partículas de mayor tamaño pueden tener en su composición un importante componente de tipo natural, como partículas de polvo.

En el área de estudio en los últimos 4 años que se encontraron datos no se sobrepasó los límites permisibles anuales llegando a máximos de 21 $\mu\text{m}/\text{m}^3$ de PM 2,5 y un promedio de 10,75 $\mu\text{m}/\text{m}^3$ de PM 2,5.

La Estructura Ecológica Principal – EEP del aplicable para la formulación del presente plan parcial, se encuentra definida en el artículo 16 del Decreto 190 de 2004 – POT y está constituida por una red de corredores ambientales dentro de la ciudad localizados dentro del perímetro de la ciudad que se encuentran integrados a la estructura ecológica regional, y cuyos componentes básicos son:

Ilustración 3-14. Localización del proyecto PM 2,5 promedio 01.01.2021 al 01.01.2021



Fuente: Visor Geográfico ambiental (tomado de [Visor Geográfico Ambiental \(ambientebogota.gov.co\)](http://ambientebogota.gov.co) en febrero del 2022)

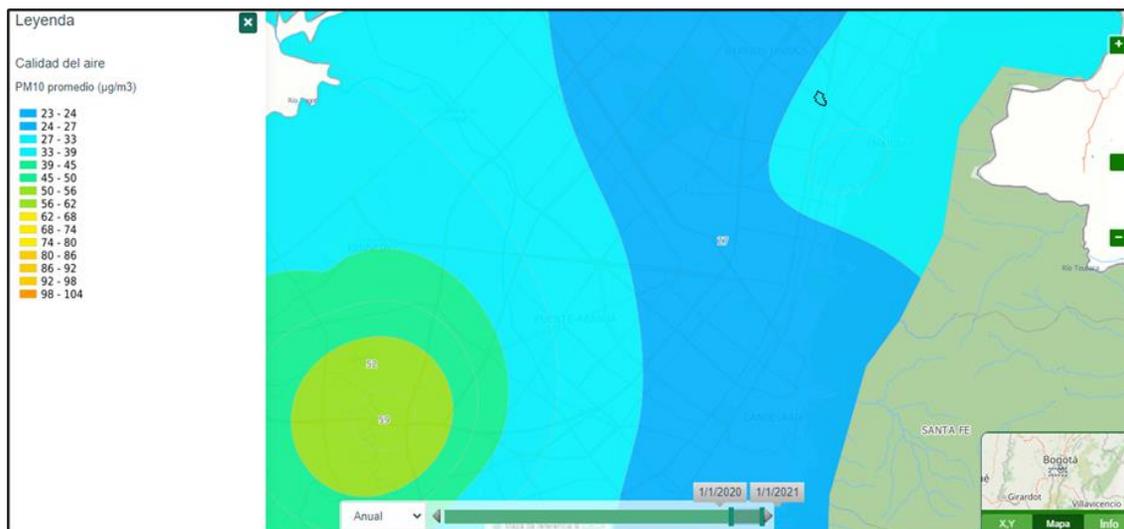
Pm 10

Las partículas PM10 se pueden definir como aquellas partículas sólidas o líquidas de polvo, cenizas, hollín, partículas metálicas, cemento o polen, dispersas en la atmósfera, y cuyo diámetro varía entre 2,5 y 10 μm (1 micrómetro corresponde la milésima parte de 1 milímetro). Están formadas principalmente por compuestos inorgánicos como silicatos y aluminatos, metales pesados entre otros, y material orgánico asociado a partículas de carbono (hollín).

Las fuentes de emisión de estas partículas pueden ser móviles o estacionarias, polvo resuspendido existente en la atmósfera, la industria, la construcción y el comercio, transporte; representan otros focos de contaminación de especial relevancia. Como fuentes minoritarias de contaminación es importante señalar quemas agrícolas y es de origen doméstico.

En el área de estudio en los últimos 4 años que se encontraron datos se sobrepasó los límites permisibles anuales llegando a máximos de 38 $\mu\text{m}/\text{m}^3$ y promedio de 35 $\mu\text{m}/\text{m}^3$ PM 10 muy cercano a sobrepasar los límites normativos.

Ilustración 3-15. Localización del proyecto PM 10 promedio 01.01.2019 al 01.01.2020



Fuente: Visor Geográfico ambiental (tomado de [Visor Geográfico Ambiental \(ambientebogota.gov.co\)](http://ambientebogota.gov.co) en febrero de 2022)

Ruido diurno

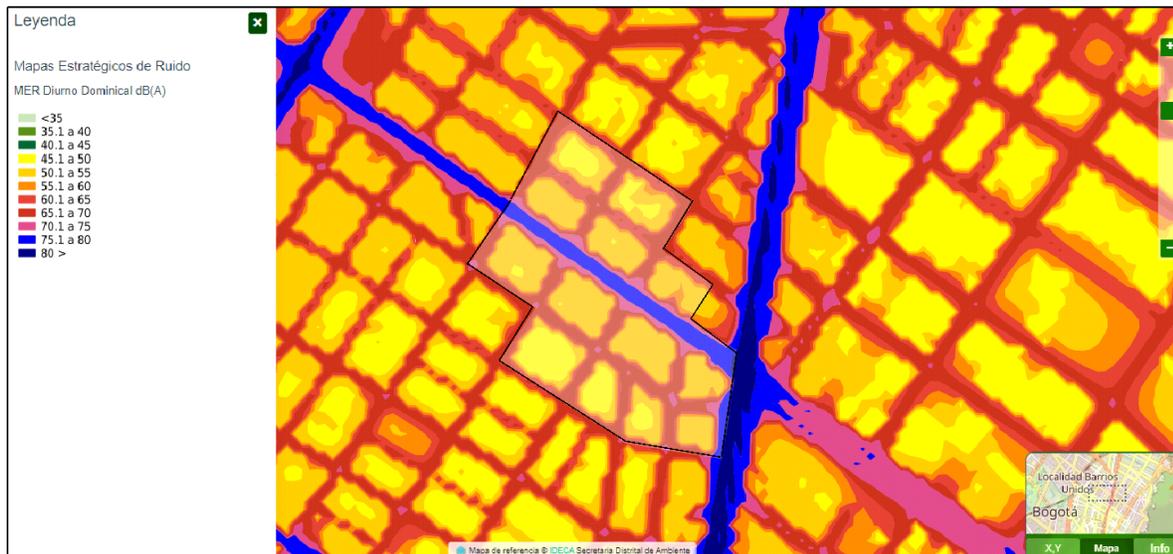
El mapa de niveles promedio diurno, evidencia que las zonas con alto flujo vehicular a lo largo de la Av. Caracas y Av. Chile presentan los niveles más altos en el área de estudio, por ello, se extrapolan los datos a niveles de manzanas, de la siguiente manera:

- Manzana entre la carrera 20 con calle 71 y carrera 19 con avenida chile.
- Manzana entre la carrera 19 con avenida chile y calle 71 con carrera 17.
- Manzana entre la calle 17 con avenida caracas hasta la avenida chile y la calle 71 a con carrera 17.
- Manzana entre la avenida chile con carrera 20 a y calle 73 con carrera 20 c.
- Manzana entre la carrera 20 a con avenida chile hasta la avenida caracas.

No obstante, en general, los niveles diurnos son altos y superan los 80 dB(A) por las zonas de flujo vehicular, en cuanto zonas residenciales por manzanas estos sectores están con niveles entre 45 y 70 dB(A).

Por tanto, en todas las manzanas se supera (no se cumple) el límite permitido diurno para zona residencial, de acuerdo con la Resolución 627 de 2006 del MAVDT, de 50 dB(A).

Ilustración 3-16. Mapa de ruido para el periodo diurno



Fuente: Visor Geográfico ambiental (tomado de [Visor Geográfico Ambiental \(ambientebogota.gov.co\)](http://ambientebogota.gov.co) en febrero del 2022)

Ruido nocturno

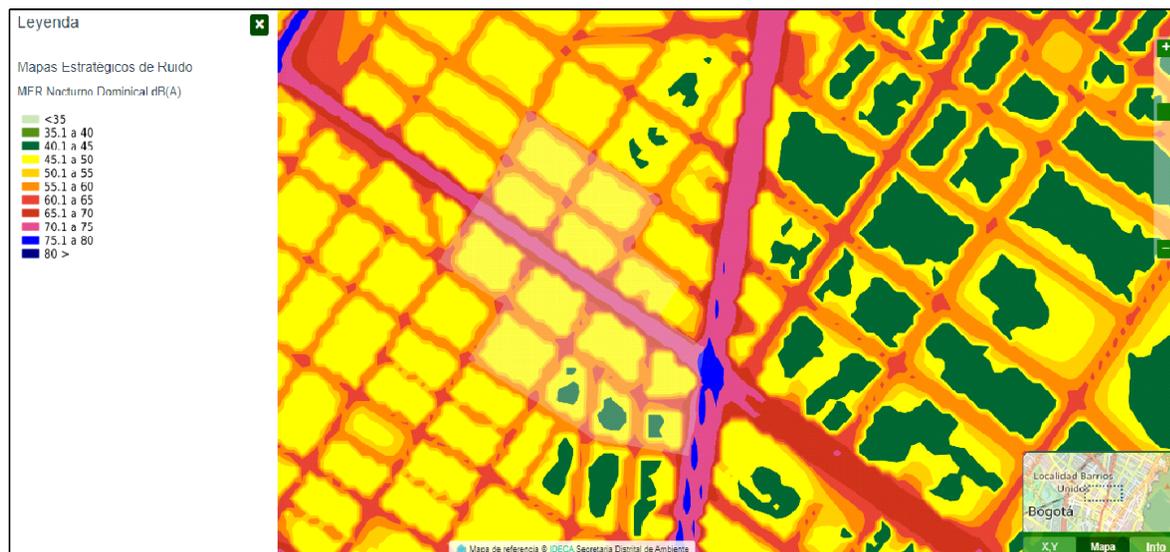
El mapa de niveles promedio diurno, véase ilustración 10, evidenciando que las zonas con alto flujo vehicular a lo largo de la Av. Caracas y Av. Chile presentan los niveles más altos en el área de estudio, por ello, se extrapolan los datos a niveles de manzanas, de la siguiente manera:

- Manzana entre la carrera 20 con calle 71 y carrera 19 con avenida chile.
- Manzana entre la carrera 19 con avenida chile y calle 71 con carrera 17.
- Manzana entre la calle 17 con avenida caracas hasta la avenida chile y la calle 71 a con carrera 17.
- Manzana entre la avenida chile con carrera 20 a y calle 73 con carrera 20 c.
- Manzana entre la carrera 20 a con avenida chile hasta la avenida caracas.

No obstante, en general, los niveles diurnos son altos y superan los 75 dB(A) por las zonas de flujo vehicular, en cuanto zonas residenciales por manzanas estos sectores están con niveles entre 40 y 70 dB(A).

Por tanto, en todas las manzanas se supera (no se cumple) el límite permitido diurno para zona residencial, de acuerdo con la Resolución 627 de 2006 del MAVDT, de 65 dB(A).

Ilustración 3-17. Mapa de ruido para el periodo nocturno



Fuente: Visor Geográfico ambiental (tomado de [Visor Geográfico Ambiental \(ambientebogota.gov.co\)](http://ambientebogota.gov.co) en febrero del 2022)

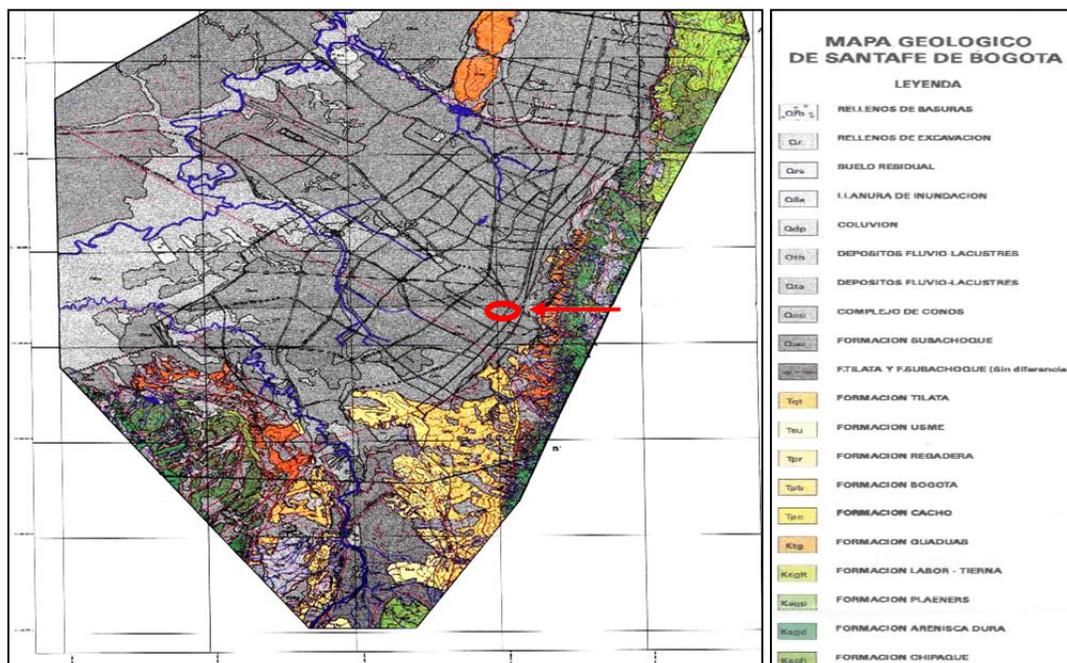
Geología

El área de influencia directa e indirecta del PPRU está localizada en la sabana de Bogotá, la cual es un gran depósito de origen fluvio-lacustre, bordeado por cerros de materiales sedimentarios y edades principalmente del Terciario y del Cretáceo. No obstante, estos cerros no alcanzan a formar parte del área de influencia del proyecto.

Específicamente, el área del PPRU está constituida por un complejo de conos aluvio-torrenciales (Qcc) formados por pequeños ríos y quebradas que descienden de los cerros. Inmediatamente aguas abajo, hacia el Occidente, se inicia la terraza alta (Qta) de la Formación Sabana, mientras hacia el Oriente, en las estribaciones de los Cerros Orientales, se observan depósitos coluviales o de pie de vertiente (Qdp). La ilustración 11 muestra la distribución general de estas unidades.

El complejo de conos está conformado por pequeños bloques y cantos de diverso tamaño, dentro de una matriz arcillo-arenosa, que en conjunto alcanza más de diez metros de espesor.

Ilustración 3-18. Geología del área



Fuente: Estudio de microzonificación sísmica de Santa Fe de Bogotá. Tomado en febrero del 2022)

Geomorfología

Fisiográficamente, el área forma parte del piedemonte de los Cerros Orientales, y su relieve es suavemente inclinado hacia el Occidente, si bien hacia el Oriente aumenta la pendiente, a medida que se acerca a los cerros. El área está completamente urbanizada, con su red vial pavimentada y, por tanto, no se observa la acción de los procesos morfogenéticos (erosión y/o acumulación).

Específicamente, se encuentra dentro del componente geomorfológico denominado “Área Urbanizada – Aur”, y se caracterizan por ser áreas consolidadas que presentan una importante cantidad de construcciones a nivel de viviendas y obras lineales (vías pavimentadas, líneas eléctricas, acueducto y/o alcantarillado), entre otras. Se considera, por lo tanto, que el área del ámbito del proyecto se encuentra dentro del ambiente geomorfológico denominado Antropogénico (A), representado por las áreas urbanizadas (Aur).

Al encontrarse el área completamente urbanizada, con su red vial pavimentada no se observa la acción de los procesos morfogenéticos (erosión y/o acumulación).

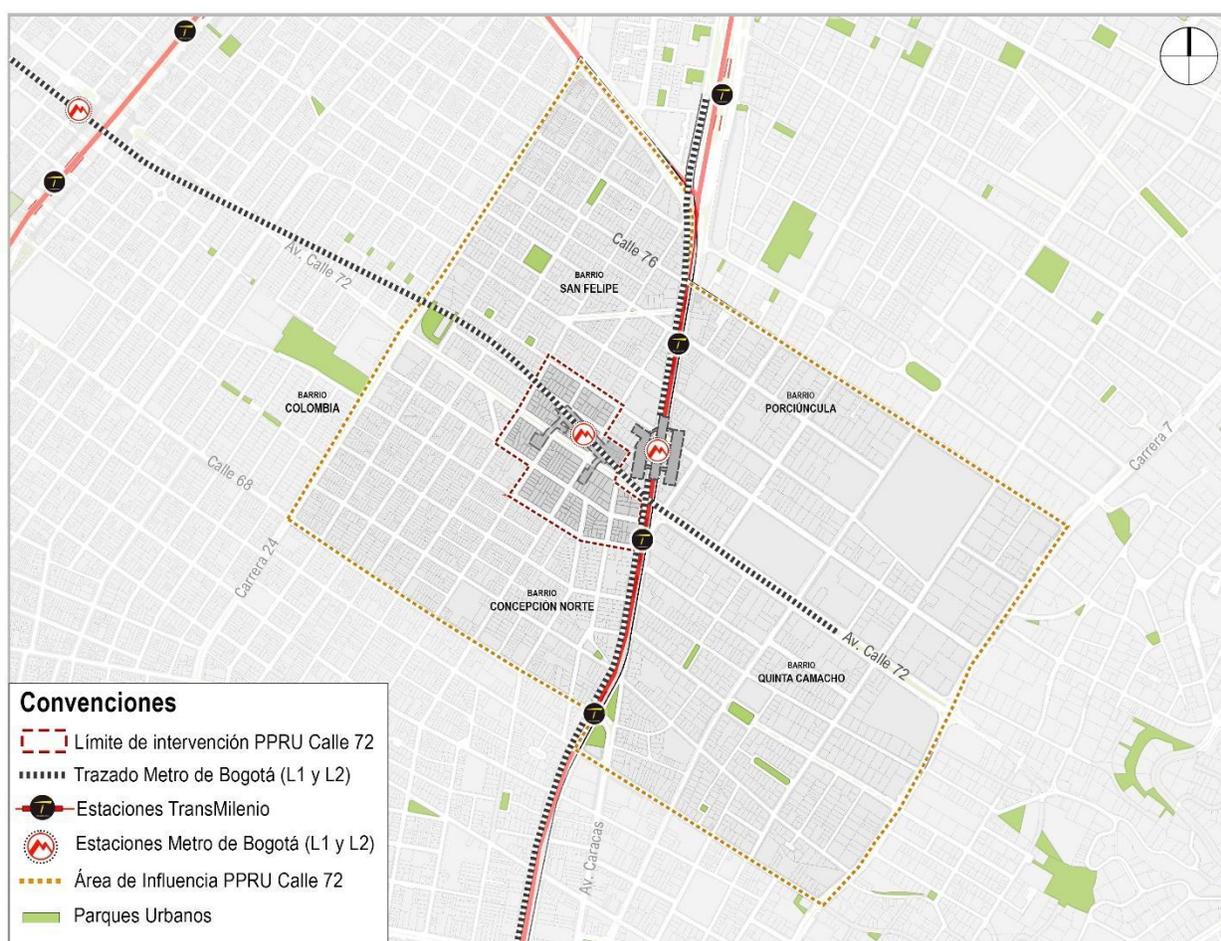
3.2.2 Estructura Ecológica Principal

De acuerdo con el Decreto 190 de 2004, en el artículo 17 establece que la Estructura Ecológica Principal: "tiene la función básica de sostener y conducir la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales a través del territorio del Distrito Capital (...)", y está constituida por los siguientes componentes:

- Los sistemas de áreas protegidas
- Los parques urbanos
- Los corredores ecológicos
- El área de manejo especial del río Bogotá

En el área de influencia determinado para el proyecto "Calle 72" se identifica únicamente como elemento de la Estructura Ecológica principal el parque La Estación, con un área de 1.555,70 m².

Plano 3-2. Elementos de la EEP en el área de influencia plan parcial calle 72



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Dentro del área de estudio del PPRU, se encuentra poco representativo el elemento de la EEP dentro de la categoría de corredor ecológico de borde vial por la Av. Chile, Calle 73 y Av. Caracas; y parques urbanos, que pueden llegar a ser aportantes a los servicios ecosistémicos de la zona, llegando a favorecer la conectividad ecológica y el bienestar de la población.

Tabla 3-2. Componentes de la Estructura Ecológica Principal dentro del ámbito de estudio al área de influencia del Proyecto

Sistema	Componente	Categoría	Elemento
Corredores ecológicos	Controles ambientales del sistema vial V0 hasta V3(Corredores ecológicos viales)		Avenida Chile Calle 73 hasta la carrera 20 a Tramo pequeño de la Av. Caracas
	Corrientes de agua de Bogotá (Corredor ecológico de ronda)		Área de influencia indirecta (canal el Salitre y canal el virrey)
Parques urbanos	Parques de escala metropolitano y zonal	Zonal	Área de influencia indirecta (parque urbano alcázares y parque urbano la estación)

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo (Estudio Ambiental)

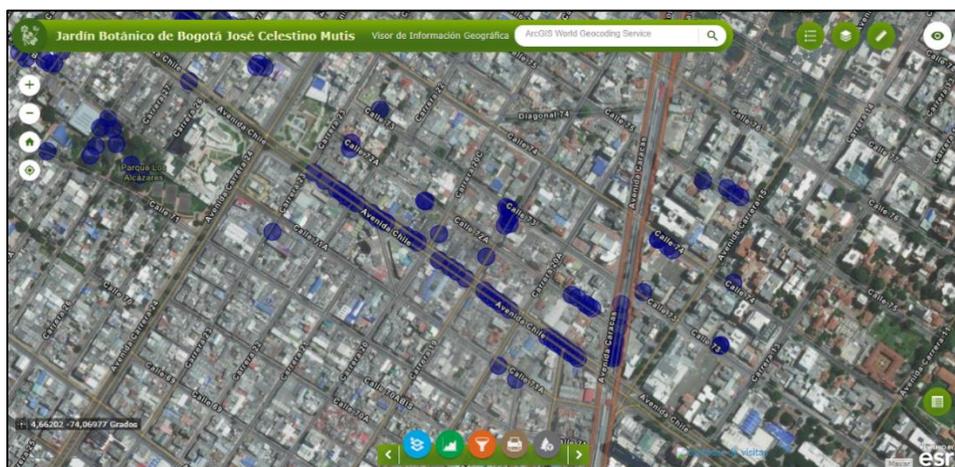
Los anteriores elementos son los que se identificaron cartográficamente dentro del ámbito de análisis local y regional como elementos de la EEP con proximidad y proyección de conectividad con los elementos de la infraestructura verde complementaria contemplados dentro del ámbito de actuación del Proyecto.

Vegetación

De acuerdo con el Sistema de Información para la Gestión del Arbolado Urbano (SIGAU) que en con información que va desde los años 2013 a 2021, del Jardín Botánico José Celestino Mutis, se han elaborado los mapas mostrados en la ilustración 14, los cuales muestran el Mapa de árboles patrimoniales de la zona de estudio de acuerdo con el censo levantado por el Jardín Botánico en 2007, y las afectaciones fitosanitarias de los árboles a esa fecha.

De la observación del mapa de la ilustración 3.2-8 se muestran los 65 árboles existente en espacio público en el área de influencia del plan parcial, se destaca lo siguiente: La mayor parte de los árboles identificados pertenecen las especies: Acacia morada cayeno y cedro, cedro andino, cedro clavel. La mayoría del arbolado urbano se encuentra sobre avenida de Chile.

Imagen 3-4. Distribución arbórea para el área del PPRU



Fuente: Visor Geográfico SIGAU Sistema de Información para la Gestión del Arbolado Urbano. JBB (tomado de <https://sigau.jbb.gov.co/SigauJBB/VisorPublico/VisorPublico> en febrero del 2022)

La Organización Mundial de la Salud (OMS) recomienda que a nivel urbano se tenga por lo menos 1 árbol por cada 3 habitantes, es decir, es decir 0.3 árboles por habitante.

De acuerdo con la revisión del Observatorio Ambiental de Bogotá, la localidad de Barrios Unidos cuenta con una relación de 0,36 árb/hab para el año 2020.

Lo anterior es un indicador de la necesidad de incorporar y mantener a través del PPRU individuos arbóreos que permitan mejorar el número de árboles por habitante conforme a las recomendaciones de la OMS y que, por lo tanto, mejoren la calidad ambiental del área de intervención y de las localidades en general.

Conclusiones del diagnóstico ambiental.

Precipitaciones: mínimas de 680 a máximas de 836 mm al año para los últimos 5 años con precipitaciones acumulada anual de 680 mm y un promedio anual de 797 mm al año. Información que sitúa al área dentro de las precipitaciones medias a alta de la ciudad.

La variación de la temperatura del aire promedio anual de los últimos 5 años de 14,5 grados centígrados (°C) como lo muestra la tabla 2. Sin embargo, los datos de temperatura de la superficie terrestre pueden estar entre los 25,5 a 28 grados centígrados °C, ya se tiene el área identificada dentro del efecto de isla de calor urbano.

En el ámbito del plan parcial la alta frecuencia de las calmas y la baja velocidad de los vientos son factores favorables a la contaminación atmosférica, debido a que generan una baja dispersión de los contaminantes.

En el área de estudio en los últimos 4 años que se encontraron datos no se sobrepasó los límites permisibles anuales llegando a máximos de 21 $\mu\text{m}/\text{m}^3$ de PM 2,5

Encontrando que los niveles diurnos son altos, pues se encuentran en el rango de 70 a 80 db(A) en zonas de flujo vehicular, pues dentro de las manzanas se encuentra entre 45 a 70 db(A), por tanto, supera el límite permitido diurno para la zona residencial, de acuerdo con la Resolución 627 de 2006 del MAVDT, de 65 db(A).

No se encuentran elementos de la estructura ecológica principal adicionales a los Corredores ecológicos viales.

Según el Jardín Botánico de Bogotá solo se encuentran 65 árboles en el ámbito del plan parcial.

3.3

Sistema de

Espacio público

3.3 Sistema de espacio público

El sistema de espacio público se encuentra definido en el artículo 21 del Decreto 190 de 2004 como el conjunto de espacios urbanos conformados por los parques, las plazas, las vías peatonales y andenes, los controles ambientales de las vías arterias, el subsuelo, las fachadas y cubiertas de los edificios, las alamedas, los antejardines y demás elementos naturales y construidos definidos en la legislación nacional y sus reglamentos.

Es una red que responde al objetivo general de garantizar el equilibrio entre densidades poblacionales, actividades urbanas y condiciones medio ambientales, y está integrado funcionalmente con los elementos de la Estructura Ecológica Principal, a la cual complementa con el fin de mejorar las condiciones ambientales y de habitabilidad de la ciudad en general.

De acuerdo con el Reporte Técnico de Indicadores de Espacio público de 2021 (Observatorio – DADEP) La Defensoría del Espacio Público en el 2012, inició un proceso de indagación y de exploración con el fin de conocer la disponibilidad de espacio público para la ciudad de Bogotá. Allí, se tuvo en cuenta la normatividad nacional, Decreto 1504 de 1998, normatividad distrital, Decreto 190 de 2004, Decreto 215 de 2005 y referentes internacionales frente los indicadores y las mediciones a realizar.

Es así como se desarrollaron tres indicadores que han intentado abarcar la totalidad de los elementos del espacio público contenidos en el Decreto 1504 de 1998. Estos son indicadores de disponibilidad, que, de forma periódica, han marcado la relación de metros cuadrados por habitante, teniendo en cuenta los lugares que están incorporados al inventario general del Patrimonio Inmobiliario Distrital, las escalas de ciudad, localidad y UPZ.

Los tres indicadores que se adoptaron fueron: Espacio Público Efectivo, Espacio Público Verde y Espacio Público Total.

Tabla 3-3. Indicadores de espacio público con sus variables

Indicador	Elemento	Entidad responsable
Espacio Público Efectivo	Parques	IDRD
	Plazas y plazoletas	IDU- DADEP
	Zonas verdes	DADEP
Espacio Público Verde	Parques	IDRD
	Zonas Verdes	DADEP
	EEP	SDA
Espacio Público Total	Parques	IDRD
	Plazas y plazoletas	IDU- DADEP
	Zonas verdes	DADEP
	EEP (Áreas protegidas, ronda hidráulica, ZMPA)	SDA
	Sistema Vial (Calzada Anden Ciclorruta Separador Control Ambiental Pompeyano)	IDU- DADEP
	Proyecciones población CENSO 2005 CENSO 2018	SDP- DANE

Fuente: Reporte técnico de indicadores de espacio público 2021, DADEP.

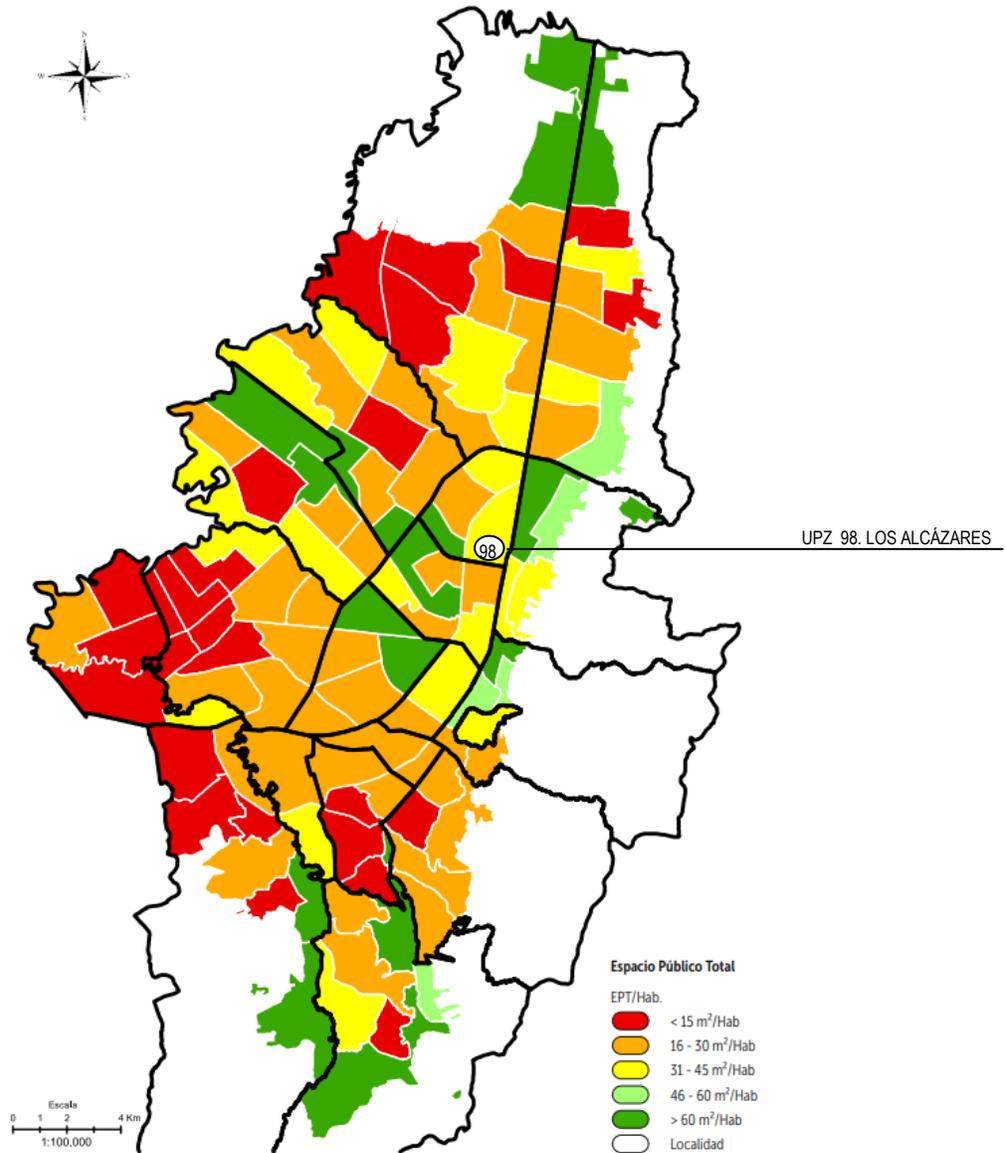
3.3.1 Espacio público total

Incluye los elementos del Espacio Público Efectivo, los elementos referentes a la Estructura Ecológica Principal y los elementos del sistema vial de la ciudad. ⁹

El indicador de Espacio Público Total muestra la relación de metros cuadrados de espacio público que se encuentra a nivel general en la ciudad por habitante; de acuerdo con el Reporte Técnico de Indicadores de Espacio Público 2021 del DADEP, para la UPZ 98. Los Alcázares se presenta un indicador entre 31 m²/hab. y 45 m²/hab espacio público total.

⁹ DADEP. “Reporte técnico de indicadores de espacio público 2021” Bogotá, Pág.10

Ilustración 3-19. Espacio público total por UPZ



Fuente: Reporte técnico de indicadores de espacio público 2021, DADEP.

El espacio público total del área de intervención corresponde a los elementos existentes de la malla vial arterial, intermedia y local, la cual se encuentra discriminada así:

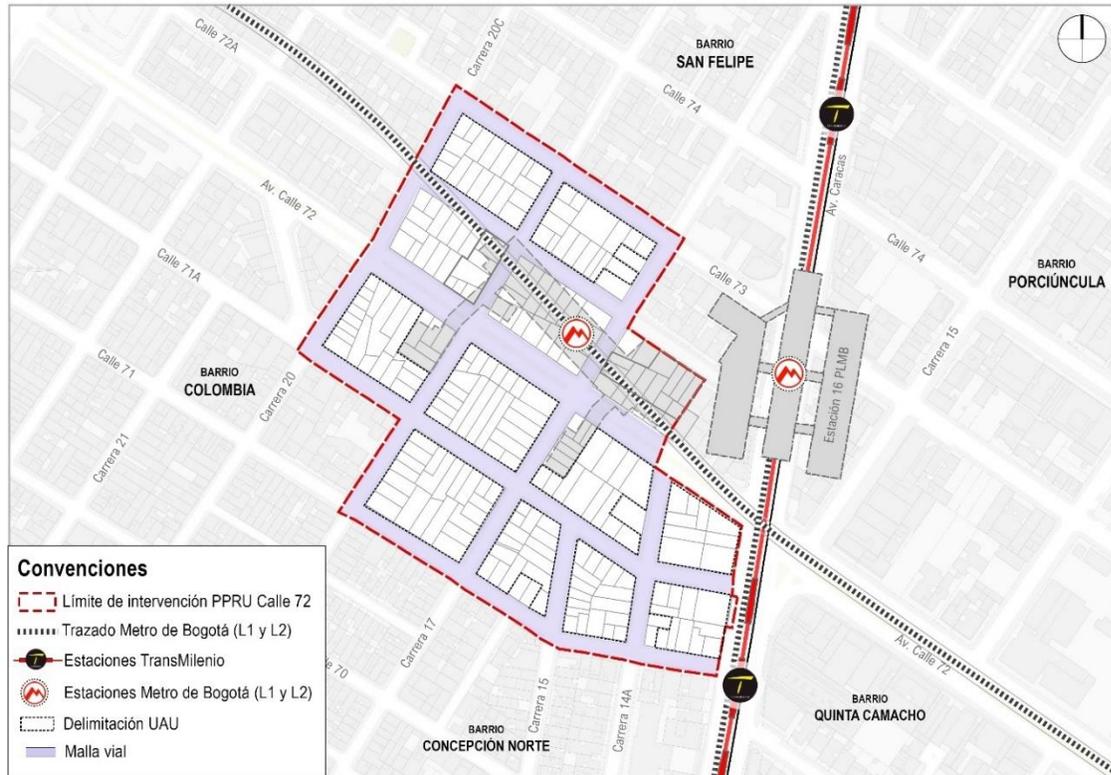
Tabla 3-4. Identificación de espacio público total en el ámbito de intervención

ID	Ítem	Área (m2)	Porcentaje (%)
1	TOTAL MALLA VIAL EXISTENTE	37.162,45	100%
2	MALLA VIAL ARTERIAL	8.336,68	22%
2.1	Av. Ciudad de Chile (Calle 72)	7890,12	
2.2	Av. Caracas (Carrera 14)	446,56	
3	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	28.825,77	78%
3.1	Calle 71	3638,87	
3.2	Calle 71A	4783,46	
3.3	Calle 72 A	2346,61	
3.4	Calle 73	3099,54	
3.5	Carrera 14A	2233,46	
3.6	Carrera 15	1371,60	
3.7	Carrera 17	2424,23	
3.8	Carrera 19	2528,16	
3.9	Carrera 20	1201,42	
3.10	Carrera 20A	1660,91	
3.11	Carrera 20B	1521,16	
3.12	Carrera 20C	2016,35	

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana con información Base catastral UAECD 2020.

Se evidencia entonces que el espacio público del plan parcial es no existe espacio público efectivo ni espacio público verde.

Plano 3-3. Espacio público total en el plan parcial

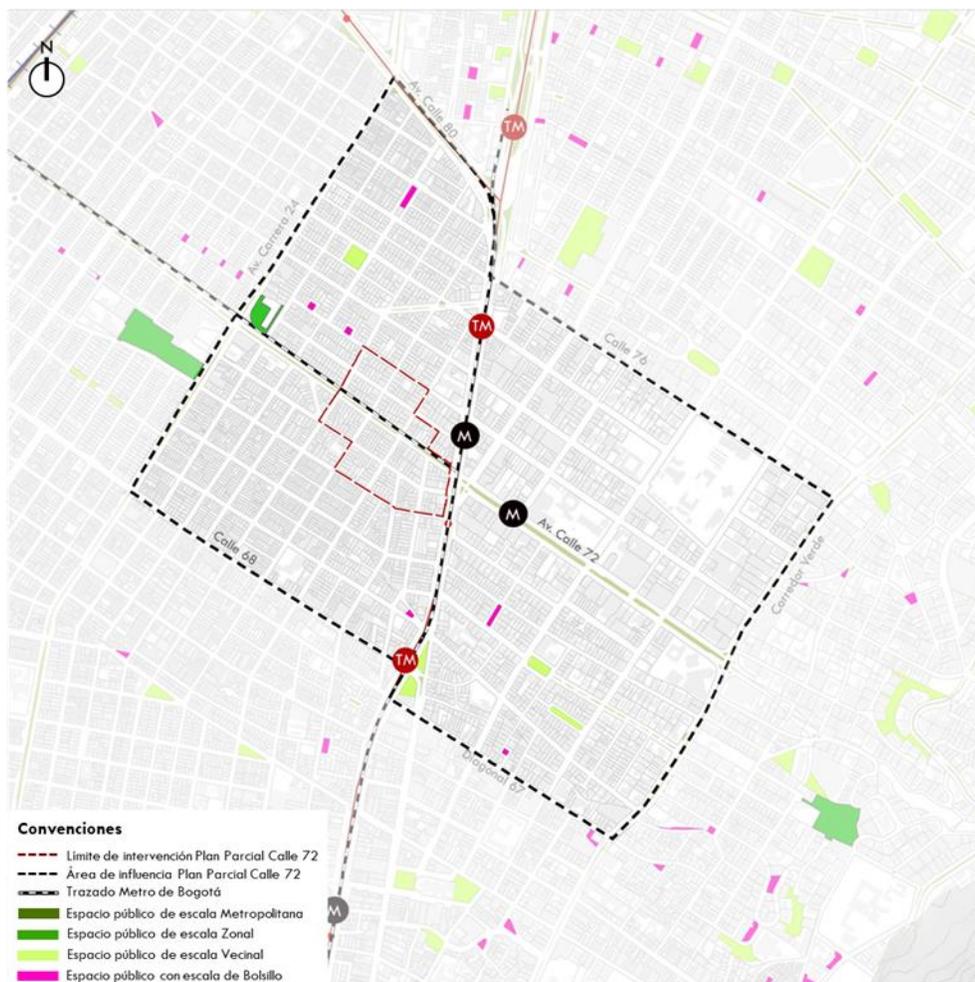


Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

3.3.2 Elementos de espacio público efectivo en el área de influencia

En el área de influencia definida para el proyecto se identifican un total de 12 espacios públicos, de los cuales 1 es de escala zonal, 5 de escala vecinal y 6 de bolsillo.

Plano 3-4. Espacio público en el área de influencia



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

En la siguiente tabla se identifica el espacio público efectivo que se encuentra dentro del área de influencia:

Tabla 3-5. Identificación de espacio público efectivo

Tipo de espacio público	Nombre	Área - m2
Parque Zonal	La Estación	3.168,85
Parque de Bolsillo	San Felipe	393,77
Parque de Bolsillo	San Felipe	312,29
Parque de Bolsillo	Juan XXIII	936,91
Parque de Bolsillo	Chapinero Bajo	230,54
Parque de Bolsillo	Quinta Camacho	688,25
Parque de Bolsillo	Chicó Norte	101,55
Parque Vecinal	Urbanización San Felipe	2.374,03

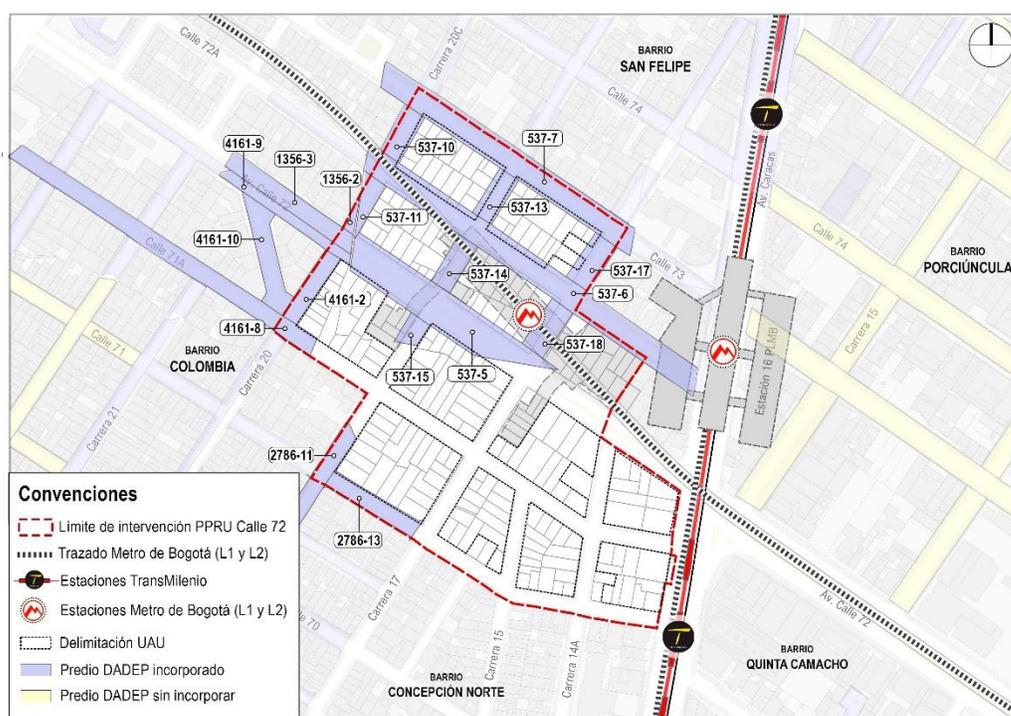
Parque Vecinal	Las Flores	1.178,18
Parque Vecinal	Urbanización Quinta Camacho	1.708,54
Parque Vecinal	Quinta Camacho 2	1.580,95
Parque Vecinal	Quinta Camacho 3	1.372,29

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

3.3.3 Predios identificados en el Inventario General de Espacio Público y Bienes Fiscales del Sector Central del Distrito Capital

El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP remitió mediante oficio 20222010019951 del 24 de febrero de 2022 un total de 18 polígonos o predios que conforman el Inventario General de Espacio Público y Bienes Fiscales del Sector Central del Distrito Capital y que se encuentran inmersos o se cruzan con el polígono de la delimitación del plan parcial como se muestra a continuación:

Plano 3-5. Predios Inventario General de Espacio Público y Bienes Fiscales



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana- RenoBo con información DADEP

Conclusión del sistema de espacio público.

De acuerdo con lo evidenciado en el diagnóstico y teniendo en cuenta que actualmente los indicadores presentados para este componente señalan que en el área de intervención no existe espacio público efectivo ni espacio público verde, se considera que el mejoramiento de este indicador debe ser uno de los principios fundamentales en la fase de formulación de plan parcial Calle 72.

3.4

Sistema de

Equipamientos

El sistema de equipamientos se encuentra definido en el artículo 20 del Decreto 190 de 2004 (Norma aplicable para la presente formulación), como un sistema que comprende el conjunto de espacios y edificios que conforman la red de servicios sociales, culturales, de seguridad y justicia, comunales, de bienestar social, de educación, de salud, de culto, deportivos y recreativos, de bienestar social, de administración pública y de servicios administrativos o de gestión de la ciudad, que se disponen de forma equilibrada en todo el territorio del Distrito Capital.

3.4.1 Equipamientos en el área de influencia

En el área de influencia definida para el proyecto se identifican un total de 91 equipamientos existentes según información de la Secretaría de Planeación Distrital, de los cuales 27 son de escala metropolitana, 1 de escala urbana y 63 de escala zonal y vecinal.

Plano 3-9. Equipamientos en el área de influencia



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

En el área de influencia se identificó una gran extensión de equipamientos de escala metropolitana de usos principalmente educativos, estos cuentan con 23 establecimientos de educación superior, lo que demuestra un aporte importante al cubrimiento de este sector en la ciudad. Seguido de esto, los usos institucionales

tienen presencia con 4 predios que brindan los servicios relacionados. A continuación, se evidencian los aspectos generales de dichos equipamientos:

Tabla 3-6 Equipamientos en el área de influencia

Escala de equipamientos	Área m2
Metropolitana	70.003 m2
Urbana	1.008 m2
Zonal y Vecinal	46.461 m2

NOMBRE	UBICACIÓN	CARÁCTER	ÁREA m2	ESCALA
CORPORACION UNIVERSITARIA UNITEC - SEDE C	CL 76 12 51	PRIVADO	2353	METROPOLITANA
UNIVERSIDAD PEDAGOGICA NACIONAL	AC 72 11 86	PÚBLICO	24369	METROPOLITANA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS SANTA FÉ DE BOGOTÁ	CL 74 13 40	PÚBLICO	1035	METROPOLITANA
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES - DIAN SEDE NORTE	CL 75 15 49	PÚBLICO	805	METROPOLITANA
FUNDACIÓN UNIVERSITARIA DEL ÁREA ANDINA	AK 14 70 A 41	PRIVADO	7308	METROPOLITANA
CORPORACIÓN UNIVERSITARIA DE CIENCIA Y DESARROLLO - UNICIENCIA	CL 74 15 73	PRIVADO	400	METROPOLITANA
CORPORACIÓN UNIVERSITARIA DE CIENCIA Y DESARROLLO - UNICIENCIA	CL 72 A 20 40	PRIVADO	349	METROPOLITANA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA DE ADMINISTRACIÓN	AC 72 7 96	PÚBLICO	676	METROPOLITANA
CORPORACION UNIVERSITARIA UNITEC	CL 73 20 A 52	PRIVADO	1000	METROPOLITANA
PARLAMENTO ANDINO	AK 14 70 A 61	PÚBLICO	668	METROPOLITANA
UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL	CL 73 14 21	PÚBLICO	300	METROPOLITANA
UNIVERSIDAD ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN DE NEGOCIOS EAN - SEDE CALLE 74	CL 74 9 49	PRIVADO	550	METROPOLITANA
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS - SEDE NORTE	KR 9 72 90	PRIVADO	3600	METROPOLITANA
CORPORACIÓN UNIVERSITARIA DE CIENCIA Y DESARROLLO - UNICIENCIA	KR 16 A 75 53	PRIVADO	276	METROPOLITANA
UNIVERSIDAD ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN DE NEGOCIOS - EAN SEDE CALLE 72	AC 72 9 71	PRIVADO	3557	METROPOLITANA
UNIVERSIDAD SERGIO ARBOLEDA - OFICINA DE EGRESADOS Y BOLSA DE EMPLEO	KR 13 74 88	PRIVADO	319	METROPOLITANA
POLITECNICO INTERNACIONAL	CL 73 10 45	PRIVADO	2680	METROPOLITANA
CORPORACION UNIVERSITARIA UNITEC - SEDE A	CL 75 13 54	PRIVADO	1410	METROPOLITANA
FUNDACION UNIVERSITARIA MONSERRATE	AC 72 11 41	PRIVADO	3256	METROPOLITANA
UNIVERSIDAD SERGIO ARBOLEDA	CL 74 14 14	PRIVADO	5073	METROPOLITANA
CORPORACION UNIVERSITARIA UNITEC - SEDE B	CL 76 13 31	PRIVADO	1441	METROPOLITANA
CORPORACION UNIVERSITARIA NUEVA COLOMBIA	CL 74 11 51	PRIVADO	2368	METROPOLITANA
UNIVERSIDAD DE CIENCIAS APLICADAS - UDCA OFICINA DE ADMISIONES	AC 72 14 20	PRIVADO	1187	METROPOLITANA

CORPORACION ESCUELA DE ARTES Y LETRAS - INSTITUCION UNIVERSITARIA	CL 70 12 40	PRIVADO	937	METROPOLITANA
UNIVESIDAD SANTO TOMAS	KR 10 72 50	PRIVADO	299	METROPOLITANA
UNIVERSIDAD CENTRAL - SEDE NORTE	CL 75 15 65	PRIVADO	3651	METROPOLITANA
FUNDACION INTERAMERICANA TECNICA FIT	CL 74 11 74	PRIVADO	3174	ZONAL Y VECINAL
CORPORACIÓN UNIVERSITARIA DE CIENCIA Y DESARROLLO - UNICIENCIA	AK 20 76 21	PRIVADO	166	METROPOLITANA

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

3.4.2 Equipamientos en el área de intervención

En el área de intervención se identifican como equipamientos 3 inmuebles de carácter privado con uso educativo identificados de la siguiente manera:

Tabla 3-7 Equipamientos en el área de intervención

ID	Nombre	Sector	Dirección	Carácter	Escala
1	Fundación Educativa San Francisco de Asís	Educación	KR 20 B 72 A 43	Privado	Zonal
2	Colegio Centro de Promoción Santa Fe		KR 17 71 A 39	Privado	Zonal
2	Colegio Moderno Americano Sede B		KR 15 71 29	Privado	Zonal

Ilustración 3-18 Equipamientos existentes en el área de intervención



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

3.4.3 Déficit de equipamientos en la UPZ 98 – Los Alcázares

Adicionalmente a la revisión de la localización de equipamientos en el polígono de intervención del plan parcial Calle 72, se considera fundamental la revisión de la información relacionada con el déficit de equipamientos como insumo determinante para la toma de decisiones en la formulación de acuerdo a las necesidades de la zona. Para dicho fin se contemplaron en la fase de diagnóstico los datos suministrados por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP mediante concepto técnico con número de radicado 3-2021-30761 de 2021, en el que señalan que:

(...) la UPZ No. 98 Alcázares presenta déficit bajo de suelo para equipamientos de escala vecinal en el sector de Salud, Integración Social, Cultura y Deportivo y Recreativo y para equipamientos de escala zonal en el sector de Educación, Cultura Deportivo y Recreativo y Seguridad.

Esta conclusión se acompaña de la siguiente tabla en la que se relaciona el dato de déficit por escala y sector en la UPZ mencionada:

Tabla 3-8 Déficit de equipamientos UPZ98 - Los Alcázares

# Localidad		12			
Nombre Localidad		BARRIOS UNIDOS			
# UPZ		98			
Nombre UPZ		LOS ALCÁZARES			
área bruta UPZ Ha		413,70			
población (# hab)		89.682			
densidad (hab por Ha)		216,78			
SECTOR		DEFICIT EQUIPAMIENTOS VECINALES m ²	DEFICIT EQUIPAMIENTOS ZONALES m ²	DEFICIT EQUIPAMIENTOS URBANOS m ²	TOTAL DEFICIT SUELO 2017 VECI ZONA Y URBA m ²
Educación	ED suelo	125.457	28.148	-	153.605
	ED# equip	-15	20	-	5
Salud	SAL suelo	-8.067	716	1.008	6.342
	SAL# equip	-5	1	1	-3
Integración Social	INT suelo	27.673	1.358	-	26.315
	INS# equip	-50	2	-	-48
Cultura	CUL suelo	-1.310	4.546	-	5.856
	CUL# equip	-6	-1	-	-7
Recreativos Deportivos	RD suelo	14.546	3.371	-	17.917
	RD# equip	-24	-5	-	-29
Seguridad	SG suelo	-	4.445	-	4.445
	SG# equip	-	-1	-	-1
Abastecimiento	AB suelo	-	1.818	3.163	1.344
	AB# equip	-	-1	-	-1
Adm pública	AD suelo	-	-263	-	263
	AD# equip	-	2	-	2
Recintos Feriales	RF suelo	-	-	-	-
	RF# equip	-	4	-	4
TOTAL	suelo	177.053	40.518	4.171	213.400
	# equip	-100	21	1	-78

Fuente: Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP

Condición de permanencia del uso dotacional

El Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 190 de 2004, establece en el numeral 1 del artículo 344 que los inmuebles de escala metropolitana, urbana o zonal con uso dotacional existentes, los señalados como institucionales por normas anteriores, los que se destinen en el futuro a este uso, o mediante la destinación del suelo hecha en este Plan, en sus fichas normativas, o sean incluidos mediante Planes de Regularización y Manejo, deben mantener el uso dotacional y quedan comprendidos por las normas del tratamiento de Consolidación para Sectores Urbanos Especiales.

Teniendo en cuenta lo anterior los tres equipamientos del sector educativo de escala zonal presentan condición de permanencia del uso dotacional, con un área predial de 608,9 m².

Teniendo en cuenta lo anterior los tres equipamientos del sector educativo de escala zonal presentan condición de permanencia del uso dotacional, con un área predial de 608,9 m², por tal razón en la formulación del plan parcial Calle 72 se incluirán estos metros cuadrados de permanencia adicionales a los nuevos equipamientos a incorporar con el proyecto urbano.

3.5

Sistema de

Movilidad

El Decreto 190 de 2004 establece en el artículo 19 que el sistema de movilidad tiene el objetivo de integrar *de manera jerarquizada e interdependiente los modos de transporte de personas y carga con los diferentes tipos de vías y espacios públicos de la ciudad y el territorio rural. También conforman el sistema los estacionamientos públicos, y las terminales de buses interurbanos de pasajeros y de carga.*

Así pues, a continuación el presente diagnóstico del sistema de movilidad que comprende, por un lado el sistema vial constituidos por elementos como la jerarquización vial, configuración del perfil vial y los sentidos de estos, y por otro, el sistema de transporte público existente, realizado con base en el estudio de tránsito realizado para el plan parcial de renovación urbana Calle 72 y el área de influencia delimitado, por medio del contrato ERU No 126-2022 de abril de 2022, En este sentido para profundizar acerca de las condiciones físicas, operativas, y la modelación de la situación actual, se dirige al Anexo 7. Estudio de Tránsito.

3.5.1 Subsistema vial

Tabla 3-9. Malla vial existente

ID	Ítem	Área (m2)	Porcentaje (%)
	TOTAL MALLA VIAL EXISTENTE	37.162,45	100%
1	MALLA VIAL ARTERIAL	8.336,68	22%
1.1	Av. Ciudad de Chile (Calle 72)	7890,12	
1.2	Av. Caracas (Carrera 14)	446,56	
2	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	28.825,77	78%
2.1	Calle 71	3638,87	
2.2	Calle 71A	4783,46	
2.3	Calle 72 A	2346,61	
2.4	Calle 73	3099,54	
2.5	Carrera 14A	2233,46	
2.6	Carrera 15	1371,60	
2.7	Carrera 17	2424,23	
2.8	Carrera 19	2528,16	
2.9	Carrera 20	1201,42	
2.10	Carrera 20A	1660,91	
2.11	Carrera 20B	1521,16	
2.12	Carrera 20C	2016,35	

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Jerarquización vial

La vialidad del sector se encuentra conformada por vías de la malla vial arterial, intermedia y local, las cuales facilitan la accesibilidad y continuidad de los tráficos conforme su articulación con la trama vial circundante y

ordenamiento vial existente. En la siguiente imagen se puede observar la clasificación vial según el Decreto Distrital 190 de 2004.

Plano 3-6. Clasificación Malla Vial



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Malla vial Arterial

El plan parcial “Calle 72” se encuentra delimitado al oriente por la vía de la malla vial arterial, la **Av. Caracas (Carrera 14)** que se caracteriza por comprender cuatro calzadas, dos para tráfico mixto y dos para uso exclusivo del sistema Transmilenio, permite la circulación en sentido sur norte y viceversa. Su perfil vial actual presenta óptimas condiciones físicas para la circulación vehicular y peatonal.

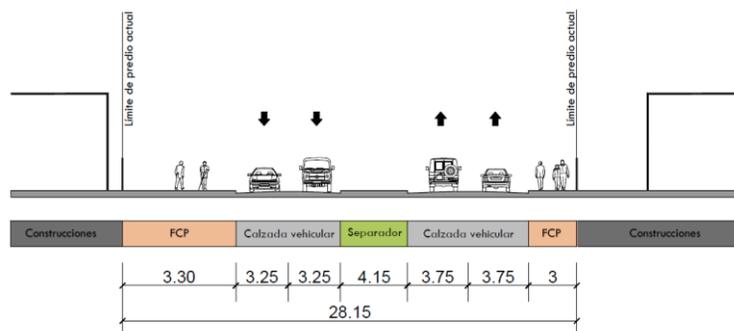
La **Av. Chile (Calle 72)** como eje longitudinal vial principal oriente- occidente, limite oriental del plan parcial, se caracterizan por tener por dos calzadas: una en sentido de circulación occidente oriente y la otra en sentido oriente occidente. Cada una con tres carriles de circulación. Actualmente presenta un buen estado físico, pero con presencia de condiciones en regular y mal estado físico en tramos de corta longitud. Todos con señalización adecuada, pero con demarcación deficiente en algunos tramos.

Tabla 3-10. Vías malla vial material

Clasificación	Tipo	Vía	Tramo
Arterial	V-2	Av. Chile (Calle 72)	Desde la Av. Caracas (Carrera 14) hasta la Carrera 20
	V-2	Av. Caracas (Carrera 14)	Desde la calle 71 hasta la calle 72

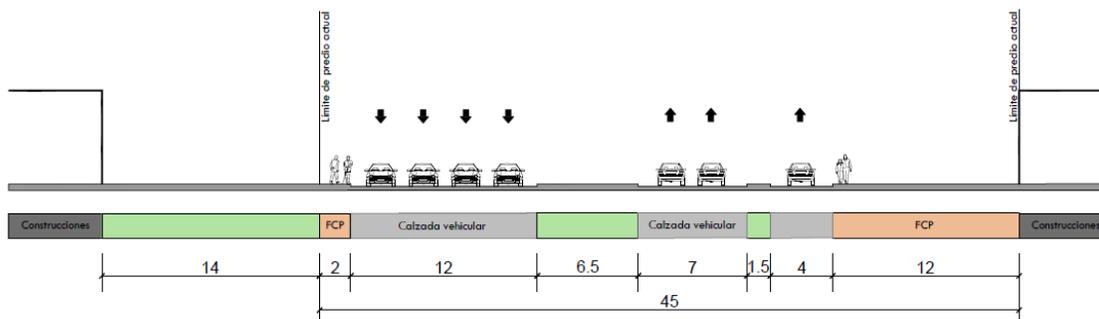
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Ilustración 3-20. Sección vial actual Av. Calle 72



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Ilustración 3-21. Sección vial actual Av. Caracas



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Malla vial Intermedia

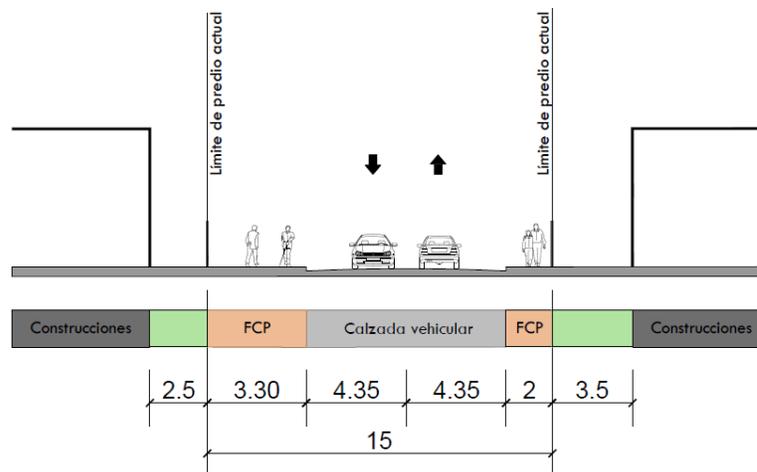
Dentro del área de planificación se identifican las siguientes vías de la malla vial intermedia, se evidencia que, aunque se encuentran jerarquizadas desde el POT como parte de la malla vial intermedia su tipo de vía asociado al ancho del perfil corresponde a malla vial local, que en promedio consideran unos andenes de 3m de ancho, en el cual escasea la arborización, como se evidencia a continuación:

Tabla 3-11. Vías malla vial intermedia

Clasificación	Tip o	Vía	Tramo
Intermedia	V-6	Calle 71A	Desde la carrera 20c hasta la Av. Caracas (Carrera 14)
	V-6	Carrera 20	Desde la calle 71A hasta la Av. Chile (calle 72)
	V-6	Carrera 20C	Desde la AV. Chile (calle 72) hasta la calle 73
	V-6	Carrera 19	Desde la calle 71 hasta la Av. Chile (calle 72)
	V-7	Carrera 20B	Desde la AV. Chile (calle 72) hasta la calle 73
	V-6	Carrera 17	Desde la calle 71 hasta la Av. Chile (calle 72)
	V6	Carrera 15	Desde la carrera 71 hasta la Carrera 71A
	V-6	Carrera 14A	Desde la carrera 71 hasta la Av. Chile (Calle 72)
	V-7	Carrera 20A	Desde la AV. Chile (calle 72) hasta la calle 73

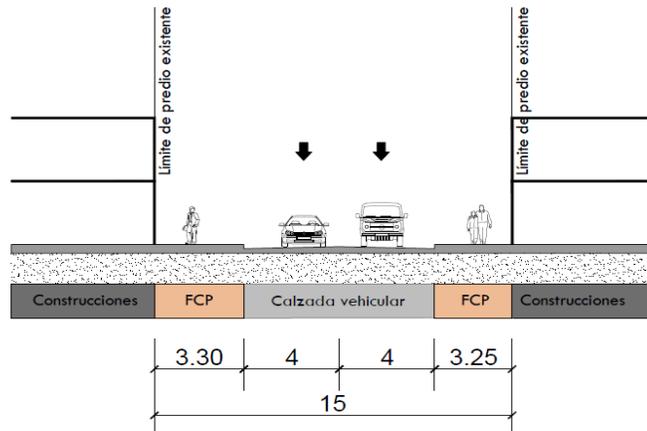
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Ilustración 3-22. Sección vial actual Calle 71A



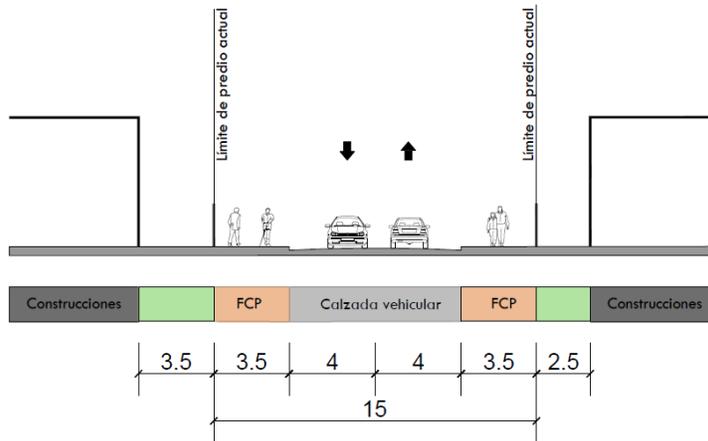
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Ilustración 3-23. Sección vial actual Carrera 20 y Carrera 20c



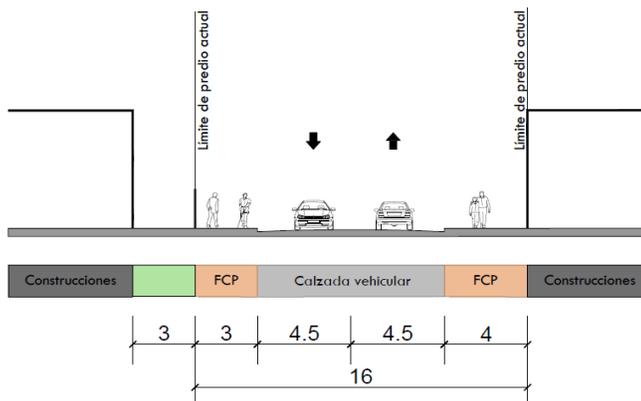
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Ilustración 3-24. Sección vial actual Carrera 19 y Carrera 20b



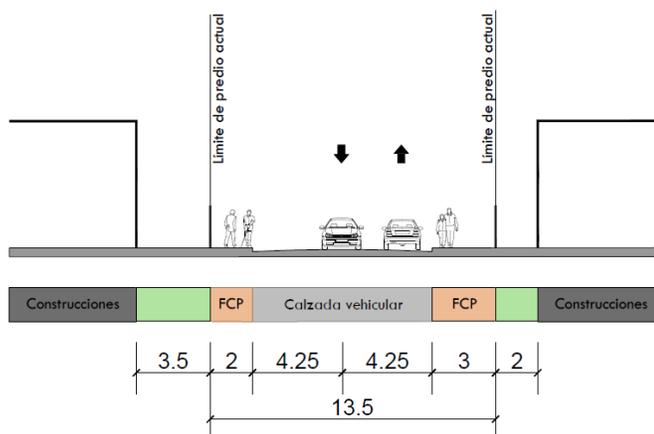
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Ilustración 3-25. Sección vial actual Carrera 17 y Carrera 20a



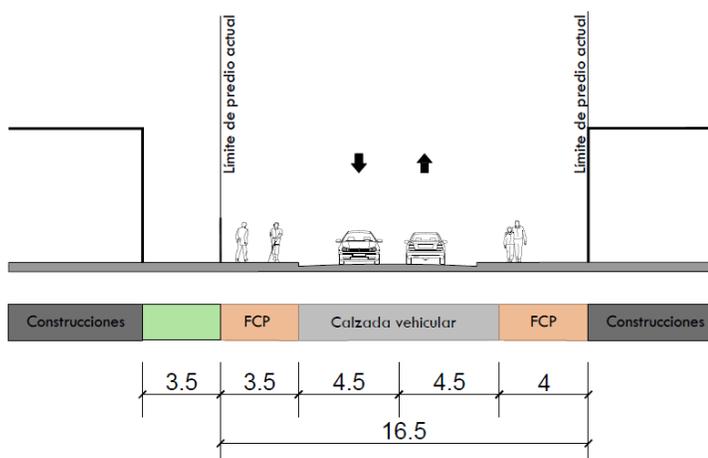
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Ilustración 3-26. Sección vial actual Carrera 15



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Ilustración 3-27. Sección vial actual Carrera 14A



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Malla vial Local

En cuanto a la malla vial local, se identifican las siguientes vías con características similares a la malla vial intermedia, con relación a las dimensiones de perfil con andenes en promedio de 3 m seguido por antejardines de aproximadamente 3 m hasta el inicio de la edificación, tal y como se demuestra:

Tabla 3-12. Vías malla vial local

Clasificación	Tipo	Vía	Tramo
Local	V-6	Calle 72 A	Desde la carrera 20c hasta la Av. Caracas (carrera 14)
	V-6	Calle 71	Desde la Carrera 19 hasta la Av. Caracas (Carrera 14)
	V-6	Calle 73	Desde la carrera 20c hasta la Av. Caracas (carrera 14)

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Ilustración 3-28. Sección vial actual Calle 72A

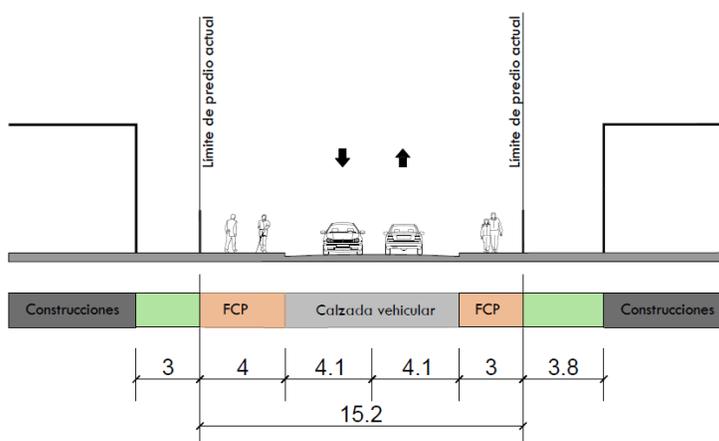


Ilustración 3-29. Sección vial actual Calle 71

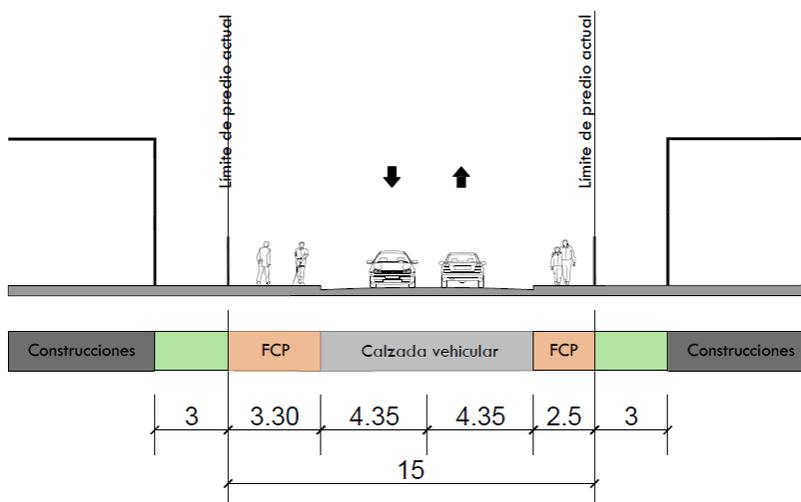
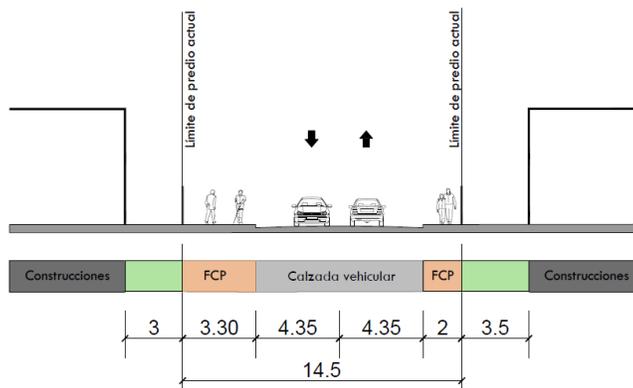


Ilustración 3-30. Sección vial actual Calle 73

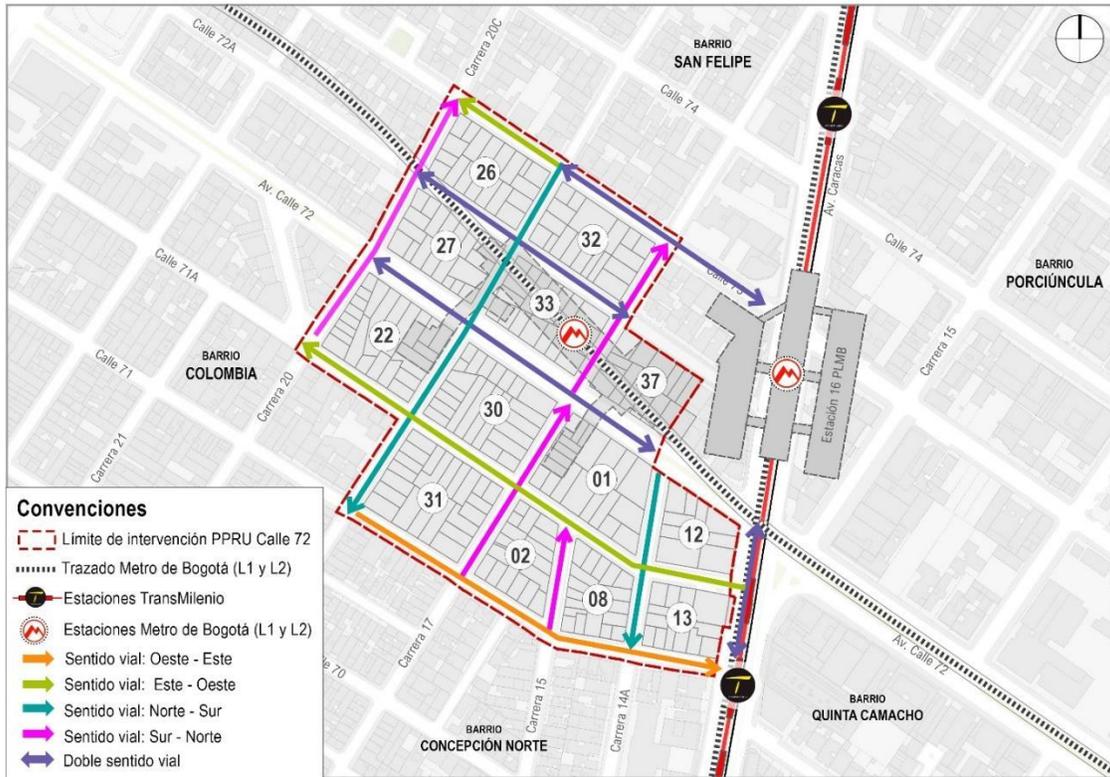


Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Sentidos viales

De acuerdo a lo revisado, la malla vial arterial tiene sentido de circulación con una sección de doble calzada. La Calle 72 desplaza sus flujos vehiculares en sentido oriente-occidente y occidente – oriente, por otro lado, la Av. Caracas por su parte, dirige su flujo vehicular hacia el norte-sur y viceversa de la ciudad. La malla vial intermedia en su mayoría presenta el flujo vehicular en un solo sentido hacia el norte o sur de la ciudad. Por último, la malla vial local en cambio tiene la mayoría de las vías con doble sentido de circulación, lo cual permite una óptima conectividad con la malla vial arterial principalmente y continuidad hacia los diferentes puntos de la ciudad.

Plano 3-7. Sentido de las vías



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

En consecuencia, los sentidos viales actuales que permiten la circulación en las vías de la zona de intervención, se evidencia la necesidad de analizar en la propuesta de diseño de tránsito para la fase de formulación, la conectividad adecuada con los ejes viales principales del sistema como la Calle 72 y la continuidad lógica de los sentidos viales propuestos con los existentes en el perímetro inmediato del plan parcial.

3.5.2 Subsistema de Transporte

Sistemas de transporte público masivo

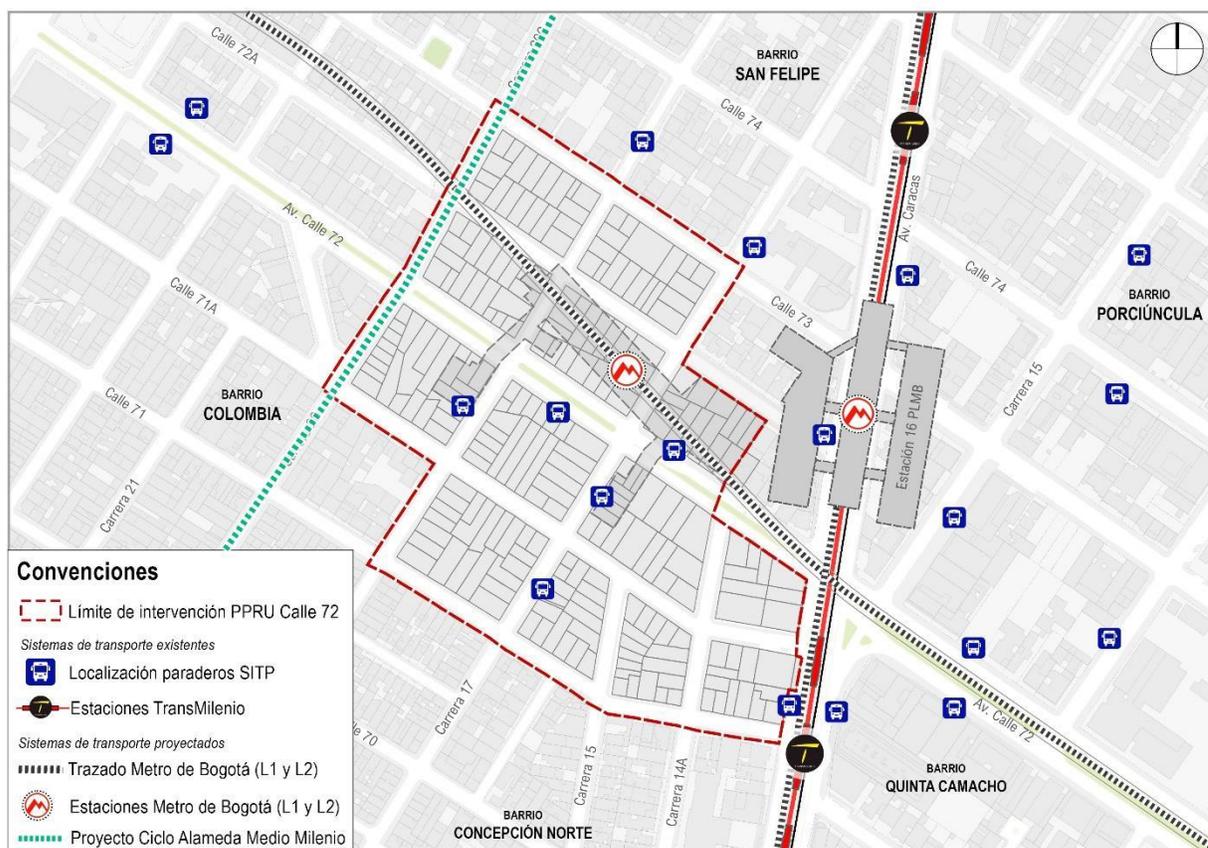
El polígono de intervención se localiza en un punto estratégico de la ciudad en cuanto a la oferta actual y proyectada para la ciudad para el sistema de transporte público masivo.

En la actualidad se encuentra en relación directa con la troncal de Transmilenio de la Av. Caracas (Carrera 14) y las estaciones Calle 72 y Calle 76 de este sistema. A una distancia aproximada de 500 metros al norte se encuentra la troncal de la Av. Calle 80. En el ámbito del plan parcial cuenta con presencia de rutas y paraderos del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá – SITP, en el área de planificación se identifican 6 paraderos.

Con respecto a los sistemas de transporte público proyectado para la ciudad, el polígono se encuentra en relación directa al oriente con la primera línea del metro por la Av. Caracas (Carrera 14) y la estación proyectada entre las calles 72 y 74, así como en la intersección de la segunda línea del metro proyectada por la Av. Chile (Calle 72).

En la siguiente imagen se puede observar la localización de las estaciones de la troncal de Transmilenio de la Av. Caracas (Carrera 14), la estación proyectada del sistema metro y los paraderos del SITP existentes en el área de planificación y su entorno inmediato:

Plano 3-8. Identificación de Sistemas de Transporte Público



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

A continuación, se presentan los inventarios de estaciones y rutas de los diferentes sistemas de transporte masivos existentes y proyectados:

Tabla 3-13. Inventario estaciones Metro y Transmilenio

Componente	Línea / troncal	Estación	Localización
Metro	Primera	16	Avenida Caracas, entre Calles 72 y 74
	Segunda	1	Subterránea: Entre AC 72 y Calle 72A y entre Avenida Caracas y Carrera 20B
Transmilenio	Avenida Caracas	Calle 72	Avenida Caracas entre Calle 70 y 72
		Calle 76	Avenida Caracas entre Calle 74 y 76

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Tabla 3-14. Inventario Rutas de Transporte Público (SITP)

Componente	Paradero	Localización
SITP	100A00	Kr 17 - AC 72 - Sentido S-N
	099A00	Kr 20 A - CI 74 - Sentido S-N
	627A00	Kr 20 B - CL 75 – Sentido N-S
	628A00	Kr 20 B - CL 73- Sentido N-S
	678A00	Kr 19 - AC 72 – Sentido N-S
	617A00	(Kr 19 - CI 70) – Sentido N-S
	050A00	AC 72 - Kr 22 – Sentido W-E
	317A00	AC 72 - Kr 17 – Sentido W-E
	398A00	AC 72 - Kr 13 – Sentido E-W
	313A00	AC 72 - Kr 17 – Sentido E-W
	002A00	AC 72 - AK 22 – Sentido E-W
	762A00	Kr 13 - AC 72 – Sentido N-S
	333A00	AK 24 - CI 74 ^a - Sentido S-N
	332A00	AK 24 - CI 74 ^a – Sentido N-S
	335A00	AK 24 - AC 72 – Sentido N-S
	299A00	AK 15 - CL 72 - Sentido S-N
	300A00	AK 15 - CL 75 - Sentido S-N
301A00	AK 15 - CL 76 - Sentido S-N	

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Red de BICi-usuarios

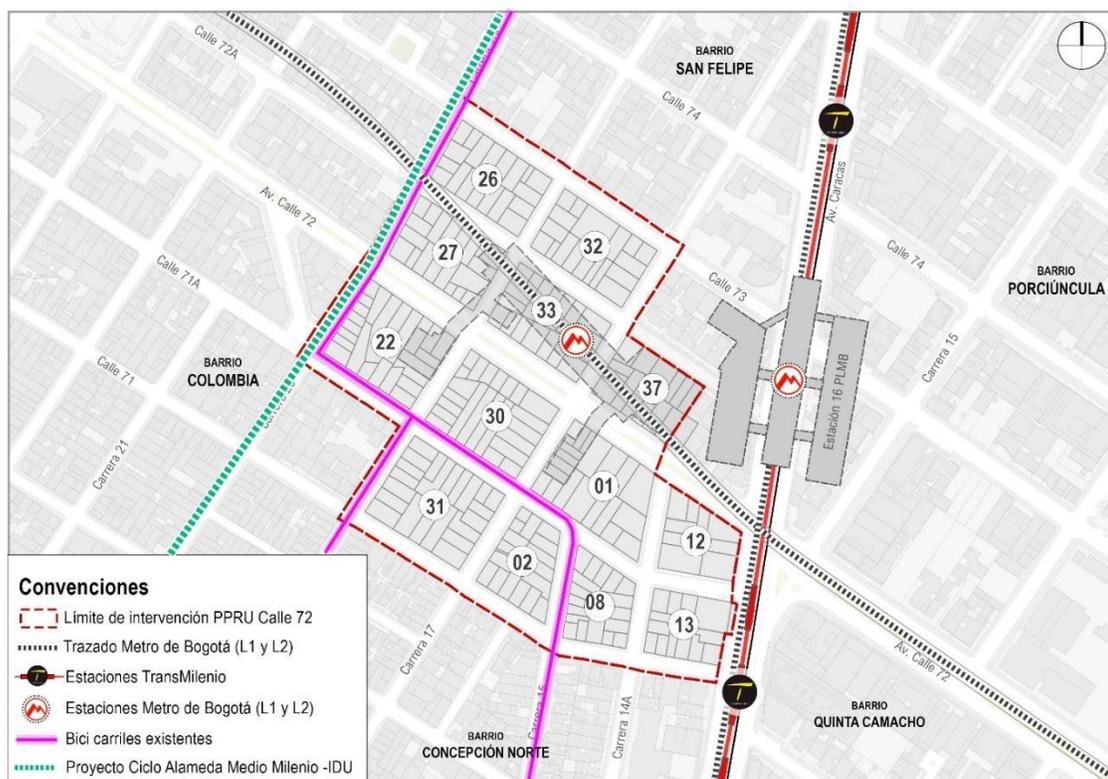
El área de planificación se encuentra actualmente conectada por un BICi-carril por la carrera 19 y la carrera 15 hasta la calle 71A y después por la carrera 20 hacia el norte.

En cuanto a infraestructura proyectada en la zona, el polígono se encuentra bordeado al occidente por el proyecto “Ciclo-alameda del Medio Milenio” sobre la carrera 20.

El proyecto de “Ciclo-alameda del Medio Milenio” es uno de los proyectos más importantes de la actual administración, conectando el sur y el norte de la ciudad desde El Tunal hasta la Calle 170, el proyecto tiene 25 km de longitud¹⁰ y constituye una oportunidad y necesidad de integración con el plan parcial “Calle 72”, constituyéndose en un elemento estructurante para el planteamiento urbano propuesto en el sector.

En la siguiente imagen se puede observar la red para BICi usuarios que se encuentra actualmente en funcionamiento y el trazado del proyecto “Ciclo-alameda del Medio Milenio”:

Plano 3-9. Red de BICi usuarios existente

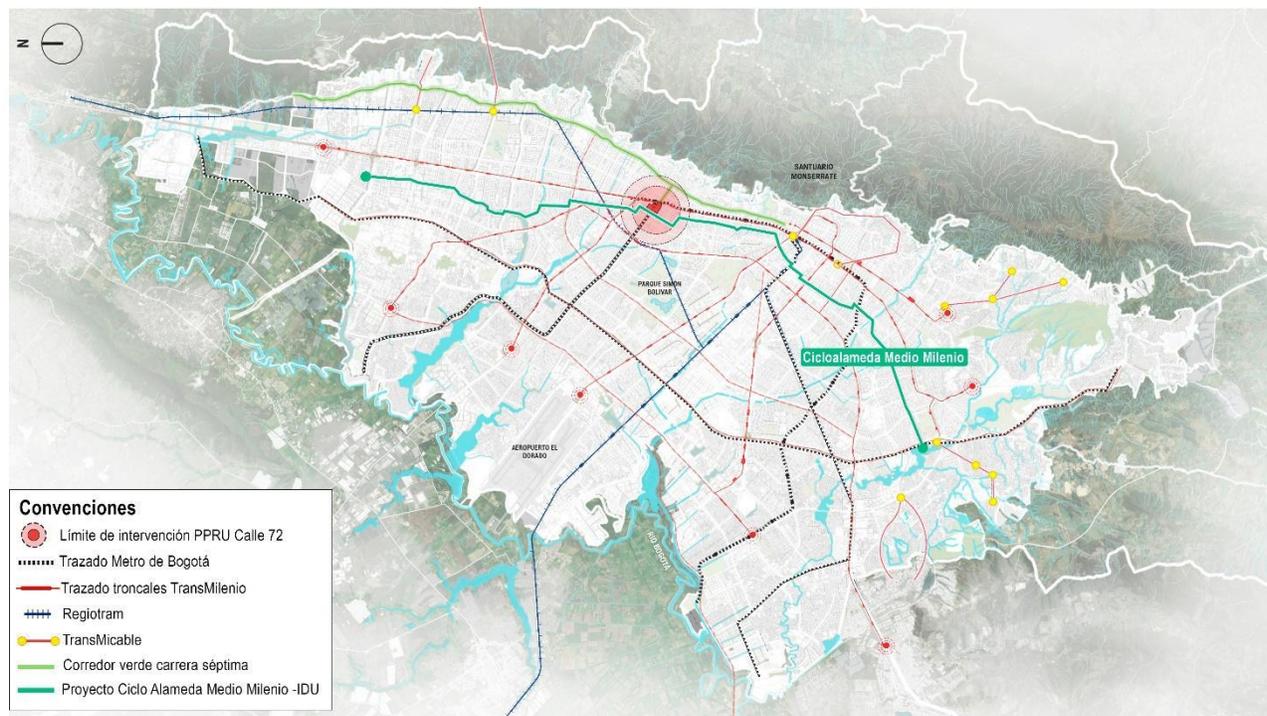


Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

¹⁰ Instituto de Desarrollo Urbano – IDU. 2020.

En la siguiente imagen se puede observar la localización del plan parcial “Calle 72” con respecto al trazado completo del proyecto “Ciclo Alameda del Medio Milenio”.

Plano 3-10. Trazado “Ciclo Alameda del Nuevo Milenio”



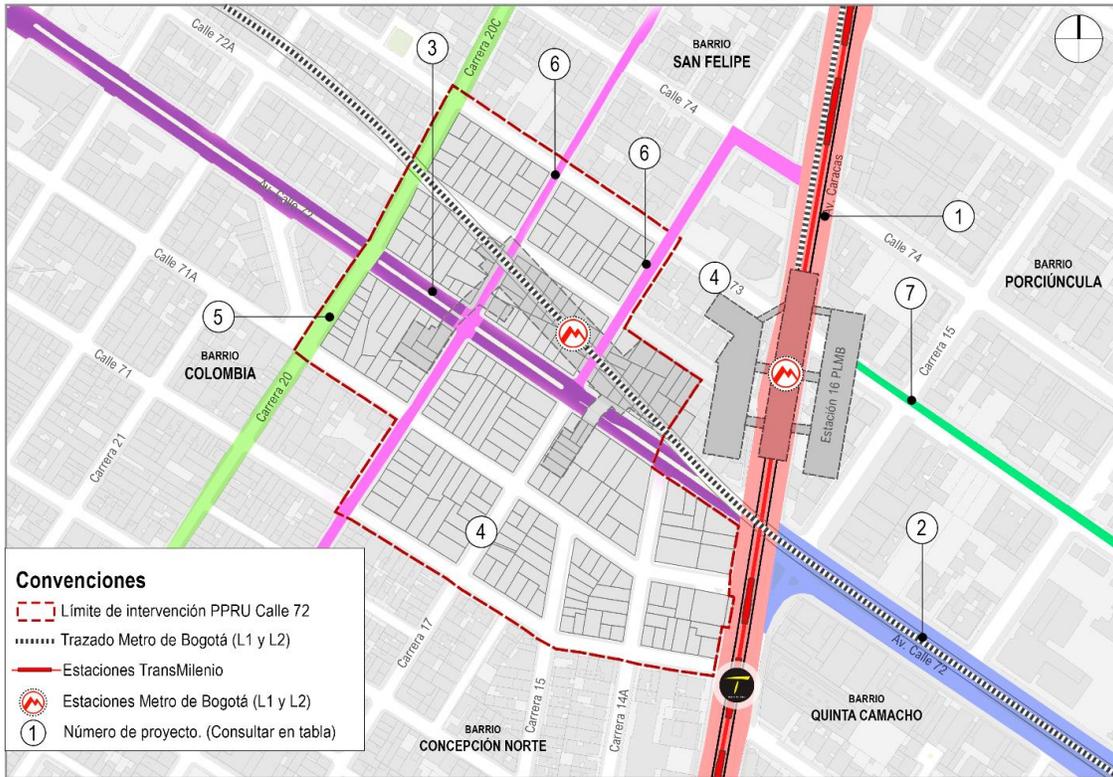
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Proyectos de infraestructura vial y de espacio público del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU

A través del concepto técnico SGDU 20212051775361 del 26 de noviembre de 2021, el cual acompaña el oficio de determinantes del plan parcial emitido mediante oficio SDP-2-2021-99361 por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, y el radicado IDU 20215261827112 el Instituto de Desarrollo Urbano – del 8 de noviembre de 2021, informó sobre los proyectos existentes en la malla vial en el ámbito del plan parcial y su entorno. Respecto es esto informó lo siguiente:

En la fase de formulación, el ámbito de planificación se relaciona con los proyectos de infraestructura vial y espacio público, desarrollados por el IDU, que se encuentran en estructuración, ejecución o terminación en el área de influencia y a continuación se observan:

Plano 3-11. Proyectos de malla vial arterial, intermedia y local en el ámbito de intervención del plan parcial



Fuente: SIGIDU- Elaboración IDU

Tabla 3-15. Descripción de proyectos de malla vial arterial, intermedia y local en el ámbito de intervención

MALLA VIAL ARTERIAL - AV. CHILE CALLE 72.								
N.	CONTRATO	NOMBRE	ESTADO	ETAPA	FECHAS		% EJEC.	OBSERVACIONES
					INICIO	FIN		
2	IDU-1299-2021	ACTUALIZACIÓN, COMPLEMENTACIÓN, AJUSTES DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS EXISTENTES, Y/O ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS, PARA EL CORREDOR VERDE DE LA CARRERA 7 DESDE LA CALLE 32 HASTA LA CALLE 93A, RAMAL DE LA CALLE 72 ENTRE CARRERA 7 Y CARRERA 13 Y DEMÁS	EN EJECUCION	Estudios y diseños	17/09/2021	16/11/2022	51%	El consultor realizó la solicitud de prórroga y adición al Cto IDU-1299-2021, bajo 4 argumentos para estudio y evaluación (Intersecciones Calles 92 y 85, estación Calle 85, Armonización del perfil a lo largo del corredor, perfil parque Nacional) Se afecta el cronograma.
3	IDU-1692-2020	CONSERVACION DE LA MALLA VIAL ARTERIAL NO TRONCAL - VIGENCIA 2020-GRUPO 5	TERMINADO Y EN PROCESO DE LIQUIDACION	Conservación	27/01/2021	26/11/2021	91%	Tramite acta recibo final de obra.
4	IDU-1611-2019	MANTENIMIENTO, REHABILITACION Y RECONSTRUCCION DE ESPACIO PUBLICO ASOCIADO A PARADEROS DEL SITP	TERMINADO Y EN PROCESO DE LIQUIDACION	Conservación	10/02/2020	25/01/2021	98%	Tramite acta recibo final de obra.
5	1573 de 2020	DISEÑOS CICLOALAMEDA DEL MEDIO MLENIO TRAMO 3 Y TRAMO 4	EN EJECUCION	Estudios y diseños	1/03/2021	28/01/2022	66%	En proceso de elaboración los estudios y diseños para el tramo que se cruza con el PPRU. Pendiente la aprobación de los Estudios y Diseños por parte de la interventoría.
MALLA VIAL LOCAL / INTERMEDIA - CARRERA 20								
N.	CONTRATO	NOMBRE	ESTADO	ETAPA	FECHAS		% EJEC.	OBSERVACIONES
					INICIO	FIN		
3	1573 de 2020	DISEÑOS CICLOALAMEDA DEL MEDIO MLENIO TRAMO 3 Y TRAMO 4	EN EJECUCION	Estudios y diseños	1/03/2021	28/01/2022	66%	En proceso de elaboración los estudios y diseños para el tramo que se cruza con el PPRU. Pendiente la aprobación de los mismos por parte de la interventoría.
MALLA VIAL LOCAL / INTERMEDIA - CARRERA 20 A								
N.	CONTRATO	NOMBRE	ESTADO	ETAPA	FECHAS		% EJEC.	OBSERVACIONES
					INICIO	FIN		
6	IDU-1383-2017	CONSERVACION MALLA VIAL ARTERIAL TRONCAL Y MALLA VIAL SITP GRUPO 2 - VIGENCIA 2017	TERMINADO Y EN PROCESO DE LIQUIDACION	Conservación	19/12/2017	18/12/2020	94.70	Conservación de la malla vial arterial troncal y la malla vial que soporta las rutas del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP.
MALLA VIAL LOCAL / INTERMEDIA - CARRERA 19								
N.	CONTRATO	NOMBRE	ESTADO	ETAPA	FECHAS		% EJEC.	OBSERVACIONES
					INICIO	FIN		
6	IDU-1383-2017	CONSERVACION MALLA VIAL ARTERIAL TRONCAL Y MALLA VIAL SITP GRUPO 2 - VIGENCIA 2017	TERMINADO Y EN PROCESO DE LIQUIDACION	Conservación	19/12/2017	18/12/2020	94.70	Conservación de la malla vial arterial troncal y la malla vial que soporta las rutas del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP.
MALLA VIAL LOCAL / INTERMEDIA - CARRERA 17								
N.	CONTRATO	NOMBRE	ESTADO	ETAPA	FECHAS		% EJEC.	OBSERVACIONES
					INICIO	FIN		

4	IDU-1611-2019	MANTENIMIENTO, REHABILITACION Y RECONSTRUCCION DE ESPACIO PUBLICO ASOCIADO A PARADEROS DEL SITP	TERMINADO- TRAMITE ACTA RECIBO FINAL DE OBRA	Conservación	10/02/2020	25/01/2021	98%	Terminado y en proceso de liquidación.
MALLA VIAL LOCAL / INTERMEDIA - CARRERA 73 COSTADO ORIENTE AV CARACAS								
N.	CONTRATO	NOMBRE	ESTADO	ETAPA	FECHAS		% EJEC.	OBSERVACIONES
					INICIO	FIN		
7	IDU-1299-2020	CONEXIÓN PEATONAL CALLE 73 ENTRE CARRERA 7 Y AVENIDA CARACAS	EN EJECUCION	Construcción	18/12/2020	5/05/2022	21,51%	Se adelantan trabajos de excavación para redes secas, fundición de placas y estampado de concreto en acceso vehiculares a predios.

Fuente: SIGIDU- Elaboración IDU

A continuación, se proporcionará una breve descripción de los proyectos y su nivel de influencia en el PPRU, distribuyéndolos en tres grupos identificados así:

Proyectos de Alto Impacto dentro del PPRU: Estos proyectos se ubican dentro de la delimitación del PPRU y tienen el potencial de generar transformaciones significativas en el territorio circundante. Su influencia se espera que contribuyan de manera importante al desarrollo urbano.

Proyectos Fuera del PPRU de Alto Impacto: En este grupo se incluyen proyectos que se encuentran fuera de la zona del PPRU, pero tienen un potencial relevante para afectar el entorno urbano. Aunque su ubicación está fuera de esta delimitación específica, se reconoce su importancia y capacidad para generar conexiones.

Proyectos de Bajo Impacto: Los proyectos de este grupo se caracterizan por tener un nivel de influencia reducido en el PPRU y en su entorno. Su impacto en la transformación futura del territorio es limitado, lo que significa que su efecto en el desarrollo urbano es menor en comparación con los proyectos de alto impacto, sin embargo, so de importancia para el estudio de tránsito.

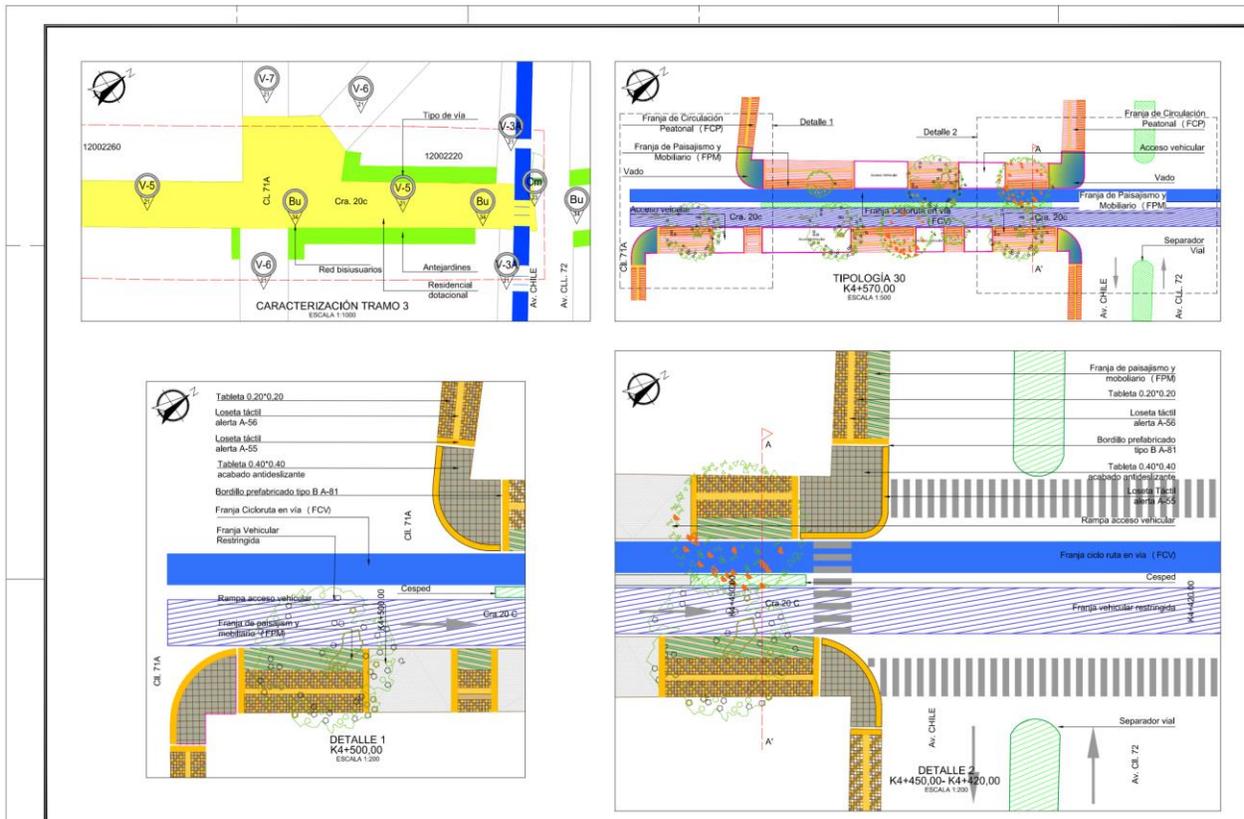
Proyectos que se encuentran dentro de la delimitación del PPRU de alto impacto:

El proyecto **IDU-1573**, que comprende los estudios y diseños de la **Ciclo Alameda Medio Milenio**, tiene una gran importancia para la ciudad de Bogotá. Su concepción tiene como objetivo fundamental la conectividad de las zonas sur y norte de la ciudad mediante una infraestructura destinada a la movilidad no motorizada. Se trata de la creación de un corredor arterial para usuarios de BICicletas con una longitud aproximada de

25 kilómetros, que atraviesa la ciudad desde la Calle 170 en el norte hasta el Parque El Tunal en el sur. Este corredor presenta secciones variables que aseguran, en todos los casos, la continuidad para los usuarios de BICicletas.

La ubicación del Plan Parcial entre dos tramos del corredor lo convierte en un punto de conexión clave, la propuesta vincula y se articula al proyecto de la Ciclo alameda adoptando la sección propuesta por el IDU, y dada su importancia en el plan parcial se genera espacio público adicional, con andenes más amplios, y generando una red de ciclo infraestructura completaría que potencialice la movilidad no motorizada en el sector.

Ilustración 3-31. Proyecto IDU-1573



Fuente: SIGIDU- Elaboración IDU

Proyectos Fuera del PPRU de Alto Impacto:

El proyecto IDU 1299-2021 que comprende la actualización de diseños de la calle 72 desde la carrera séptima hasta la carrera 13 permite la conexión del PPRU al primer tramo del Corredor verde de la Séptima,

definido como un nodo de importancia peatonal, con una nueva plaza pública que refuerza el encuentro empresarial, social y comercial; su impacto en la propuesta urbana está estrechamente relacionado con el diseño del perfil de la calle 72, en el tramo correspondiente al plan parcial, el cual vincula, controles ambientales, espacio público, y contempla la inclusión de un carril segregado a nivel con un ancho de 2,40 metros para uso de BICi usuarios en cada uno de los costados según el sentido vial. Esta ciclorruta conecta el costado oriental de la ciudad en el que se destaca el Corredor Verde de la Carrera Séptima con el eje de la Ciclo alameda del Medio Milenio.

Proyectos de Bajo Impacto:

Los siguientes proyectos a definir se caracterizan por haber sido considerados en el diagnóstico, pero no tomaron un papel relevante en el diseño de la propuesta urbana, pero se tiene en cuenta para el estudio de tránsito, entre ellos están, mejoramientos y mantenimientos del espacio público, y conservación de la malla vial arterial.

El proyecto **IDU-1692-2020** consiste en la conservación de la malla vial arterial no troncal, que en este caso se trata de la mejora de la Avenida Chile, ya se encuentra terminado y en proceso de liquidación, este proyecto permite una movilidad ágil y segura en el PPRU y en su contexto inmediato.

El proyecto **IDU-1611- 2019** genera mantenimiento, rehabilitación y reconstrucción de espacio público asociado a paraderos del SITP, la meta física es mantener los paraderos SITP que son en total 86.0 Unidades de los cuales 6 están dentro del plan parcial. En este apartado es importante señalar que el plan parcial contempla mantener los paraderos de SITP y su ubicación próxima a la actual.

El proyecto **UDU-1383 -2017** consiste en la conservación de la malla vial arterial troncal y la malla de SITP, que en este caso se trata de la carrera 19 y carrera 17, esta mejora mejorará la eficiencia y flujos de las rutas SITP.

El proyecto **IDU-1299-2020** comprende la conexión peatonal de la calle 73 entre carrera 7 y avenida Caracas, esto significa una movilidad segura de los peatones en el costado oriente del área de influencia de plan parcial, lo que permitirá mayor conexión peatonal.

Conclusión

En relación con estos proyectos, se aclaran los escenarios y planteamientos que se deberán tener en cuenta:

Los proyectos de actualización del tramo que se encuentran en etapa de factibilidad o de estudios y diseños en el estado de terminado o ejecución, respecto de los cuales el IDU podría suministrar información existente o indicará que se realice la consulta directa para cruzarlos con la propuesta urbanística y/o acciones de mitigación resultado del Estudio de Tránsito.

Proyectos que se encuentran en la etapa de construcción, conservación y en estado de ejecución, respecto de los cuales el promotor consultará los planos aprobados, directamente en el repositorio institucional, realizará la superposición de planos y se ajustará a los aprobados en los proyectos IDU.

Por último, aquellos proyectos que se encuentran en la etapa de conservación en estado de terminado y liquidado, en este caso los proyectos se encuentran amparado por pólizas de estabilidad que pueden estar vigentes, por lo tanto, cualquier intervención deberá ser informado y concertado.

3.5.3 Metro de Bogotá

Por medio del Decreto 577 de 2013 se precisa y adopta el trazado o general del Proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá, que con 16 estaciones y es financiada por la Nación, el Distrito y la banca multilateral.

En el año 2016 después décadas de estudios y propuestas para la construcción del metro, el gobierno Nacional y el gobierno Distrital lograron establecer un acuerdo para la construcción de la Primera Línea del Metro de Bogotá, consolidando sí el inicio del desarrollo del proyecto de infraestructura más importante del país.

La Primera Línea del Metro de Bogotá, tendrá una longitud aproximada de 24 kilómetros y que serán en su totalidad con viaducto y estaciones elevadas, “inicia desde la intersección de la futura prolongación de la avenida Villavicencio con la futura Avenida Longitudinal de Occidente (ALO). A partir de ese punto, toma la avenida Villavicencio, en sentido oriental, hasta la intersección con la avenida Primero de Mayo. Por esta vía, continúa en dirección al oriente, teniendo intersecciones con la avenida Boyacá, la avenida 68 y la carrera 50 hasta llegar a la avenida NQS. En este punto, realiza un giro al norte, para hacer una transición sobre la avenida NQS y, posteriormente, un giro al norte para continuar por la calle 8 sur hasta la intersección con la calle 1. Continúa por el eje del separador central de la calle 1 hasta la intersección con la avenida Caracas (avenida carrera 14), para tomar dicha avenida Caracas hasta la calle 72 (la línea incluye una cola de maniobras de 0,6 km que llega hasta la calle 78)” Empresa Metro de Bogotá. <https://www.metrodebogota.gov.co/?q=preguntas-frecuentes>

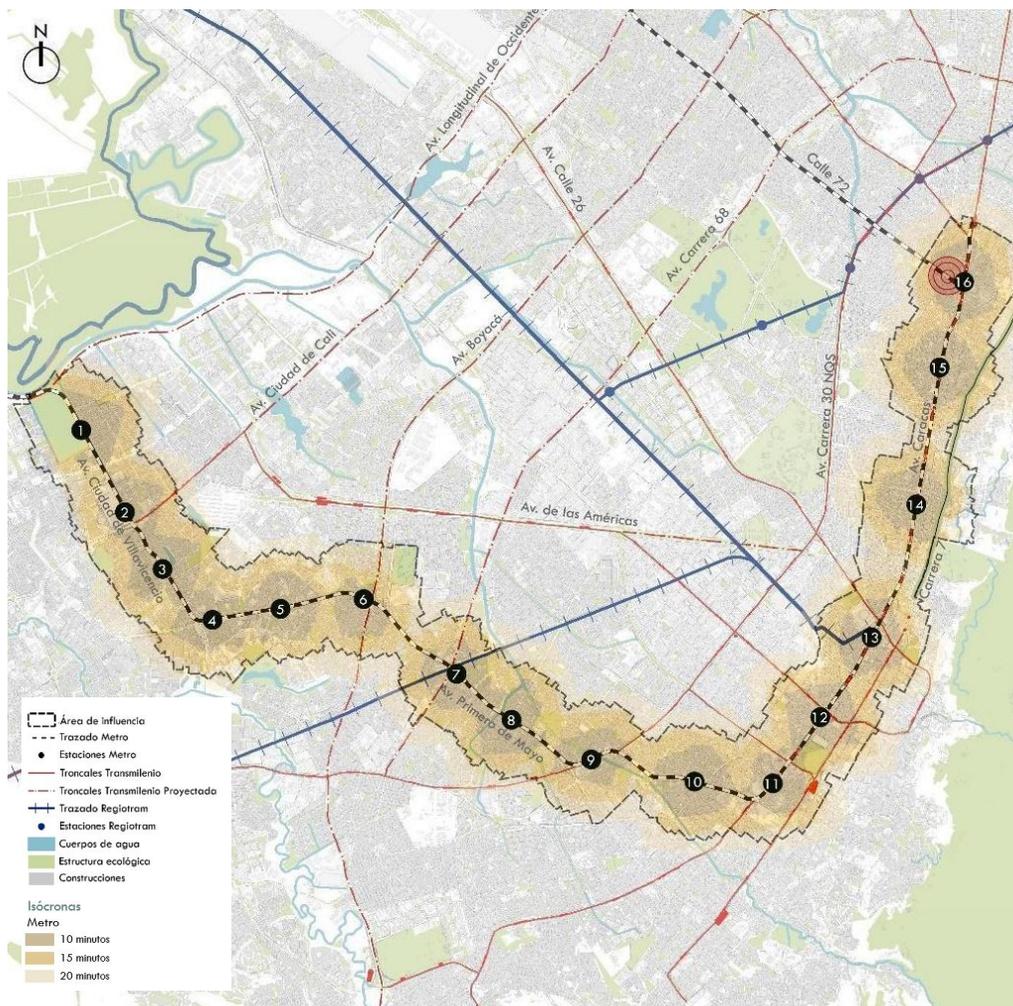
Para el desarrollo de la Primera Línea del Metro de Bogotá, el trazado propuesto cuenta con dieciséis estaciones, diez estaciones estarán integradas a las troncales de Transmilenio existentes.

La Primera Línea de Metro se configura como un anhelo cumplido para la ciudad y un desafío urbano. Sobre el trazado se establecieron acciones que consoliden el corredor de acuerdo a las vocaciones de las

estaciones e identificación de transversalidades como conectoras de la infraestructura de transporte con los equipamientos y espacio público del área de influencia del corredor de movilidad.

Una de las primeras obras iniciadas es la de un intercambiador vial en la calle 72 con Av. Caracas que ayudará a descongestionar ese importante sector de la ciudad antes del inicio de las obras del viaducto.

Ilustración 3-32. Trazado primera línea metro de Bogotá



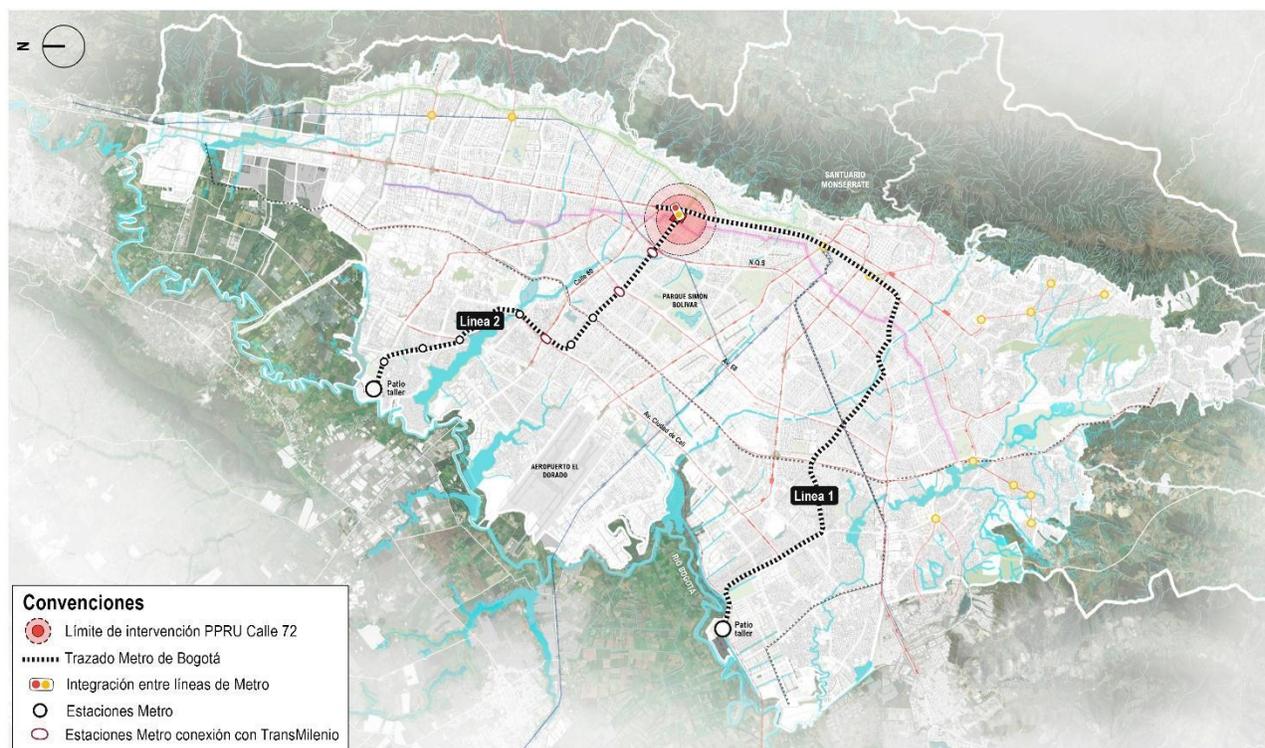
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

El trazado de la segunda línea de metro quedó aprobado por parte de la Junta Directiva de la Empresa Metro de Bogotá el pasado 8 de abril, la primera estación se encuentra próxima a la estación 16 de la primera línea, actualmente en construcción y estará localizada en las manzanas 37 y 33 del barrio San Felipe, dentro del ámbito del presente plan parcial. La segunda línea de metro, de tipo subterráneo, se encuentra en etapa de prefactibilidad.

“La Línea 2, que también impactará positivamente a las localidades de Chapinero y Barrios Unidos, según resultados en la fase de prefactibilidad, tendrá una extensión de 15,8 kilómetros, de los cuales, la gran mayoría serán subterráneos.

A lo largo del trazado, se construirán 11 estaciones y, se calcula, que esta Línea 2 del metro de Bogotá comience a operar en el año 2030, con 23 trenes de seis vagones cada uno, movilizandounos 45.000 pasajeros por hora en cada sentido y aumentado el uso de la red metro en cerca de 700.000 viajes diarios.”

Plano 3-12. Tramo de la segunda línea del Metro de Bogotá



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano priorizó dentro de este análisis la Estación 16, correspondiente al cruce de la Av. Caracas con la Calle 72, evidenciando allí una zona de oportunidad para la renovación urbana entorno al sistema transporte y la posibilidad de aplicación de los principios de Desarrollo Orientado al Transporte – DOT. Se identificaron en esta zona, las características urbanas y socioeconómicas específicas que permitieron delimitar una intervención un área específica entorno a la estación para el crecimiento económico, atracción de inversiones, el desarrollo de nuevas funcionalidades urbanas y generación de empleo cuyo elemento estructurarte es el trazado del sistema de transporte.

Para este sector, el análisis y propuesta de lineamientos de inserción para los Corredores de Movilidad DOT, están dirigidas a:

- Fortalecer la infraestructura de Transporte.
- Fortalecer la integración intermodal.
- Mejorar las condiciones urbanas alrededor del corredor de transporte.

Conclusiones sistema de movilidad

El Diagnóstico de las condiciones de infraestructura vial y de transporte en el área de influencia definida para el PPRU Calle 72 permiten establecer que los predios del proyecto se encuentran un sector de baja densidad con uso predominante el residencial con comercio y servicios en menor participación (que se profundizan en el **capítulo 4.4 Usos del suelo** del presente documento), donde predomina el estrato 3 y presencia de estrato 4 y 5 en el costado oriental de la Av. Caracas.

La vialidad del área de influencia está conformada por vías de la malla vial arterial, intermedia y local; con presencia de rutas del servicio público colectivo y SITP por vía de la malla vial intermedia y arterial y de buses del sistema Transmilenio por la Troncal Av. Caracas.

Como condición general se tiene que la infraestructura de la malla vial arterial presenta un buen estado físico, al igual que la malla vial intermedia y local, con presencia de condiciones en regular y mal estado físico en tramos de corta longitud. Todos con señalización adecuada, pero con demarcación deficiente en algunos tramos.

La infraestructura peatonal, conformada por andenes o franjas de circulación peatonal presenta, en términos generales, condiciones inadecuadas para la circulación de peatones, especialmente para personas en condición de movilidad reducida, dada la irregularidad de las secciones de estos andenes y continuidad de los mismos (diferencias de nivel), deficiencia de rampas y vados y condiciones físicas en regular y mal estado.

No obstante, se observa que recientemente algunos tramos viales han sido objeto de reparación y/o mantenimientos de la carpeta asfáltica, incluyendo nuevos diseños operativos y de señalización, como en la Carrera 22 entre la Av. Calle 72 y Calle 76, las Calles 74A, Calle 75 y Calle 75A entre Carrera 20 C y Carrera 23 como parte de la estrategia del proyecto de Barrios Vitales en el sector del Barrio San Felipe.

La construcción de infraestructura de movilidad, se configura en una oportunidad para consolidar urbanísticamente la zona con un proyecto que consolide los principios de desarrollo orientado al transporte DOT, genere espacio público y multiplicidad de usos, con atracción de nuevos residentes y oferta de servicios y comercio.

3.6

Sistema de

Servicios públicos

Para el desarrollo de la formulación del plan parcial, el Decreto Distrital 190 de 2004 estipula en el artículo 22 la ordenación del sistema de servicios públicos que se disponen en el territorio urbano. Actualmente el plan parcial cuenta con las factibilidades de los servicios de:

Tabla 3-16. Factibilidad de servicios públicos

Empresa	No. Radicado respuesta	Fecha
ENEL Codensa	S2023003951	29 de agosto de 2023
Vanti - Gas Natural	10153620-0661-2023	29 agosto 2023
ETB	2022-714-ECC-EIGC	29 abril 2022
EAAB	3050001-S-2022-119000	05 mayo 2022

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

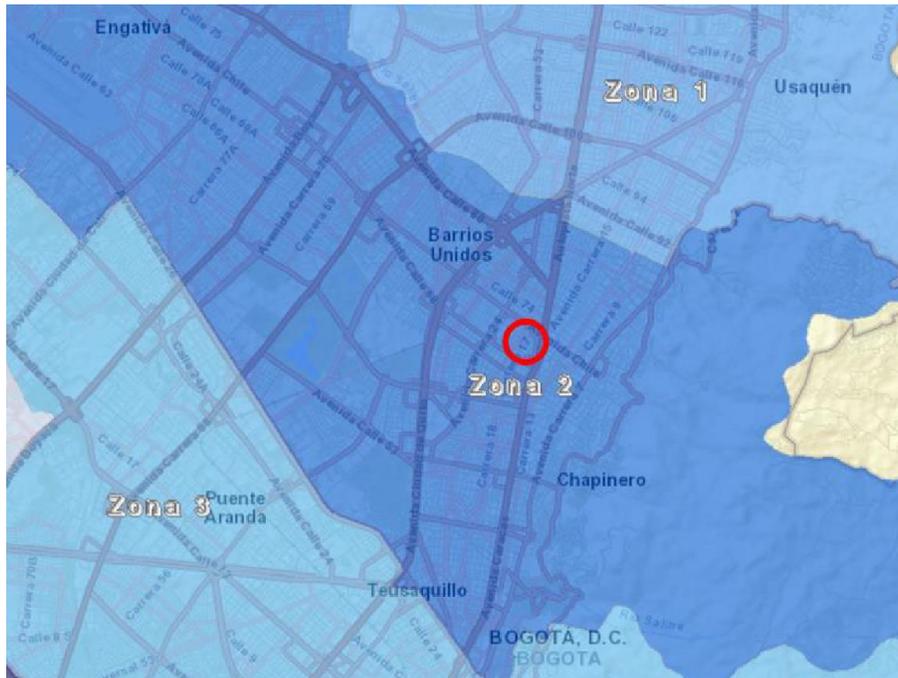
De acuerdo con lo anterior, el plan parcial cuenta con factibilidades por parte de servicios públicos. En el periodo de ejecución de este, el desarrollador de cada unidad de actuación deberá acogerse a los requerimientos técnicos establecidos por cada una de las empresas prestadoras de servicios. Por lo tanto, en la presenta formulación se toman en cuentas las recomendaciones indicadas para la zona de intervención y podrá ampliarse la información de este en el **Anexo 4. Factibilidades de servicios públicos**.

3.6.1 Red de acueducto

La consultora FLUXO “Ingeniería que crea valor”, presentó un diagnóstico y caracterización de las redes de acueducto y alcantarillado en el sector de delimitación para el plan parcial Calle 72 (Barrios San Felipe, Concepción norte y Colombia) para presentar alternativas de diseño en los sistemas de acueducto, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial.

El proyecto PPRU CALLE 72 hace parte del distrito hidráulico 2170101 del sector hidráulico 217 de la Zona 2, tal como se muestra en la ilustración siguiente:

Ilustración 3-33. Zona hidráulica del sector



Fuente: Fluxo Ingeniería 2022

En el ámbito de estudio se identifica una red matriz existente de acueducto en la carrera 20. La red secundaria, se concentra principalmente en la calle 72 a, calle 72, calle 71ª calle 71. Por otro lado, hace parte del área de servicio de línea matriz (ZONA BAJA SUR) de 24" en CCP (Tubería Reforzada con cilindro de acero y varilla), localizada sobre la carrera 20, la cual se encuentra a una profundidad de 1.99 m. Lo anterior se aprecia en la siguiente ilustración.

Ilustración 3-34. Matriz de acueducto



Fuente: RenoBo, Información: Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá

A la altura de la Carrera 20C con Calle 77, la línea matriz de 24" cuenta con una derivación en 12", desde donde se le suministra agua a la Unidad Operativa a la cual pertenece el predio de interés.

Al interior del polígono del PPRU, se cuenta con redes de acueducto desde Ø2" hasta Ø12" en PVC, asbesto cemento y hierro fundido, las cuales deben ser reemplazadas por tubería de Ø6" en PVC, según lo requerido por la factibilidad de servicio. Así mismo se deben eliminar aquellas redes que pasen por debajo de las manzanas proyectadas del PPRU, o moverlas hacia los andenes proyectados por el urbanismo.

3.6.2 Red de alcantarillado

En el ámbito de estudio se identifican redes troncales en la calle 73 y la calle 71 para el sistema de alcantarillado existente. La red de alcantarillado local, se concentra principalmente en la calle 73, calle 72 a, calle 72, calle 71^a calle 71. En el área de influencia del proyecto, cruzan dos interceptores troncales con sentido oriente- occidente, interceptor Salitre bombeo e interceptor La Vieja:

Red troncal:

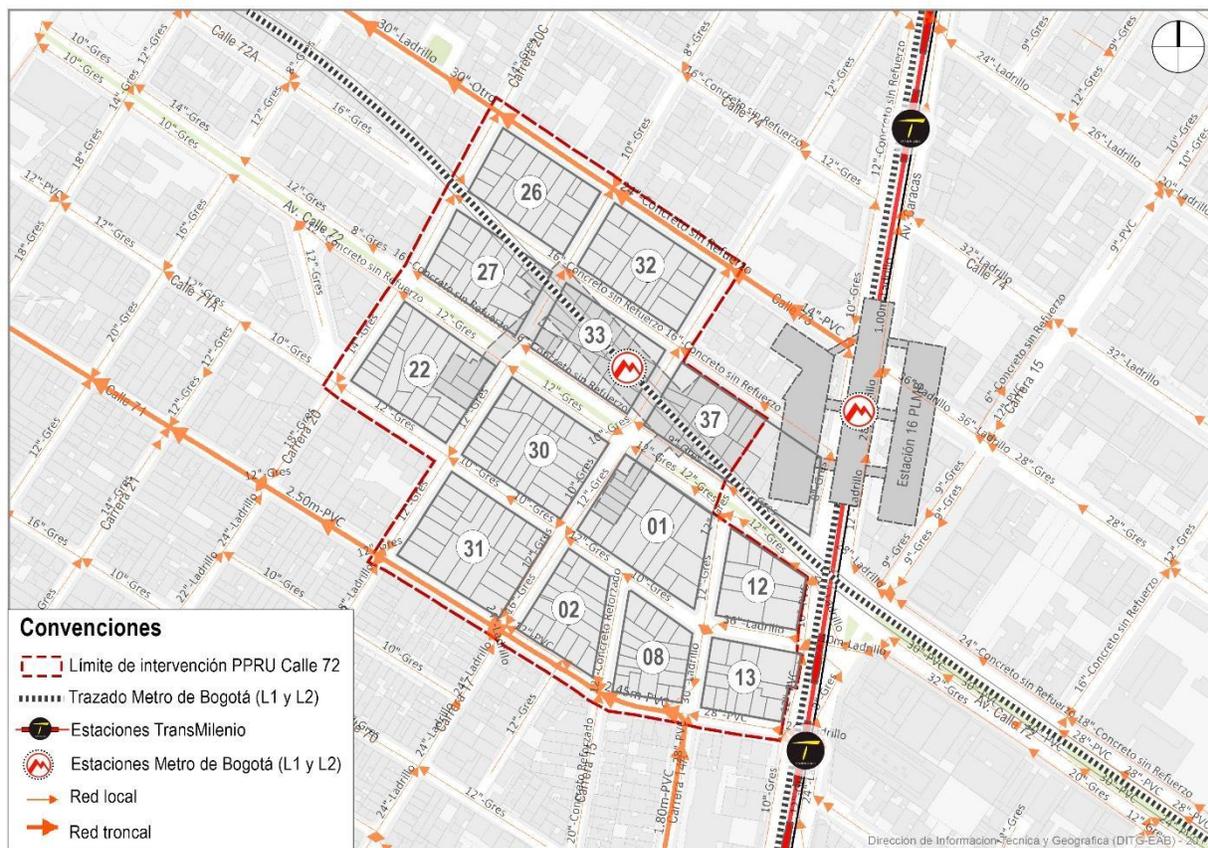
Interceptor Salitre bombeo

Este colector inicia en la calle 73 con Av. Caracas en Ø14" PVC recogiendo la cuenca Salitre DER 177. Su diámetro aumenta aguas abajo pasando por Ø24" y 26" en concreto reforzado, y posteriormente, a la altura de la carrera 20, pasa a 30" en ladrillo, sigue aumentando de diámetro en su recorrido hasta 1.8m en ladrillo, empata en el interceptor bombeo bajo en el río Salitre.

Interceptor La Vieja

El interceptor La Vieja recibe los aportes de escorrentía y aguas residuales de las cuencas Salitre La vieja, Salitre DER 069 y Salitre DER 102 hasta donde se encuentra el PPRU CALLE 72 (Ver Figura 14). Este colector inicia en la carrera 2A con calle 72 BIS con diámetro de 1.05m en ladrillo, a medida que baja por la calle 69 aumenta de diámetro hasta 1.8m a la altura de la Av. Caracas, posteriormente se desvía por la calle 71 y a la altura del PPRU ya tiene un diámetro de 2.5m en ladrillo, en su recorrido aguas abajo cambia de sección presentando algunas contracciones hasta su empate con el Int. Derecho Salitre a la altura del río Salitre.

Plano 3-13. Sistema de alcantarillado



Fuente: RenoBo, Información: Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá

Red local

En cuanto a la red local al interior del polígono del Plan Parcial, se tienen redes de alcantarillado combinado desde las Ø8” hasta Ø30” en diferentes materiales como gres, concreto sin refuerzo y PVC, tal como se muestra en la Tabla 9.

3.6.3 Red de gas natural

En el ámbito de estudio se identifica una red troncal existente de gas natural en la Calle 71 y una red secundaria en la carrera 17 y 20a.

Plano 3-14. Red de gas

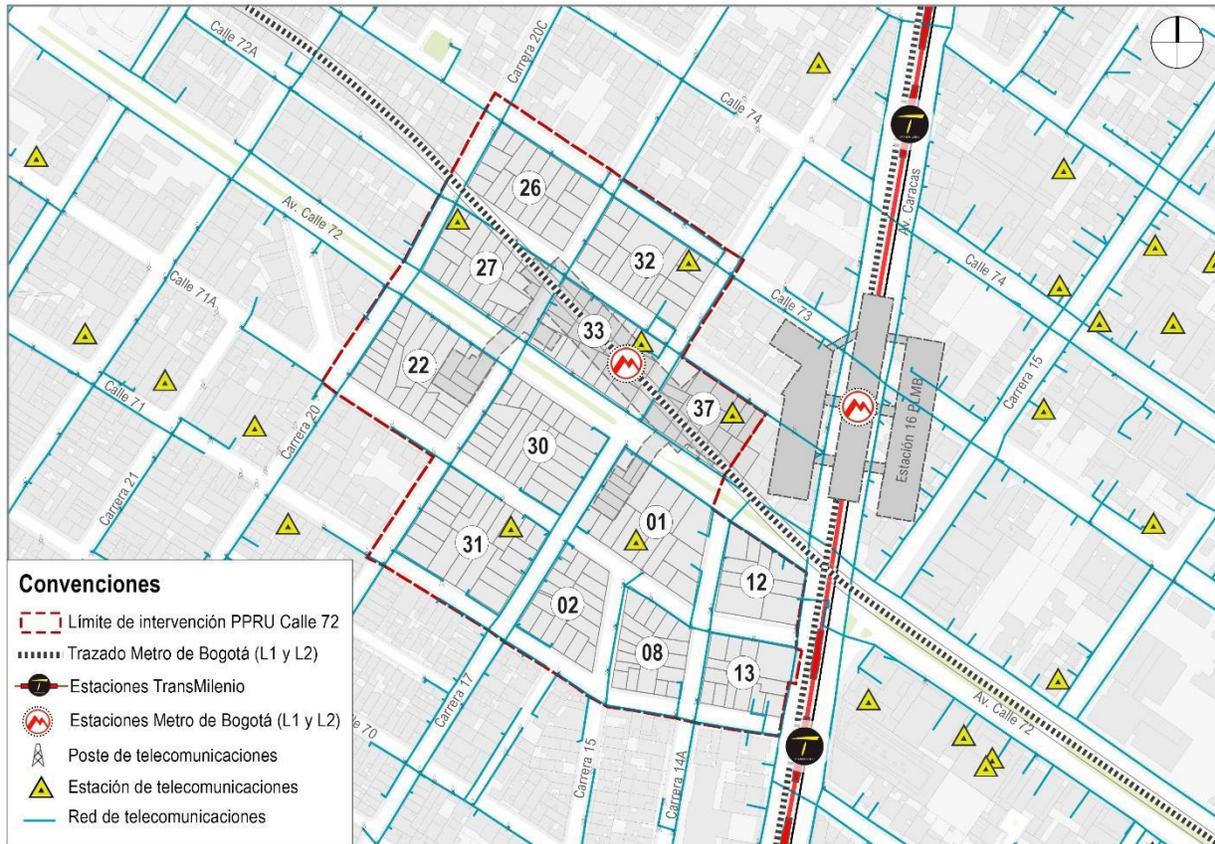


Fuente: RenoBo, Información: Grupo Vanti ESP

3.6.4 Red de telecomunicaciones

El ámbito de estudio cuenta con 6 estaciones de telecomunicación, con capacidad para la atención de servicios de telecomunicaciones (voz, internet y TV).

Plano 3-15. Red de Telecomunicaciones



Fuente: RenoBo, Información: Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá.

3.7

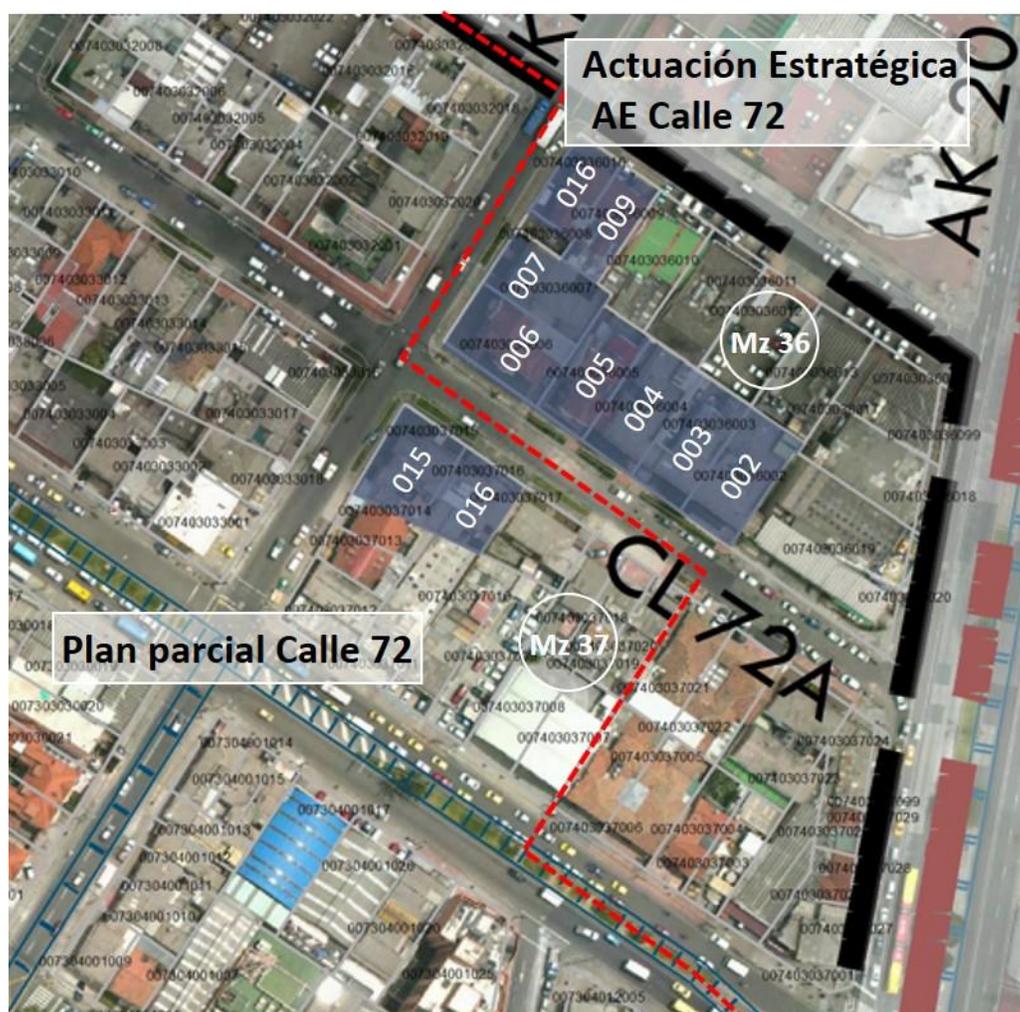
Patrimonio

Inmuebles de Interés Cultural

3.7.1 Marco normativo

Dentro del marco normativo establecido para el área de intervención del plan parcial Calle 72, se encuentra la normativa aplicable a los dos (2) Inmuebles de Interés Cultural -IIC- también denominados como Bienes de Interés Cultural -BIC-, que se localizan en la manzana 37 del mismo. En la manzana 36 uBICada al costado norte de la anterior, por fuera del límite del plan parcial, se localizan ocho (8) BIC con los cuales se conforma un contexto patrimonial.

Ilustración 3-35. Localización de los IIC en referencia al plan parcial calle 72



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Tabla 3-17. Relación de los IIC en referencia al plan parcial calle 72

IDENTIFICADOR ÚNICO DE LOTE	DIRECCIÓN	CATEGORÍA	BARRIO	USOS_BASE DATOS DISPONIBLE
7403036002	CL 72 A 20 40	COTI	San Felipe	COMERCIO EN CORREDOR COM
7403036003	CL 72 A 20 58	COTI	San Felipe	RESIDENCIAL
7403036004	CL 72 A 20 62	COTI	San Felipe	RESIDENCIAL
7403036005	CL 72 A 20 70	COTI	San Felipe	COMERCIO EN CORREDOR COM
7403036006	CL 72 A 20 82	COIN	San Felipe	RESIDENCIAL
7403036007	KR 20 A 72 A 18	COTI	San Felipe	RESIDENCIAL
7403036009	CL 73 20 81	COTI	San Felipe	COMERCIO EN CORREDOR COM
7403036016	KR 20 A 72 A 44	COTI	San Felipe	COMERCIO EN CORREDOR COM
7403037015	CL 72 A 20 93	COTI	San Felipe	COMERCIO EN CORREDOR COM
7403037016	CL 72 A 20 85	COTI	San Felipe	RESIDENCIAL

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

De los diez (10) IIC, nueve (9) son de Conservación Tipológica, y uno solo de Conservación Integral, que se localiza en la esquina sur occidental de la manzana 36.

Ilustración 3-36. IIC de Conservación Tipológica, manzana 37



Fuente: Google Street View

Ilustración 3-37. IIC de Conservación Tipológica, manzana 36





Fuente: Google Street View

Ilustración 3-38 IIC de Conservación Integral, manzana 36



Fuente: Google Street View

La normativa aplicable a los BIC, está conformada por normas nacionales y distritales como sigue:

- **El Decreto Nacional 1080 de 2015** “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura”, mediante el artículo 2.4.1.1 —modificado por el artículo 9 del Decreto Nacional 2358 de 2019, establece la “Prevalencia de disposiciones sobre patrimonio cultural. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7. de la Ley 1185 de 2008, numeral 1.5 y con lo preceptuado en la Ley 388 de 1997 o en las normas que los modifiquen o sustituyan, las disposiciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles declaradas como BIC prevalecerán al momento de adoptar, modificar o ajustar los instrumentos de ordenamiento territorial en cualquier ámbito, así como los demás instrumentos de planificación territorial de distritos y municipios. Previamente a su aprobación, dichas disposiciones deberán contar con concepto favorable de la autoridad que haya realizado la declaratoria del BIC, puestas a consideración del respectivo Consejo de Patrimonio Cultural ...”

Para el potencial patrimonio arqueológico, que pudiera ser hallado en el ámbito de planificación del PPRU, deberá atenderse lo dispuesto al respecto en el Decreto Nacional 1080 de 2015, y su modificatorio Decreto Nacional 138 de 2019, particularmente en lo contenido en el “TÍTULO V PROGRAMA DE ARQUEOLOGÍA PREVENTIVA”, que establece en su “ARTÍCULO 2.6.5.1. ... El

Programa de Arqueología Preventiva es el conjunto de procedimientos de obligatorio cumplimiento cuyo fin es garantizar la protección del patrimonio arqueológico.”, además en su “ARTÍCULO 2.6.5.2. Ámbito de aplicación. El Programa de Arqueología Preventiva deberá formularse y desarrollarse en: 1. Todos los proyectos que requieran licencia ambiental, registros o autorizaciones equivalentes. 2. Aquellos en los que titulares de proyectos o actividades así lo soliciten.”

Sin perjuicio de lo anterior, las actividades del Programa de Arqueología Preventiva y del Plan de Manejo Arqueológico, que impliquen actividades de intervención sobre contextos o bienes arqueológicos, el interesado deberá solicitar ante el ICANH la respectiva autorización de intervención.

Ilustración 3-39. Zona de potencial arqueológico C,



Fuente: Instituto Distrital de Patrimonio Cultural

- El **Decreto Distrital 606 de 2001** “Por medio del cual se adopta el inventario de algunos Bienes de Interés Cultural, se define la reglamentación de los mismos y se dictan otras disposiciones”, incluyó los predios antes referidos en su Anexo n° 1, como IIC de Conservación Tipológica e IIC de Conservación Integral tal como ya fue mencionado.
- El **Decreto Distrital 560 de 2018** “Por medio del cual se define la reglamentación urbanística aplicable a los Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital y se dictan otras disposiciones”, señaló en relación con el inventario de los inmuebles clasificados como de Conservación Integral, Conservación Tipológica y Restitución, considerados como Inmuebles de Interés Cultural o localizados en Sectores Antiguos de Interés Cultural y en Sectores de Interés Cultural con Desarrollo Individual, que este corresponde con el

listado consignado en el Anexo n° 1 del Decreto Distrital 606 de 2001 "... con sus correspondientes modificaciones, así como aquellos que han sido declarados como tales por Decretos del Alcalde Mayor de Bogotá o mediante resoluciones de la Secretaría Distrital de Planeación o la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte".

Los Inmuebles de Interés Cultural (IIC) antes referidos, "... localizados en áreas consolidadas: corresponden a inmuebles localizados fuera de los Sectores de Interés Cultural, que por sus valores arquitectónicos, artísticos o históricos, merecen ser conservados". Numeral 2.1, artículo 2.

Sobre la Conservación Integral, "... Aplica a los inmuebles que cuentan con valores culturales excepcionales, representativos de determinadas épocas del desarrollo de la ciudad y que es necesario conservar como parte de la memoria cultural de los habitantes." Numeral 3.1, artículo 3.

Sobre la Conservación Tipológica, "... Aplica a los inmuebles que poseen valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación predial y urbana, que los hacen parte de un contexto a conservar por su importancia en el desarrollo arquitectónico y urbanístico de la ciudad y que son representativos de tipos arquitectónicos de la época en que se construyeron." Numeral 3.2, artículo 3.

En cuanto a la intervención de los BIC, este Decreto establece en su capítulo II, artículos 5 al 14, lo concerniente a los lineamientos normativos para la intervención de los inmuebles de conservación integral y conservación tipológica, con respecto a las obras permitidas, el manejo de los elementos del espacio público y áreas libres, las modificaciones internas, las ampliaciones, las alturas y aislamientos, los sótanos, los estacionamientos, la subdivisión, la propiedad horizontal y los englobes.

Respecto de los usos del suelo, teniendo en cuenta que la plancha n° 4 del Decreto Distrital 262 de 2010 por el cual se reglamentó la UPZ 98 "Alcázares" incorporó la tabla denominada "Usos permitidos para Inmuebles de Interés Cultural", no es aplicable el Anexo n° 3 del Decreto Distrital 606 de 2001 según lo establecido en el numeral 17.1 del artículo 17 del Decreto Distrital 560 de 2018. Dicho numeral determina que:

- "Los Inmuebles de Interés Cultural que se localicen fuera de los Sectores de Interés Cultural, podrán desarrollar, adicional a los usos establecidos en el cuadro de usos para Inmuebles de Interés Cultural de la UPZ, los usos del área de actividad donde se ubiquen conforme con el Plan de Ordenamiento Territorial."
- "Los anteriores usos podrán desarrollarse en inmuebles en los que la tipología original responda o puede adaptarse a las necesidades del uso y que no causen impacto negativo al inmueble o al sector donde se localizan, lo cual será determinado y aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural dentro del proyecto que se presente para el efecto."
- "La adecuación funcional debe ser compatible y respetuosa de los valores protegidos del inmueble respectivo. Los Inmuebles de Interés Cultural pueden mantener el uso para el cual fue construido, aun cuando no se encuentre permitido en la ficha normativa de la Unidad de Planeamiento Zonal"

El numeral 17.4 del mismo artículo 17, establece que "Toda propuesta para cambio de uso de un Inmueble de Interés Cultural requiere de un anteproyecto de adecuación funcional aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, el cual deberá determinar la viabilidad de su funcionamiento, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la aplicación de las normas establecidas para intervenciones

del presente Decreto y, que el uso propuesto no afecte negativamente el sector ni la conservación del inmueble”.

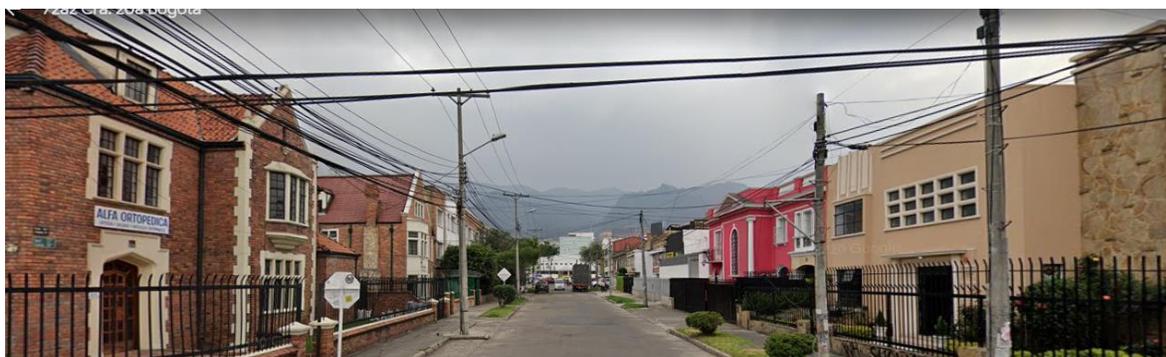
El capítulo V, artículos 18 al 26, del mismo Decreto, define las condiciones y lineamientos normativos que deben cumplir aquellos predios que colinden con los BIC presentes en el PPRU “Calle 72”, particularmente con respecto a empates y aislamientos, paramento de construcción y aislamiento posterior, patios, voladizos, culatas, semisótano y sótano, normas supletorias y antenas de telecomunicación.

Las intervenciones correspondientes a obra nueva, demolición total, ampliaciones y reforzamientos estructurales en predios colindantes con los Inmuebles de Interés Cultural -IIC- del ámbito distrital, requieren aprobación previa del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural IDPC, y serán evaluadas con relación a la volumetría, aislamientos y empates con el predio de conservación.

Inmuebles de Interés cultural -IIC- Contexto

En el territorio delimitado como área de intervención del plan parcial Calle 72, están localizados dos (2) Inmuebles de Interés Cultural -IIC- también denominados como Bienes de Interés Cultural -BIC-, como se mencionó con anterioridad, que conforman un contexto patrimonial con los ocho (8) inmuebles también BIC, localizados al costado norte de la misma Calle 72 A, pero fuera del límite del plan parcial.

Ilustración 3-40 Contexto patrimonial Calle 72 A



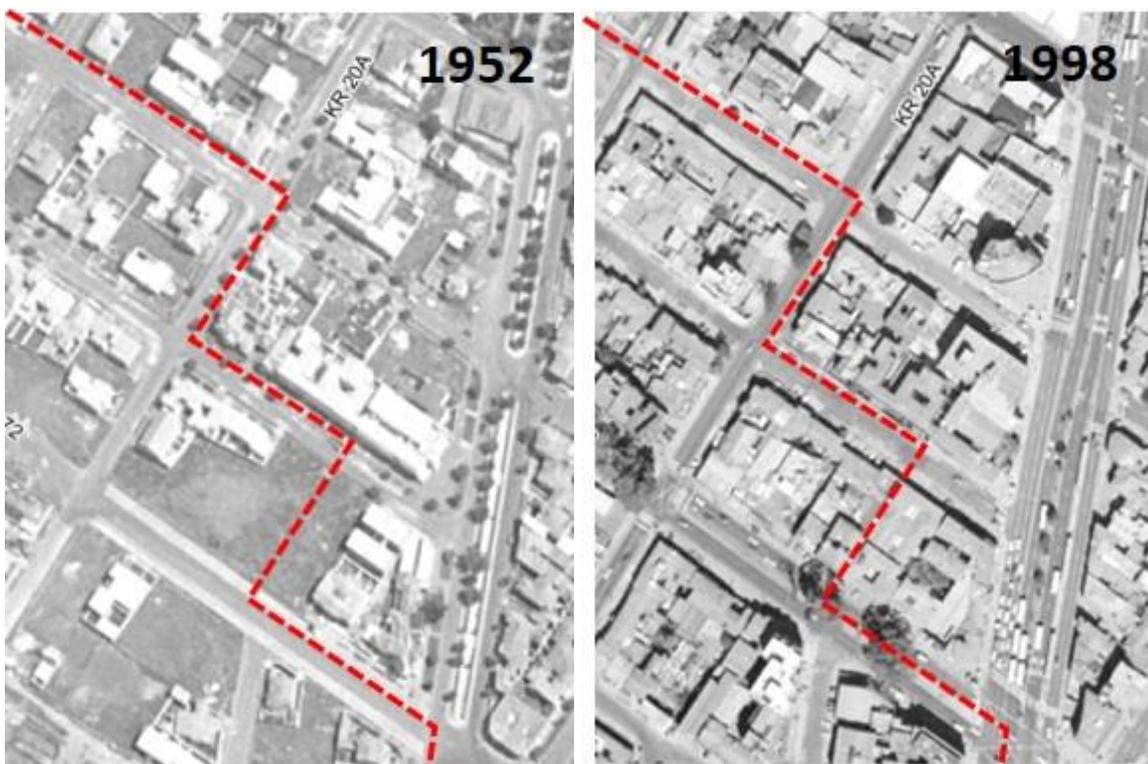
Fuente: Google Street View

A continuación, se hace la valoración de dicho contexto patrimonial, teniendo en cuenta que es un grupo de inmuebles de interés cultural, representativos del proceso de construcción de un periodo de la ciudad, y que le imprimen particularidad al perfil de la calle en que se localizan.

3.7.2 Criterios de valoración

Los criterios de valoración de los bienes de interés cultural, están establecidos en el Decreto 1080 de 2015, único del sector cultura, el cual establece que “son pautas generales que orientan y contribuyen a la atribución y definición de la significación cultural de un bien mueble o inmueble. La significación cultural es la definición del valor cultural del bien a partir del análisis Integral de los criterios de valoración y de los valores atribuidos.”

Ilustración 3-41. Detalles aerofotografías 1952 y 1998



Fuente: IGAC.1952 y 1998

1. **Antigüedad:** Está determinada por la fecha o época de origen, fabricación o construcción del bien. De acuerdo con lo registrado por la aerofotografía del año 1952, las edificaciones patrimoniales referidas ya estaban construidas, y teniendo en cuenta que la licencia de construcción consultada para la casa esquinera de la manzana 37 data de 1947¹¹, podría afirmarse con bastante precisión que estos inmuebles fueron construidos al final de los 40. Se puede constatar además en la misma aerofotografía, que fueron las primeras edificaciones en sus respectivas manzanas (36 y 37). Dichas edificaciones estarían por el orden de los 75 años de antigüedad.

¹¹ Anexo 5. Estudio de valoración patrimonial. Plan parcial Calle 72, Renobo 2023

2. **Autoría:** Identificación del autor, autores o grupo que hayan dejado testimonio de su producción, asociada a una época, estilo o tendencia. La autoría puede ser, excepcionalmente, atribuida. En este caso no se dispone de la información correspondiente a la autoría de las edificaciones.

3. **Autenticidad:** Determinada por el estado de conservación del bien y su evolución en el tiempo. Se relaciona con su constitución original y con las transformaciones e intervenciones subsiguientes, las cuales deben ser claramente legibles. Las transformaciones o alteraciones de la estructura original no deben desvirtuar su carácter. La evaluación hecha a cada una de las edificaciones de este contexto patrimonial, para establecer su estado de conservación¹², dio como resultado que seis (6)¹³ de las diez (10) se encuentran en buen estado, dos (2)¹⁴ presentan alteraciones, y dos (2)¹⁵ están muy alteradas. Como contexto patrimonial, el conjunto de edificaciones se encuentra en buen estado de conservación con excepción de la casa esquinera norte de la manzana 36, que presenta alteraciones en fachada, particularmente con la apertura de nuevos vanos, y la presencia de anuncios publicitarios que en uBICación y tamaño, afectan los valores patrimoniales del inmueble.

4. **Constitución del bien:** Se refiere a los materiales y técnicas constructivas o de elaboración. Los inmuebles valorados presentan variaciones en el manejo de materiales de fachada, como mampostería en ladrillo a la vista, pañetes lisos, piedra, algunos con cubierta inclinada y acabado en teja de barro, cubierta plana, carpinterías metálicas, manejo de molduras y ornamentos particulares, característicos del correspondiente lenguaje arquitectónico.

5. **Forma:** Se relaciona con los elementos compositivos y ornamentales del bien respecto de su origen histórico, su tendencia artística, estilística o de diseño, con el propósito de reconocer su utilización y sentido estético. Los inmuebles patrimoniales localizados en las manzanas 36 y 37, conforman un contexto con diferentes aproximaciones formales, son arquitecturas que responden a la influencia de diferentes lenguajes arquitectónicos. Cuentan con valores representativos de diferentes formas de construir la ciudad a partir de la unidad predial. Algunas de estas con influencia del eclecticismo de transición (1940-1950), otras con elementos y simplificación del estilo “inglés” y una del lenguaje moderno. En general son ejemplo de arquitectura doméstica sin mayores pretensiones caracterizada por la combinación de elementos estilísticos y conformando el contexto patrimonial.

Ilustración 3-42 Materialidad de los BIC



Fuente: Google Street View

6. **Estado de conservación:** Condiciones físicas del bien plasmadas en los materiales, estructura, espacialidad o volumetría, entre otros. Entre las condiciones que lo determinan se encuentran el uso, el cuidado y el mantenimiento del bien. La evaluación hecha a cada una de las edificaciones de este contexto

¹² Ver concepto más adelante en “Estado actual de los BIC inmuebles”

¹³ Manzana 36

¹⁴ Manzana 37

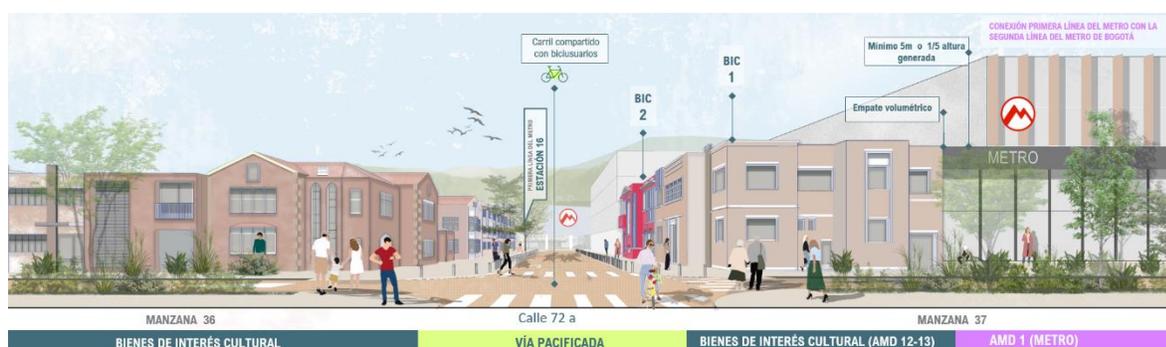
¹⁵ Manzana 36

patrimonial, para establecer su estado de mantenimiento¹⁶, dio como resultado que siete (7) de las diez (10) se encuentran en buen estado, y solo tres (3) en moderado. Como contexto patrimonial, el conjunto de edificaciones en términos generales, se encuentra en buen estado de mantenimiento.

7. Contexto ambiental: Se refiere a la constitución e implantación del bien en relación con el ambiente y el paisaje. Los inmuebles valorados, conforman un contexto patrimonial, que además por sus características, trascienden el predio a predio y se constituyen parte integral del perfil de la vía.

8. Contexto urbano: Se refiere a la inserción del bien como unidad individual, en un sector urbano consolidado. Se deben analizar características tales como el perfil, el diseño, los acabados, la volumetría, los elementos urbanos, la organización, los llenos y vacíos y el color.

Ilustración 3-43 Contexto urbano



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

9. Contexto físico: Se refiere a la relación del bien con su lugar de uBICación. Analiza su contribución a la conformación y desarrollo de un sitio, población o paisaje.

10. Representatividad y contextualización sociocultural: Hace referencia a la significación cultural que el bien tiene en la medida que crea lazos emocionales de la sociedad hacia los objetos y sitios. Revela el sentido de pertenencia de un grupo humano sobre los bienes de su hábitat toda vez que implica referencias colectivas de memoria e identidad. En este sentido los inmuebles valorados son permanencias en el tiempo, representantes de formas de vida de las comunidades que los habitaron, y de formas de construir la ciudad, que aunque las dinámicas urbanas cambiaron en algunos casos su destinación, siguen siendo parte de la memoria e identidad colectiva.

3.7.3 Atribución de valores

Los criterios de valoración antes señalados, permiten atribuir a los BIC inmuebles, los valores Histórico, Estético y Simbólico, que tentativamente pueden ser también atribuidos al contexto patrimonial objeto de valoración, a través de la profundización en la aplicabilidad y sustentación de los mismos. Dichos valores están establecidos en el Decreto 1080 de 2015, único del sector cultura, y definidos como sigue.

¹⁶ Ver concepto más adelante en “Estado actual de los BIC inmuebles”

1. **Histórico:** Un bien posee valor histórico cuando se constituye en documento o testimonio para la reconstrucción de la historia, así como para el conocimiento científico, técnico o artístico. Es la asociación directa del bien con épocas, procesos, eventos y prácticas políticas, económicas, sociales y culturales, grupos sociales y personas de especial importancia en el ámbito mundial, nacional, regional o local.

2. **Estético:** Un bien posee valor estético cuando se reconocen en éste atributos de calidad artística, o de diseño, que reflejan una idea creativa en su composición, en la técnica de elaboración o construcción, así como en las huellas de utilización y uso dejadas por el paso del tiempo.

Este valor se encuentra relacionado con la apreciación de las características formales y físicas del bien y con su materialidad.

3. **Simbólico:** Un bien posee valor simbólico cuando manifiesta modos de ver y de sentir el mundo. El valor simbólico tiene un fuerte poder de identificación y cohesión social. Lo simbólico mantiene, renueva y actualiza deseos, emociones e ideales construidos e interiorizados que vinculan tiempos y espacios de memoria. Este valor hace referencia a la vinculación del bien con procesos, prácticas, eventos o actividades significativas para la memoria o el desarrollo constante de la comunidad.

Un BIC inmueble puede reunir todos o algunos de los valores (histórico, estético, simbólico) o basarse en uno o varios de los diez criterios de valoración del numeral anterior, para sustentar su declaratoria y servir como punto de partida para la intervención.

Existe una correspondencia entre los criterios de valoración y los valores a ser atribuidos, tal como se muestra en la siguiente tabla.

Tabla 3-18 Correspondencia entre criterios de valoración y valores

CRITERIOS VALORACIÓN	VALORES
Antigüedad	HISTÓRICO
Autoría	
Autenticidad	
Constitución del bien	ESTÉTICO
Forma	
Estado de conservación	
Contexto ambiental	
Contexto urbano	
Contexto físico	
Representatividad y contextualización sociocultural	SIMBÓLICO

3.7.4 Principios de intervención

Toda intervención de un BIC inmueble, debe atender los principios establecidos en el Decreto 1080 de 2015, único del sector cultura, y son los enumerados a continuación.

1. Conservar los valores culturales del bien.
2. La mínima intervención entendida como las acciones estrictamente necesarias para la conservación del bien, con el fin de garantizar su estabilidad y sanearlo de las fuentes de deterioro.

3. Tomar las medidas necesarias que las técnicas modernas proporcionen para garantizar la conservación y estabilidad del bien.
4. Permitir la reversibilidad de la intervención si en el futuro se considera necesario.
5. Respetar la evolución histórica del bien y abstenerse de suprimir agregados sin que medie una valoración crítica de los mismos.
6. Reemplazar o sustituir solamente los elementos que sean indispensables para la estructura. Los nuevos elementos deberán ser datados y distinguirse de los originales.
7. Documentar todas las acciones e intervenciones realizadas.
8. Las nuevas Intervenciones deben ser legibles.

3.7.5 Tipos de obra

Las diferentes obras que se pueden efectuar en BIC inmuebles, de acuerdo con el nivel de intervención permitido y previa autorización de la autoridad competente, son las establecidas en el Decreto 1080 de 2015, único del sector cultura, definidas específicamente en el mismo y que corresponden a primeros auxilios, reparaciones locativas, reforzamiento estructural, rehabilitación o adecuación funcional, restauración, obra nueva, ampliación, consolidación, demolición parcial, liberación, modificación, reconstrucción, reintegración.

3.7.6 Estado actual de los BIC inmuebles

El registro en aerofotografías, muestra que básicamente la estructura volumétrica de los BIC inmuebles del contexto patrimonial, se ha mantenido en el tiempo.

Ilustración 3-44 Detalles aerofotografías 1955 y 2014



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana –RenoBo

La caracterización de este patrimonio inmueble, se hizo a partir de la evaluación de las condiciones actuales, cuantitativa y cualitativamente, partiendo de la valoración individual y de su pertenencia al contexto urbano en que se uBICa, para lo cual se revisaron, tomaron y complementaron selectivamente, criterios de evaluación de las experiencias distrital y nacional (estado de conservación, estado de mantenimiento, valoración, integración con el contexto). Se identificaron los temas de análisis para la caracterización del

patrimonio, teniendo presente los relevantes que permitieran evidenciar elementos como aporte al plan parcial y su articulación con el entorno, específicamente estado de conservación, estado de mantenimiento, valoración e integración con el contexto.

El estado de conservación de un BIC inmueble, está referido a la existencia del diseño original de la edificación, en composición de fachadas como vanos y repertorio formal, en volumetría, en materiales, en condiciones de implantación como aislamientos y antejardines.

El estado de mantenimiento, se refiere a las condiciones físicas de la materialidad externa del inmueble, a partir de la percepción de la presencia de posibles deterioros como humedades ascendentes o descendentes, flora invasiva, descascaramientos, grietas y demás.

La valoración incorpora uno de los elementos posiblemente tenidos en cuenta en la declaratoria del inmueble, como soporte para el análisis urbano y la toma de decisiones en el territorio que los alberga. Está referido a la importancia del BIC en la conformación de la memoria colectiva.

Por último, la integración con el contexto, se refiere a establecer de manera general, si el inmueble aún se mantiene en la práctica con un entorno inmediato que no le genera presiones de desarrollo inmobiliario a la fecha, o por el contrario ha perdido su escala volumétrica original.

El balance general permite afirmar que el patrimonio inmueble existente y aquí analizado, está en buenas condiciones de conservación, de mantenimiento, y que se trata en general de un patrimonio testimonial, es decir arquitecturas de contexto representativas de determinadas épocas de construcción de la ciudad.

A cada criterio de evaluación le corresponde una ponderación, que permite obtener una evaluación global para el contexto patrimonial analizado.

Tabla 3-19 Evaluación BIC inmuebles

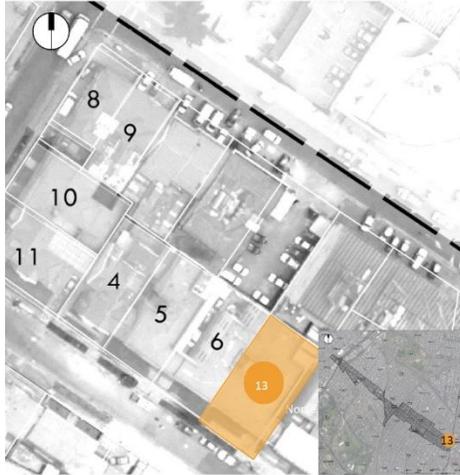
IDENTIFICADOR ÚNICO DE LOTE	DIRECCIÓN	CATEGORÍA	Estado conservación			Estado mantenimiento			Valoración			Integración contexto			EVALUACIÓN
			Muy alterado	Poco alterado	Conservado	Crítico	Moderado	Aceptable	Testimonial	Singular	Destacado	Contexto perdido	Contexto alterado	Contexto conservado	
7403036002	CL 72 A 20 40	COTI	1	3	5	1	3	5	5	3	1	1	3	5	5,0
7403036003	CL 72 A 20 58	COTI			5			5	5					5	5,0
7403036004	CL 72 A 20 62	COTI			5			5	5					5	5,0
7403036005	CL 72 A 20 70	COTI			5			5	5					5	5,0
7403036006	CL 72 A 20 82	COIN			5			5	5					5	5,0
7403036007	KR 20 A 72 A 18	COTI			5		3		5					5	4,5
7403036009	CL 73 20 81	COTI	1				3		5					5	3,5
7403036016	KR 20 A 72 A 44	COTI	1				3		5					5	3,5
7403037105	CL 72 A 20 93	COTI		3				5	5					5	4,5
7403037106	CL 72 A 20 85	COTI		3				5	5					5	4,5

Condición inmuebles	Degradado	Deficiente	Aceptable	Notable	Óptimo
Evaluación	1 a 1,9	2 a 2,9	3 a 3,9	4 a 4,9	5

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

A continuación, se incorporan las fichas de datos de cada uno de los BIC inmuebles que conforman dicho contexto patrimonial valorado.

Ilustración 3-45 Fichas datos BIC inmuebles



Caracterización bienes inmuebles . Plan Parcial Calle 72

COTI, evaluación individual 5,0
 7403036002, CL 72 A 20 40
 Barrio San Felipe
 Comercio corredor comercial
 Tratamiento de Renovación
 Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social

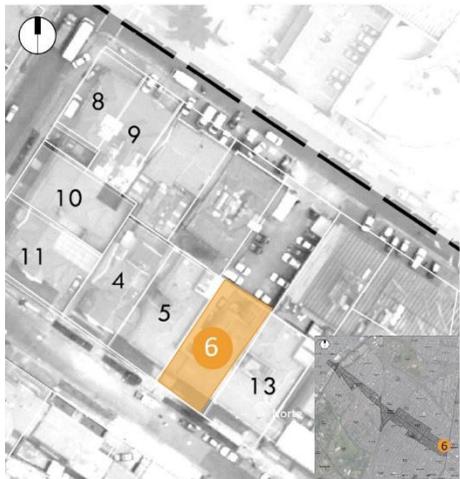
Estado conservación			Estado mantenimiento			Valoración			Integración contexto			
Mal alterado	Poco alterado	Conservado	Crítico	Moderado	Aceptable	Testimonial	Singular	Destacado	Contexto perdido	Contexto alterado	Contexto conservado	Preservación
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	5,0
Condición inmueble			Degradado	Deficiente	Aceptable	Notable	Óptimo					
Calificación			1 a 1,9	2 a 2,9	3 a 3,9	4 a 4,9	5					
Evaluación individual												5,0



Visual perfil Calle 72 A, hacia el Occidente



Visual perfil Calle 72 A, hacia el Oriente



Caracterización bienes inmuebles . Plan Parcial Calle 72

COTI, evaluación individual 5,0
 7403036003, CL 72 A 20 58
 Barrio San Felipe
 Residencial
 Tratamiento de Renovación
 Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social

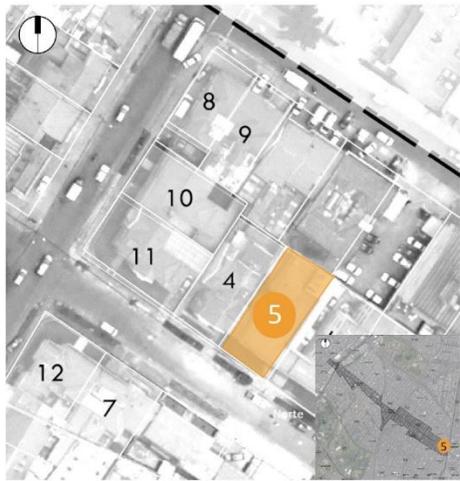
Estado conservación			Estado mantenimiento			Valoración			Integración contexto			
Mal alterado	Poco alterado	Conservado	Crítico	Moderado	Aceptable	Testimonial	Singular	Destacado	Contexto perdido	Contexto alterado	Contexto conservado	Preservación
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	5,0
Condición inmueble			Degradado	Deficiente	Aceptable	Notable	Óptimo					
Calificación			1 a 1,9	2 a 2,9	3 a 3,9	4 a 4,9	5					
Evaluación individual												5,0



Visual perfil Calle 72 A, hacia el Occidente



Visual perfil Calle 72 A, hacia el Oriente



Caracterización bienes inmuebles . Plan Parcial Calle 72

COTI, evaluación individual 5,0
 7403036004, CL 72 A 20 62
 Barrio San Felipe
 Residencial
 Tratamiento de Renovación
 Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social

Estado conservación			Estado mantenimiento			Valoración			Integración contexto			
Muy alterado	Poco alterado	Conservado	Crítico	Moderado	Aceptable	Testimonial	Singular	Destacado	Contexto perdido	Contexto alterado	Contexto conservado	Preservación
3	3	5	3	3	5	5	5	1	3	3	5	5,0

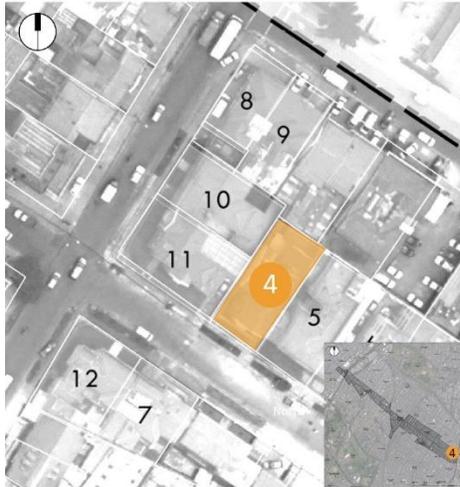
Condición inmueble:	Degradado	Deficiente	Aceptable	Notable	Óptimo
Calificación:	1 a 1,9	2 a 2,9	3 a 3,9	4 a 4,9	5
Evaluación individual:					5,0



Visual perfil Calle 72 A, hacia el Occidente



Visual perfil Calle 72 A, hacia el Oriente



Caracterización bienes inmuebles . Plan Parcial Calle 72

COTI, evaluación individual 5,0
 7403036005, CL 72 A 20 70
 Barrio San Felipe
 Comercio corredor comercial
 Tratamiento de Renovación
 Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social

Estado conservación			Estado mantenimiento			Valoración			Integración contexto			
Muy alterado	Poco alterado	Conservado	Crítico	Moderado	Aceptable	Testimonial	Singular	Destacado	Contexto perdido	Contexto alterado	Contexto conservado	Preservación
3	3	5	3	3	5	5	5	1	3	3	5	5,0

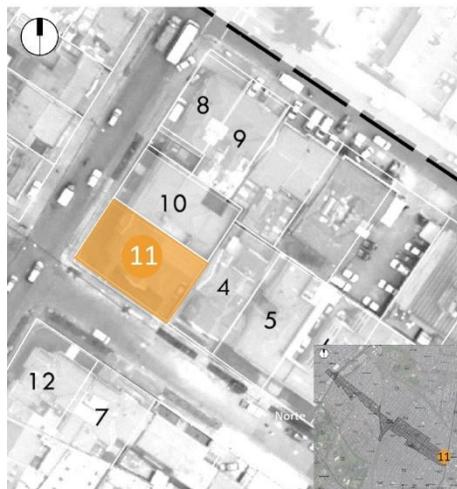
Condición inmueble:	Degradado	Deficiente	Aceptable	Notable	Óptimo
Calificación:	1 a 1,9	2 a 2,9	3 a 3,9	4 a 4,9	5
Evaluación individual:					5,0



Visual perfil Calle 72 A, hacia el Oriente



Visual perfil Calle 72 A, hacia el Occidente



Visual perfil Carrera 20 A, hacia el Norte

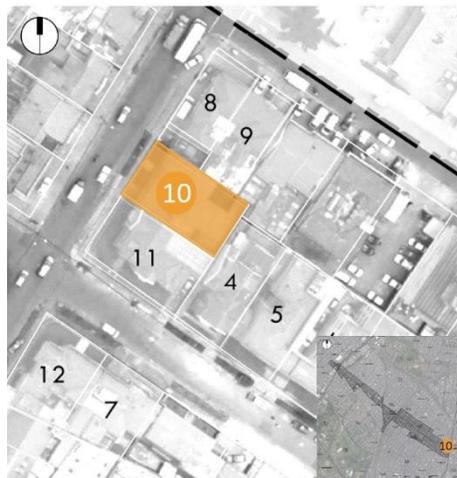


Caracterización bienes inmuebles . Plan Parcial Calle 72

COIN, evaluación individual 5,0
 7403036006, CL 72 A 20 82
 Barrio San Felipe
 Residencial
 Tratamiento de Renovación
 Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social

Estado conservación			Estado mantenimiento			Valoración			Integración contexto			
Muy alterado	Poco alterado	Conservado	Crítico	Moderado	Aceptable	Testimonial	Singular	Destacado	Contexto perdido	Contexto alterado	Contexto conservado	Evaluación
3	3	5	1	3	5	5	3	1	3	3	5	5,0

Condición inmueble:	Degradado	Deficiente	Aceptable	Notable	Óptimo
Calificación:	1 a 1,9	2 a 2,9	3 a 3,9	4 a 4,9	5
Evaluación individual:					5,0



Visual perfil Carrera 20 A, hacia el Norte

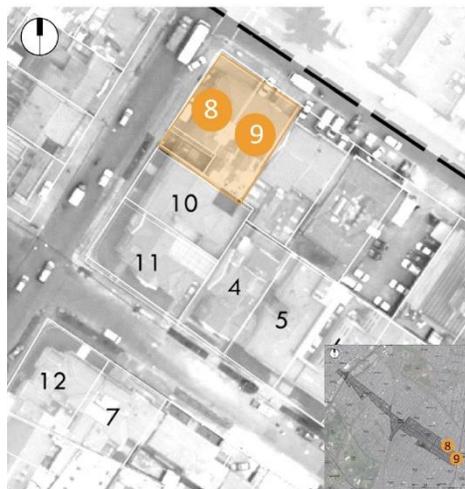


Caracterización bienes inmuebles . Plan Parcial Calle 72

COTI, evaluación individual 4,5
 7403036007, KR 20 A 72 A 18
 Barrio San Felipe
 Residencial
 Tratamiento de Renovación
 Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social

Estado conservación			Estado mantenimiento			Valoración			Integración contexto			
Muy alterado	Poco alterado	Conservado	Crítico	Moderado	Aceptable	Testimonial	Singular	Destacado	Contexto perdido	Contexto alterado	Contexto conservado	Evaluación
3	3	5	1	3	5	5	3	1	3	3	5	4,5

Condición inmueble:	Degradado	Deficiente	Aceptable	Notable	Óptimo
Calificación:	1 a 1,9	2 a 2,9	3 a 3,9	4 a 4,9	5
Evaluación individual:				4,5	



Caracterización bienes inmuebles . Plan Parcial Calle 72

COTI, evaluación individual 3,5
 7403036009, CL 73 20 81
 7403036016, KR 20 A 72 A 44
 Barrio San Felipe
 Comercio corredor comercial
 Tratamiento de Renovación
 Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés

Estado conservación			Estado mantenimiento			Valoración			Integración contexto			Evaluación
Muy alterado	Poco alterado	Conservado	Crítico	Moderado	Aceptable	Testimonial	Singular	Destacado	Contexto alterado	Contexto alterado	Contexto conservado	
1	2	3	1	3	5	5	3	1	1	3	5	3,5
1	1	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3,5

Condición inmueble	Degradado	Deficiente	Aceptable	Notable	Óptimo
Calificación	1 a 1,9	2 a 2,9	3 a 3,9	4 a 4,9	5
Evaluación individual			3,5		



Visual perfil Carrera 20 A, hacia el Sur

Visual perfil Calle 73, hacia el Oriente



Caracterización bienes inmuebles . Plan Parcial Calle 72

COTI, evaluación individual 4,5
 7403037105, CL 72 A 20 93
 Barrio San Felipe
 Comercio corredor comercial
 Tratamiento de Renovación
 Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social

Estado conservación			Estado mantenimiento			Valoración			Integración contexto			Evaluación
Muy alterado	Poco alterado	Conservado	Crítico	Moderado	Aceptable	Testimonial	Singular	Destacado	Contexto alterado	Contexto alterado	Contexto conservado	
1	2	3	1	3	5	5	3	1	1	3	5	4,5
1	1	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4,5

Condición inmueble	Degradado	Deficiente	Aceptable	Notable	Óptimo
Calificación	1 a 1,9	2 a 2,9	3 a 3,9	4 a 4,9	5
Evaluación individual			4,5		



Visual perfil Calle 72 A, hacia el Oriente

Visual perfil Carrera 20 A, hacia el Sur





Caracterización bienes inmuebles . Plan Parcial Calle 72

COTI, evaluación individual 4,5
 7403037106, CL 72 A 20 85
 Barrio San Felipe
 Residencial
 Tratamiento de Renovación
 Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social

Estado conservación			Estado mantenimiento			Valoración			Integración contexto				
Mal alterado	Poco alterado	Conservado	Crítico	Moderado	Asustado	Testimonial	Singular	Destacado	Contexto paralelo	Contexto alterado	Contexto conservado	Evaluación	
1	3	5	1	3	5	5	3	1	1	3	5	4,5	
Condición inmueble			Degradado			Deficiente			Aceptable			Notable	Óptimo
Calificación			1 a 1,9			2 a 2,9			3 a 3,9			4 a 4,9	5
Evaluación individual									4,5				



Visual perfil Calle 72 A, hacia el Occidente



Visual perfil Calle 72 A, hacia el Oriente

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

3.7.7 Conclusiones

El balance general permite afirmar, tal como ya se había mencionado, que el patrimonio inmueble existente en las manzanas 36 y 37, se encuentra en general en buenas condiciones de conservación, y de mantenimiento, y que se trata de un patrimonio testimonial, es decir arquitecturas de contexto representativas de determinada época de construcción de la ciudad, que, aunque son contemporáneas en construcción, presentan diferentes características de lenguaje y de tipo arquitectónico.

Los bienes de interés cultural valorados, se verán necesariamente afectados por la construcción de la estación 16 de la primera línea del metro de Bogotá, que cambiará drásticamente la ocupación de las manzanas, modificando también el perfil urbano. Se trata de la construcción de infraestructura de transporte, los servicios de soporte que ésta requiere y la mezcla de usos que propone el plan parcial.

Se considera la permanencia de los bienes de interés cultural, objeto de este estudio, cuyas intervenciones estarán sujetas a la normativa vigente y que, en el marco del plan parcial, se definen como áreas de manejo diferenciado AMD.

3.7.8 Valoración de Inmuebles de Interés Cultural IIC en el ámbito del Plan Parcial

Dentro del polígono de intervención hay dos inmuebles catalogados como Bienes de Interés Cultural – BIC del ámbito Distrital, declarados mediante decreto 606 de 2001. A los cuales se les asignó la categoría de conservación tipología. Los bienes de interés cultural están localizados en la manzana 37 del barrio San Felipe, predios 14 y 16.

Plano 3-16.. Identificación de Bienes de Interés Cultural – BIC en el área de planificación



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, RenoBo

La identificación de los inmuebles declarados como BIC en la manzana 37 del barrio san Felipe es la siguiente:

<p>Predio 14 Dirección: Calle 72ª # 20-93 Categoría: Conservación Tipológica - CT</p>	<p>Predio 16 Dirección: Calle 72ª # 20-85 Categoría: Conservación Tipológica - CT</p>
 <p>Fuente: Google Street View. 2021</p>	

En el proceso de formulación del plan parcial se adelanta el estudio de valoración patrimonial, con el fin de determinar la pertinencia de solicitud de exclusión del inventario de Bienes de Interés Cultural del Distrito Capital, mantener los bienes declarados con una estrategia de puesta en valor y protección de estos BIC dentro de la propuesta urbana. Anexo 5. Estudio de valoración patrimonial

Los bienes declarados como de interés cultural tienen características presentes en otros sectores de la ciudad, aunque no se trata de elementos destacados, conservan las características referidas en las fichas de valoración individual, que sustentan su declaratoria.

Las condiciones urbanas en el contexto de los Bienes de interés Cultural, será sujeto de cambio drástico, con la construcción de infraestructura de transporte, los servicios de soporte que esta requiere y por la mezcla de usos que propone el plan parcial.

3.7.9 Valoración de los inmuebles ubicados en los predios no 14 y no 16 de la manzana No. 37 del barrio San Felipe

A continuación, se realiza la valoración de los inmuebles declarados en al ámbito de la formulación de la modificación del plan parcial Calle 72, sobre de los cuales se propone la permanencia de dos inmuebles localizados en los predios N°14 y N°16 de la manzana 37 del barrio San Felipe.

Manzana 37. Predio 14. Calle 72 a N° 16-91, carrera 17 N° 72-36. San Felipe

El inmueble corresponde a una casa esquinera, en el costado nor-occidental de la manzana 37, sobre la carrera 17 con calle 72 a, del barrio San Felipe. El predio presenta un lenguaje formal y volumetría como respuesta a la esquina.

La descripción de la licencia 1875 solicitada el 2 de mayo de 1947 y expedida el 11 de junio de 1947, contiene:

(...) concede licencia al señor Enrique Gaitán Cubides. (Carlos A. Tapia) para construir una casa de dos (2) pisos en el lote situado en la calle 72ª. Entre la avenida 13 y la carrera 17, costado S.E., a la corresponde en su puerta de entrada el número 16-91, incluye # 72-34 de la carrera 17, en todo un acuerdo con los planos aprobados por este Despacho y ciñéndose a la Demarcación # 1076 de 1947 que dice: por la calle 72 A y por la carrera 17 situar el nuevo paramento en esquina por medio de un ochave de 5 metros o de una curva circular de 5 metros de radio, tangente a los paramentos. Se dejarán un jardín delantero de 3m 50 de fondo. NOTA: El interesado queda en la obligación de construir en el sitio la obae, letrinas para el personal de obreros. Cualquier adición o modificación a la presente licencia será sancionado como lo prevee el Acuerdo 20 de 1940. (fdo) Néstor Gutiérrez B. director del departamento de Control."

Ilustración 3-46. Licencia de Construcción

ALCALDIA DE BOGOTÁ

 OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES
 DEPARTAMENTO DE CONTROL

Recibo por \$ 182,70

Licencia No. 1,875

REFERENCIA:
 Solicitud del Sr. Enrique Gaitán Cubides.
 de fecha, 2 de mayo de 1,947.
 para una edificación.

Fecha 11 de junio de 1,947.

Se concede licencia al señor Enrique Gaitán Cubides. (Carlos A. Tapia.)
 para construir una casa de dos (2) pisos en el lote situado en la Calle 72-A, entre la Avenida 13 y la Carrera 17 costado S.E., a la cual le corresponderá en su puerta de entrada el número 16-91, incluye el # 72-34 de la Carrera 17, en un todo de acuerdo con los planos aprobados por este Despacho y ciñéndose a la Demarcación # 1076 de 1,947 que dice: Por la Calle 72-a y por la Carrera 17 situar el nuevo paramento en la esquina por medio de un ochave de 5 metros o de una curva circular de 5 metros de radio, tangente a los paramentos. Se dejará un jardín delantero de 3m50 de fondo. NOTA: El interesado queda en la obligación de construir en el sitio de la obra, letrinas para el personal de obreros. Cualquier adición o modificación a la presente licencia será sancionado como lo prevee el Acuerdo 20 de 1,940. (fdo.) Néstor Gutiérrez B., Director del Departamento de Control.

NOTA: Esta licencia implica la obligación del interesado de ceñirse, estrictamente, a ella y de tener en cuenta las advertencias indicadas al respaldo.

El Director del Departamento, 

OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES
 Departamento de Control

Fuente: Archivo Secretaría Distrital de Planeación SDP.2022

El edificio de 2 pisos con uso habitacional, construido en 1947 de acuerdo con la licencia arriba descrita

Ilustración 3-47. Foto ficha de Valoración Individual. Predio 14 manzana 37 Barrio San Felipe



Fuente: DAPD. 2000.

El predio tiene un área de 358.02 metros cuadrados, 22.10 metros de frente por 16.20 metros de fondo, con un en el cual se implanta un volumen de dos plantas con un área de construcción de 404.33 m2. aproximadamente

La edificación presenta un patio posterior, alrededor de los cuales se distribuyen las habitaciones principales. La siguiente imagen de 1952, evidencia que los muebles objeto de este estudio son de las primeras edificaciones de la manzana 37 del barro San Felipe.

Ilustración 3-48. Aerofotografía 1952. Calle 72 A N° 16-91/ Carrera 17 N ° 72-36. 1952.



Fuente: IGAC.1952

Criterios de valoración para bienes de interés cultural –BIC¹⁷

a. Autoría:

Identificación del autor, autores o grupo que hayan dejado testimonio de su producción, asociada a una época, estilo o tendencia. La autoría puede ser, excepcionalmente, atribuida.

El inmueble no se identifica como Obra de Autor.

b. Antigüedad.

Determinada por la fecha o época de origen, fabricación o construcción del bien.

De acuerdo con la licencia de construcción el inmueble fue tramitado en 1947, en el registro y aerofotográfico del sector, se ha identificado que el inmueble ya construido para 1952, siendo uno de los primeros inmuebles de la manzana 37 del barrio San Felipe.

En la aerofotografía de 1955, se evidencia el avance de la consolidación de la manzana 37 y las manzanas de sector. Se lee, asimismo, la configuración de la calle 72

Ilustración 3-49 Aerofotografía 1955



Fuente: IGAC.1952

a. Autenticidad:

Determinada por el estado de conservación del bien y su evolución en el tiempo. Se relaciona con su constitución original y con las transformaciones e intervenciones subsiguientes, las cuales deben ser

¹⁷ Decreto 763 de 2009. Artículo 6.

claramente legibles. Las transformaciones o alteraciones de la estructura original no deben desvirtuar su carácter.

La edificación cuya destinación inicial fue vivienda, ha sufrido transformaciones de los espacios para ser adecuados como gimnasio. No se evidencian alteraciones de fachada, sin embargo, al interior del inmueble, se han demolido paredes interiores para integrar los espacios y adecuarlos a la nueva función.

b. Constitución del bien:

Se refiere a los materiales y técnicas constructivas o de elaboración.

Se evidencia que el inmueble se edificó con estructura en mampostería, no se identifican alteraciones en los vanos de la fachada. Se identifica cerramiento del patio, recubrimiento de paredes y pisos

c. Forma:

Se relaciona con los elementos compositivos y ornamentales del bien respecto de su origen histórico, su tendencia artística, estilística o de diseño, con el propósito de reconocer su utilización y sentido estético.

La fachada sobre la carrera presenta volumen central retrocedido, marca el primer piso con recubrimiento en piedra. La fachada sobre la calle marca el acceso principal con columnas y una ventada calada con vanos horizontales en el segundo nivel.

Ilustración 3-50. Elementos de fachada



Fuente: DAPD 2001

Imagen 4 Fachada Carrera 17	Imagen 5 Estado Actual calle 72 a
 <p data-bbox="201 823 373 844">Fuente: RenoBo.2022</p>	 <p data-bbox="841 835 1013 856">Fuente: RenoBo.2022</p>

d. Estado de conservación:

Condiciones físicas del bien plasmadas en los materiales, estructura, espacialidad o volumetría, entre otros. Entre las condiciones que lo determinan se encuentran el uso, el cuidado y el mantenimiento del bien.

Como se evidencia en las siguientes imágenes, la edificación ha sido alterada, principalmente para realizar adecuaciones funcionales. Las imágenes 11 y 12, muestran las adecuaciones de espacios en primer piso, recubrimientos en pisos y paredes.

Imagen 6 Estado actual primer piso

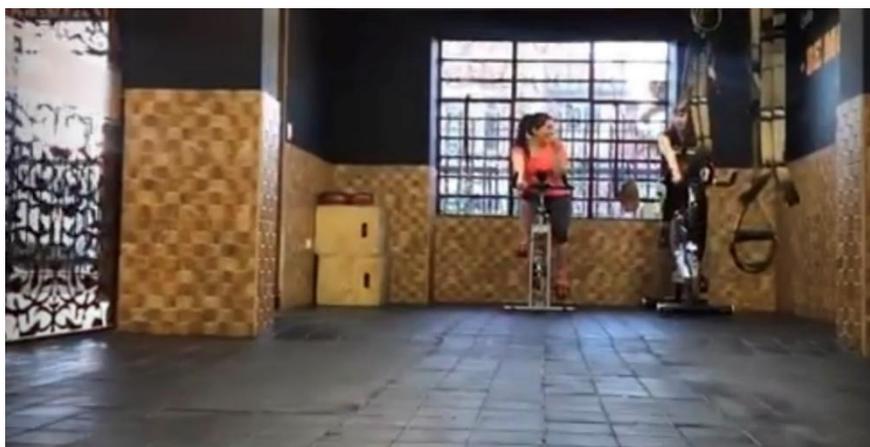
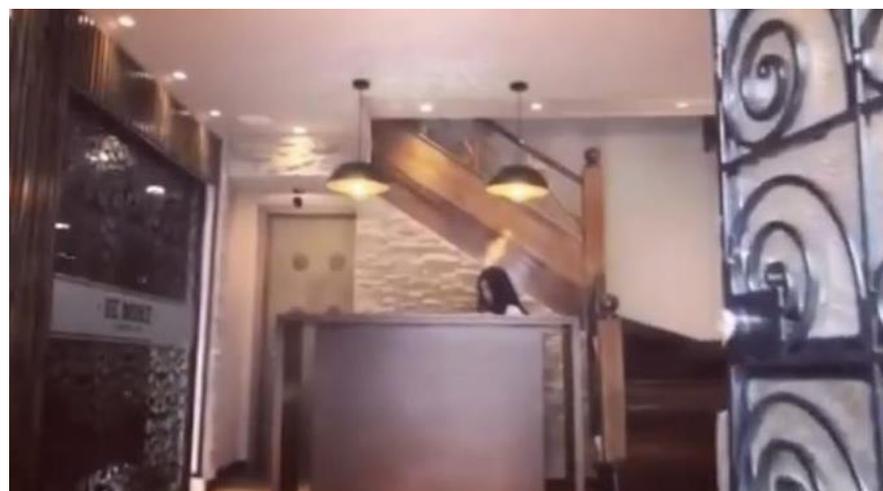


Imagen 7 Estado primer piso



Fuente: Ig. be_more-training

De acuerdo al registro fotográfico y el estudio de las condiciones de determinaron su valoración como Bien de Interés Cultural, se encuentra que la edificación ha sido alterada, presenta pérdida parcial de elementos estéticos, arquitectónicos y funcionales.

Imagen 8 Estado actual primer piso

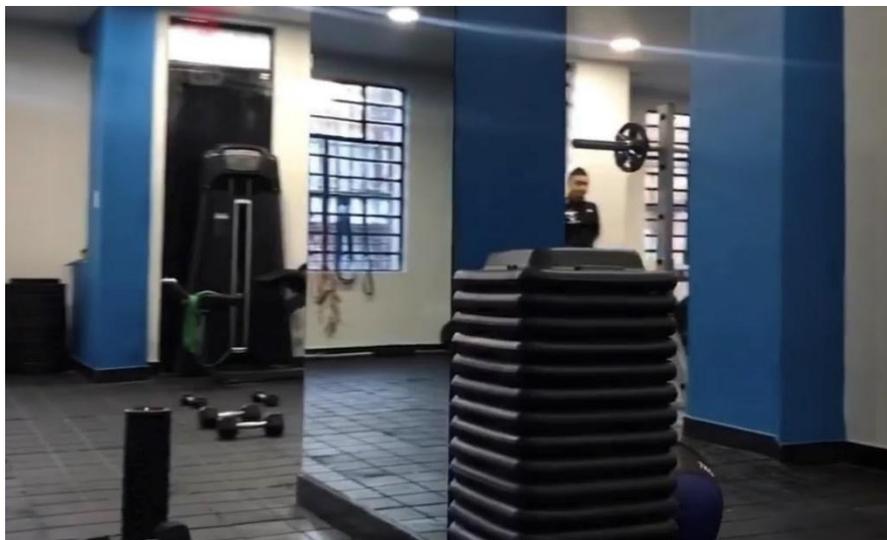


Imagen 9 Estado primer piso



Fuente: lg. be_more-training

Adiciones y modificaciones en cubierta.

El análisis efectuado permite concluir que las principales modificaciones y adiciones en cubierta corresponden a cerramientos de patio, obra adelantada recientemente.

AÑO	AEROFOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
1967		<p>En el año 1955 la cubierta de la edificación recién construida, mantiene en su estado original.</p> <p> Cubierta original del inmueble.</p>
1994		<p>En el año 1967 se mantiene la cubierta original del inmueble.</p> <p> Cubierta original del inmueble.</p>
2021		<p>En el año 2020 aparece una nueva adición (se cubre el patio oriental).</p> <p> Cambio total de la cubierta del inmueble.</p> <p> Adición (cerramiento de patio).</p>

Manzana 37. Predio 16. Calle 72 a N° 16-65. San Felipe

El inmueble corresponde a una casa medianera, en el costado norte de la manzana 37, sobre la calle 72 a, del barrio San Felipe.

La descripción de la licencia 4754 solicitada el 23 de octubre de 1947 y expedida el 26 de noviembre de 1947, contiene:

(...) concede licencia al señor Alfonso meza castillo. (Carlos A. Tapia) para construir una casa de dos (2) pisos en el lote situado en la calle 72ª. Entre la avenida 13 y la carrera 17, costado S., a la corresponderá en su puerta de entrada el número 16-85, en todo un acuerdo con los planos aprobados por este Despacho y ciñéndose a la Demarcación # 1074 de 1947 que dice: por la calle 72 A, situar el nuevo paramento en la línea determinada en el terreno por medio de mojones. Se dejarán un jardín delantero de 3m50 de fondo. NOTA: El interesado queda en la obligación de construir en el sitio la obra, letrinas para el personal de obreros. Cualquier adición o modificación a la presente licencia será sancionado como lo prevee el Acuerdo 20 de 1940. (fdo) Néstor Gutiérrez B. Director del departamento de Control."

Ilustración 3-51 Licencia de Construcción

ALCALDIA DE BOGOTÁ

Recibo por \$ 185.40

Licencia No. 4,754



OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES
DEPARTAMENTO DE CONTROL

REFERENCIA:
Solicitud del Sr. Alfonso Mesa Castillo.
de fecha, 24 de octubre de 1,947.
para una edificación.

Fecha 26 de noviembre de 1,947.

Se concede licencia al señor Alfonso Mesa Castillo. (Carlos A. Tapia.)

para construir una casa de dos (2) pisos en el lote situado en la Calle 72-A entre la Avenida 13 y la Carrera 17 costado Sur, a la cual le corresponderá en su puerta de entrada el número 16-85, en un todo de acuerdo con los planos aprobados por este Despacho y ciñéndose a la Demarcación # 1074 de 1,947 que dice: Por la Calle 72-A; situar el nuevo paramento en la línea determinada en el terreno por medio de mojones. Se dejará un jardín de 3m50 de fondo. NOTA: El interesado queda en la obligación de construir en el sitio de la obra, letrinas para el personal de obreros. Cualquier adición o modificación a la presente licencia será sancionado como lo prevee el Acuerdo 20 de 1,940. (fdo.) Néstor Gutiérrez B., Director del Departamento de Control.
b.m.

NOTA: Esta licencia implica la obligación del interesado de ceñirse, estrictamente, a ella y de tener en cuenta las advertencias indicadas al respaldo.

El Director del Departamento. 

Fuente: Archivo Secretaría Distrital de Planeación SDP.2022

El edificio de 2 pisos con uso habitacional, construido en 1947 de acuerdo con la licencia arriba descrita

Ilustración 3-52. Foto ficha de Valoración Individual. Predio 14 manzana 37 Barrio San Felipe



Fuente: DAPD. 2003.

El predio tiene un área de 396.55 metros cuadrados, 15.0 metros de frente por 19.77 metros de fondo, con un en el cual se implanta un volumen de dos plantas con un área de construcción de 376.91 m2. aproximadamente

La edificación presenta un patio posterior, alrededor de los cuales se distribuyen las habitaciones principales. La siguiente imagen de 1952, evidencia que los muebles objeto de este estudio son de las primeras edificaciones de la manzana 37 del barro San Felipe.

Ilustración 3-53. Aerofotografía 1952. Calle 72 A N° 16-85.1952.



Fuente: IGAC.1952

3.7.10 Criterios de valoración para bienes de interés cultural –BIC¹⁸

a. Autoría:

Identificación del autor, autores o grupo que hayan dejado testimonio de su producción, asociada a una época, estilo o tendencia. La autoría puede ser, excepcionalmente, atribuida.

El inmueble no se identifica como Obra de Autor.

b. Antigüedad.

Determinada por la fecha o época de origen, fabricación o construcción del bien.

De acuerdo con la licencia de construcción el inmueble fue tramitado en 1947, en el registro y aerofotográfico del sector, se ha identificado que el inmueble ya construido para 1952, siendo uno de los primeros inmuebles de la manzana 37 del barrio San Felipe.

En la aerofotografía de 1955, se evidencia el avance de la consolidación de la manzana 37 y las manzanas de sector. Se lee, asimismo, la configuración de la calle 72 y la avenida Caracas

Ilustración 3-54. Aerofotografía 1955



Fuente: IGAC.1952

c. Autenticidad:

Determinada por el estado de conservación del bien y su evolución en el tiempo. Se relaciona con su constitución original y con las transformaciones e intervenciones subsiguientes, las cuales deben ser

¹⁸ Decreto 763 de 2009. Artículo 6.

claramente legibles. Las transformaciones o alteraciones de la estructura original no deben desvirtuar su carácter.

La edificación cuya destinación inicial fue vivienda, ha sufrido transformaciones de los espacios para ser adecuados como hostel. No se evidencian alteraciones de fachada, sin embargo, al interior del inmueble, se han demolido se han modificado los espacios para adecuarlos a la nueva función.

d. Constitución del bien:

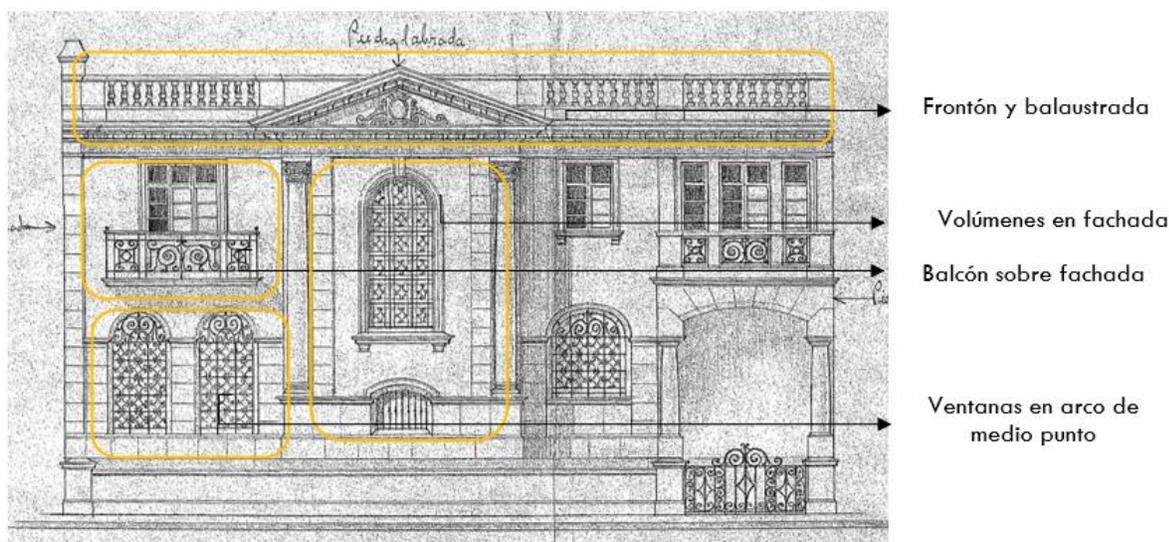
Se refiere a los materiales y técnicas constructivas o de elaboración.

Se evidencia que el inmueble se edificó con estructura en mampostería, no se identifican alteraciones en los vanos de la fachada. Se identifica cerramiento del patio.

e. Forma:

Se relaciona con los elementos compositivos y ornamentales del bien respecto de su origen histórico, su tendencia artística, estilística o de diseño, con el propósito de reconocer su utilización y sentido estético.

La fachada sobre la carrera presenta volumen central que sobresale alojando la escalera principal, la fachada está rematada por un frontón y balaustrada. Elementos ornamentales, carpintería metálica



Fuente: Archivo Secretaría Distrital de Planeación SDP.2022

Imagen 10 Fachada 1997	Imagen 11 Estado Actual
 <p data-bbox="201 741 378 766">Fuente: DAPD 1997</p>	 <p data-bbox="846 768 1365 793">Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.2022</p>

f. Estado de conservación:

Condiciones físicas del bien plasmadas en los materiales, estructura, espacialidad o volumetría, entre otros. Entre las condiciones que lo determinan se encuentran el uso, el cuidado y el mantenimiento del bien.

Como se evidencia en las siguientes imágenes, la edificación ha sido modificada, para realizar adecuaciones funcionales. Las imágenes 22 y 23, muestran cubrimiento de los patios, y adecuaciones de instalaciones para cocina

Imagen 12 Estado actual primer piso



Imagen 13 Estado primer piso



Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.2022

De acuerdo a la visita al inmueble y estudio de las condiciones de determinaron su valoración como Bien de Interés Cultural, se encuentra que la edificación ha sido alterada, sin embargo no presenta pérdida mayor de

elementos estéticos, arquitectónicos y funcionales. Las imágenes 24 y 25, muestran el estado interior del inmueble.

Imagen 14 Estado actual primer piso	Imagen 15 Estado actual segundo piso
	

Fuente: RenoBo.2022

La valoración contextual de los bienes de interés cultural, antes referidos en el barrio San Felipe, se ve afectada por la transformación de la manzana generada por la construcción de la estación 16 de la primera línea metro de Bogotá, que cambia drásticamente la ocupación de la manzana y modificando ampliamente el perfil urbano, quedan así, los inmuebles declarados fuera del contexto barrial, las edificaciones patrimoniales se convierten en elementos ajenos al entorno.

Los bienes declarados como de interés cultural tienen características presentes en otros sectores de la ciudad, aunque no se trata de elementos destacados, conservan las características referidas en las fichas de valoración individual, que sustentan su declaratoria.

Las condiciones urbanas en el contexto de los Bienes de interés Cultural, será sujeto de cambio drástico, con la construcción de infraestructura de transporte, los servicios de soporte que esta requiere y por la mezcla de usos que propone el plan parcial

Se considera la permanencia de los bienes de interés cultural, objeto de este estudio, cuyas intervenciones estarán sujetas a la normativa vigente y que, en el marco del plan parcial, se definen como áreas de manejo diferenciado AMD.

4

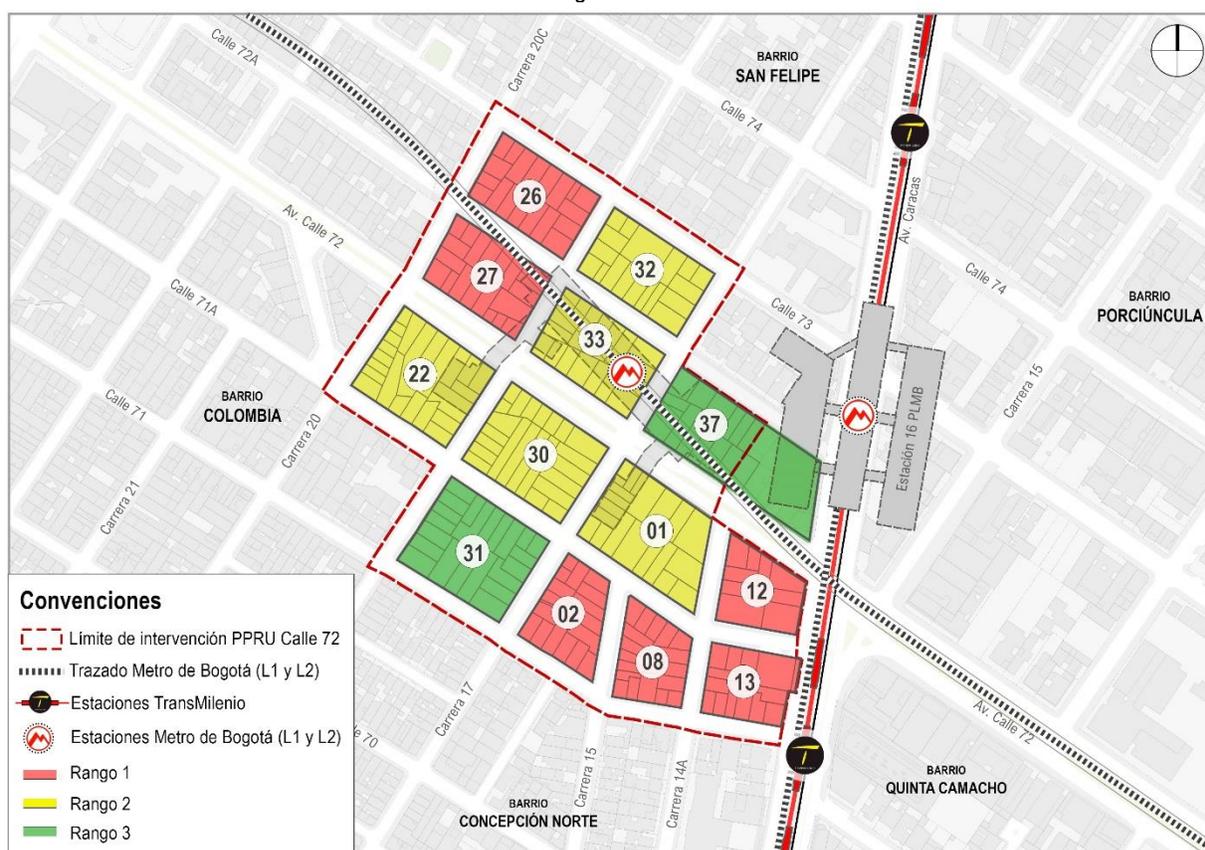
Sistemas

Estructurados

4.1 Configuración morfológica de la manzana

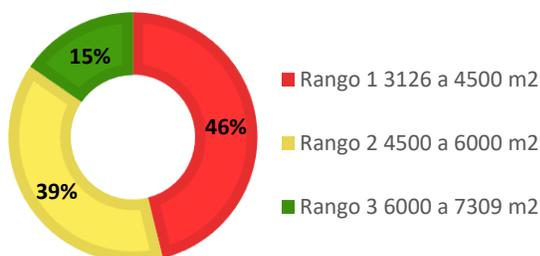
Sobre un total de 13 manzanas que conforman el polígono del plan parcial se identifican 3 tipos de manzanas: 6 cuadradas, 1 alargada y 5 rectangulares. Se definen tres rangos de tamaño de manzana: Rango 1, entre 3.126 a 4.500 m², dentro del que se encuentran 6 manzanas; Rango 2, entre 4.500 a 6.000 m², dentro del que se encuentran 4 manzanas; y Rango 3, entre 6.000 a 7.309 m², dentro del que se encuentran 2 manzanas. En el desarrollo de la formulación, la manzana 37 del barrio San Felipe, ubicada entre la calle 72 y 72^a; y con Av. Caracas y carrera 20a, se modificará de acuerdo con la intervención de la Empresa Metro de Bogotá, para la construcción de la estación 16 de la Primera Línea.

Ilustración 4.1-1 Rangos de áreas de las manzanas



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, RenoBo

Tabla 4-1 Rangos de áreas de las manzanas



Rangos áreas manzanas		
Rango	Área	No. de manzanas
Rango 1	3.126 a 4.500 m2	6
Rango 2	4.500 a 6.000 m2	5
Rango 3	6.000 a 7.309 m2	2

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, RenoBo.

4.2 Configuración predial

Sobre un total de 235 lotes se identificaron 5 rangos de áreas:

- 1) 0 a 100 m2, corresponde el 4% de los predios.
- 2) 101 a 200 m2, corresponde el 36% de los predios.
- 3) 201 a 300 m2, corresponde el 35% de los predios.
- 4) 301 a 500 m2, corresponde el 22% de los predios.
- 5) Mayor a 500 m2, corresponde el 3% de los predios.

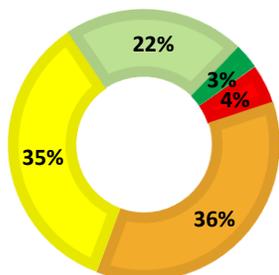
Se identifica un mayor porcentaje de lotes entre 101 y 300 m2 de área, sumando el 71% del total de los lotes del polígono del plan parcial.

Ilustración 4.2-1 Rangos de áreas de los lotes



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, Renobo.

Tabla 4-2 Rangos de áreas de los lotes



- Rango 1 hasta 100 m2
- Rango 2 101 a 200 m2
- Rango 3 201 a 300 m2
- Rango 4 301 a 500 m2
- Rango 5 mayor a 500 m2

Rangos áreas de lotes		
Rango	Área	No. de predios
Rango 1	hasta 100 m2	11
Rango 2	101 a 200 m2	84
Rango 3	201 a 300 m2	82
Rango 4	301 a 500 m2	51
Rango 5	mayor a 500 m2	7

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, RenoBo

4.3 Concentración de unidades inmobiliarias

Se identifica un número reducido de Propiedades Horizontales y mayor porcentaje de edificaciones de baja y mediana altura (entre 1 y 3 pisos) lo cual permite una mayor posibilidad de gestionar el proyecto. De 235 lotes, 32 cuentan con edificaciones de propiedad horizontal.

En las edificaciones con propiedad horizontal 15 tiene entre 2 y 5 unidades inmobiliarias; 13 tiene entre 6 y 15 unidades inmobiliarias; 3 tiene entre 16 y 32 unidades inmobiliarias; y 1 tiene entre 33 y 66 unidades inmobiliarias.

Ilustración 4.3-1 Concentración de unidades inmobiliarias



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, RenoBo

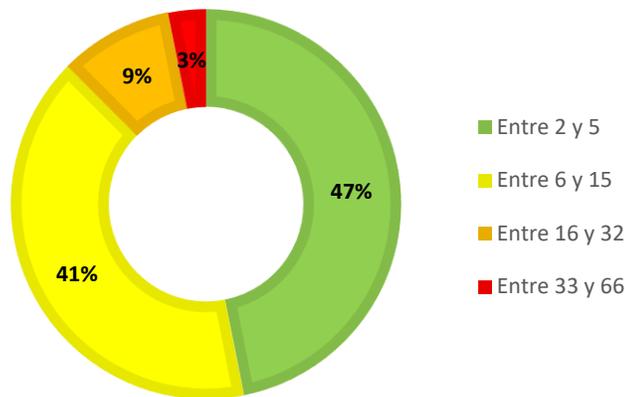


Tabla 4-3 Concentración de unidades inmobiliarias

No. de unidades	Cantidad
Entre 2 y 5	15
Entre 6 y 15	13
Entre 16 y 32	3
Entre 33 y 66	1
Total	32

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, RenoBo

Teniendo en cuenta que el área de intervención hace parte de configuración morfológica de la localidad de Barrios Unidos y que este sector de la ciudad presenta una estructura reticular clara en la configuración de sus manzanas, se recomienda conservar en la fase de formulación la forma existente y no alterar la estructura morfológica actual.

4.4 Uso del suelo

4.4.1 Usos del suelo en el área de influencia

En el área de influencia el polígono de intervención, el 53,1% del área del suelo tiene como uso predominante el comercio, especialmente importante sobre las vías principales y concentrado en lotes de mayor tamaño en el costado oriental de la Av. Caracas.

Con respecto al uso residencial, pese a su tendencia decreciente, este mantiene una participación del 29,8 %, especialmente en el costado sur de la Calle 72 y occidente de la Av. Caracas.

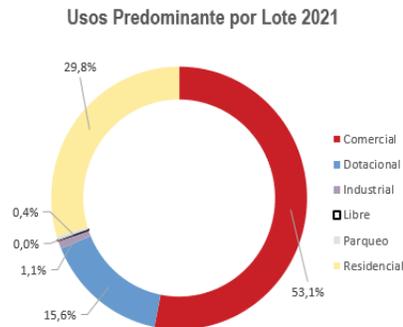
Dos equipamientos de escala urbana se destacan en el área de influencia, la Universidad Pedagógica y el colegio Gimnasio Moderno.

Ilustración 4.4-1 Usos del suelo área de influencia



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, RenoBo con datos UAECD

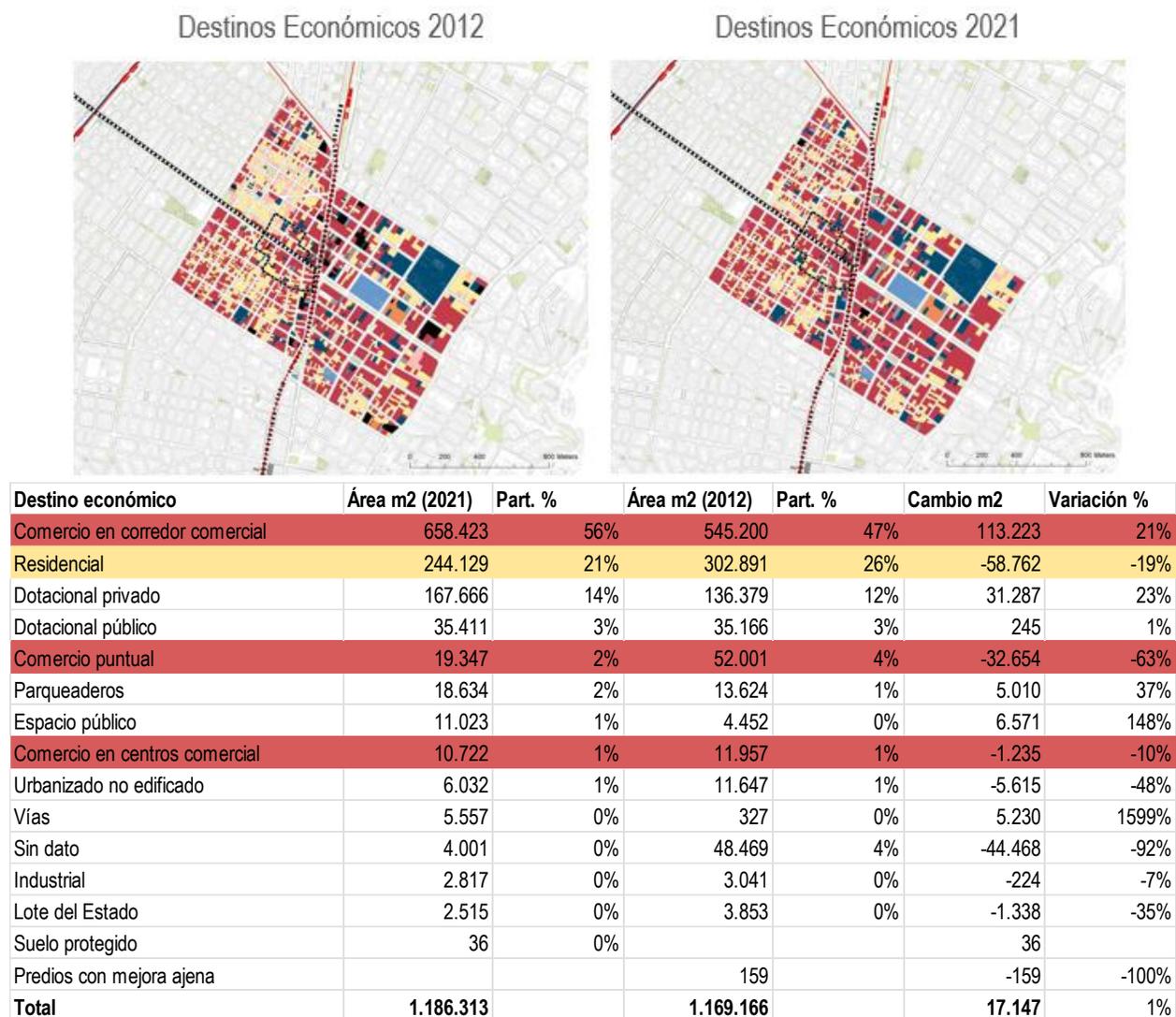
Ilustración 4.4-2 Porcentaje usos del suelo área de influencia



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, RenoBo con datos UAECD

Con la información de destino económico de la última década de la base catastral, (ilustración siguiente), se demuestra que una parte importante de la reducción de la población está explicada por el tránsito de usos residenciales a usos económicos, especialmente a comercio. Mientras que el uso residencial habría disminuido cerca de 58.000 m² (con lo que su participación se redujo en cerca de 5 puntos porcentuales), el comercio en corredor comercial aumentó cerca de 113.000 m² y 9 puntos porcentuales. Algunas manzanas han registrado aumentos del comercio superiores al 100%.

Ilustración 4.4-3 Destinos económicos área de influencia



Fuente: UAECD, elaboración propia SGU- RenoBo

Las mayores transformaciones del suelo residencial se han localizado tanto en el Barrio San Felipe al norte de la Cl. 72 como en el Barrio Colombia al sur de esta. Para el caso del costado oriental de la Av. Caracas, se puede afirmar que se han consolidado los usos allí existentes, principalmente el uso comercial.

4.4.2 Usos del suelo en el área de intervención

El uso predominante es el comercial con el 56,2%, seguido del residencial con el 36,5% de participación. El uso comercial se concentra en la calle 72.

Ilustración 4.4-4 Usos del suelo área de intervención



Fuente: UAECD, elaboración propia SGU- RenoBo

La zona es un corredor comercial en el que el uso residencial ha disminuido de manera importante en los últimos años (-35% desde 2012). Ilustración 4.4-5.

Ilustración 4.4-5 Destinos socioeconómicos 2012 y 2021



Destino económico	Área m2 (2021)	Part. %	Área m2 (2012)	Part. %	Cambio m2	Variación %
Comercio en corredor comercial	40.324	70%	32.038	55%	8.286	26%
Comercio puntual	898	2%	2.635	5%	-1.737	-66%
Dotacional privado	3.815	7%	3.323	6%	492	15%
Dotacional público	617	1%	617	1%	0	0%
Parqueaderos	390	1%	390	1%	0	0%
Residencial	11.781	20%	17.995	31%	-6.214	-35%
Sin dato		0%	856	1%	-856	-100%
Total	57.825		57.854		-29	0%

Fuente: UAECD, elaboración propia SGU- RenoBo

En el ámbito del plan parcial se presenta dos procesos económicos relevantes: por un lado, los usos residenciales ceden espacio a usos económicos; por otro, el comercio puntual tiende a consolidarse en corredores de comercio.

Teniendo en cuenta lo anterior, en la propuesta de formulación del plan parcial Calle 72 se deberán tener en cuenta los usos existentes entre los cuales sobresale el uso residencial. Adicionalmente se considera pertinente mantener en un alto porcentaje este uso para aportar a la disminución del déficit de vivienda que presenta la ciudad, incluyendo una oferta de VIS y VIP. De igual manera y resaltando la importancia de la incorporación de los principios de desarrollo orientado al transporte – DOT, resulta fundamental potenciar la mezcla de usos en el sector con comercio, dotacional y servicios, garantizando un sector diverso, activo y conectado.

4.5 Alturas de las edificaciones

En el polígono de formulación del plan parcial Calle 72, se identifica 4 rangos de alturas de las edificaciones, de 0 a 1 piso con el 47% del área, de 2 a 3 piso con el 45% del área, un 5% de edificaciones de 4 pisos y un 3% con edificaciones mayores a 4 pisos. Lo anterior cual permite concluir una mayor flexibilidad en la gestión del proyecto dado que 92% de las edificaciones no superan los tres pisos.

Ilustración 4.5-1 Alturas actuales de las edificaciones en el ámbito de planificación



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Tabla 4-4 Alturas de las edificaciones

Alturas	
No. pisos	% de construcciones
0 -1 piso	47%
2-3 pisos	45%
4 pisos	5%
más 4 pisos	3%



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

4.6 Identificación de predios con potencial de permanencia

De acuerdo con el artículo 14 del Decreto Distrital 080 de 2016 Se entiende por edificaciones permanentes, las construidas con base en la correcta aplicación de normas anteriores siempre que reúnan alguna de las siguientes condiciones:

1. Que las edificaciones estén regidas por los tratamientos de conservación o consolidación urbanística.
2. Que las edificaciones, uBICadas en urbanizaciones en las que se mantiene la norma original, tengan las alturas máximas permitidas.
3. Que las edificaciones tengan 4 o más pisos y estos sean permitidos.
4. Que las edificaciones correspondan a conjuntos, agrupaciones o vivienda en serie.

Adicionalmente, el equipo formulador desarrolló un análisis técnico de 14 edificaciones con potencial de permanencia, tomando como criterios: el número de propietarios, vetustez, predios con posibles embargos o problemas jurídicos de acuerdo con semaforización predial, afectación por la reserva vial de la AC 72 e intervenciones futuras de Metro Línea 1 y Metro Línea 2, dando como resultado el descarte de 6 predios y la inclusión de 8 como predios con potencial de permanencia.

Tabla 4-6 Análisis de posibles predios con potencial de permanencia

Código barrio	Nombre barrio	Código manzana	Dirección	Matricula	Descartado/ incluido
7403	San Felipe	32	CL 72A 20A 10	050C01479011	INCLUIDO
7403	San Felipe	32	KR 20A 72A 37	050C00017153	INCLUIDO
7403	San Felipe	37	CL 72A 20 93	050C00208914	INCLUIDO
7403	San Felipe	37	CL 72A 20 85	050C00189816	INCLUIDO
7403	San Felipe	33	KR 20A 72 09	050C00576926	DESCARTADO (Reserva vial AC 72)
7304	Concepción norte	01	AC 72 20 39	050C01374039	DESCARTADO (Reserva vial AC 72)
7304	Concepción norte	01	KR 14A 71A 19	050C01152590	INCLUIDO

7304	Concepción norte	01	AC 72 20 03	050C0061892 1	DESCARTADO (Reserva vial AC 72)
7304	Concepción norte	13	AK 14 71 11	050C0159019 1	DESCARTADO (Cumplimiento perfil vial Av. Caracas- decreto 823)
7304	Concepción norte	13	KR 14A 71 08	050C0122889 4	DESCARTADO (Cumplimiento perfil vial Av. Caracas- decreto 823)
7304	Concepción norte	13	KR 14A 71 08	050C0122889 4	INCLUIDO
7304	Concepción norte	13	KR 14 A 71 16	050C0139682 6	INCLUIDO
7304	Concepción norte	08	CL 71 14A 14	050C0018752 6	DESCARTADO (se contempla su traslado el área de sesión para equipamiento del plan parcial.
7304	Concepción norte	02	CL 71 16 08	050C0137694 9	INCLUIDO

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, RenoBo

Una vez realizado este proceso de selección, se clasificaron las edificaciones dentro de la formulación del plan parcial en dos grupos dadas las siguientes condiciones:

- a) Inmuebles con declaratorias de Bienes de Interés Cultural
- b) Inmuebles que, por su altura, área construida, uso, condición de Propiedad Horizontal y estado.

Lo inmuebles identificados son los siguientes:

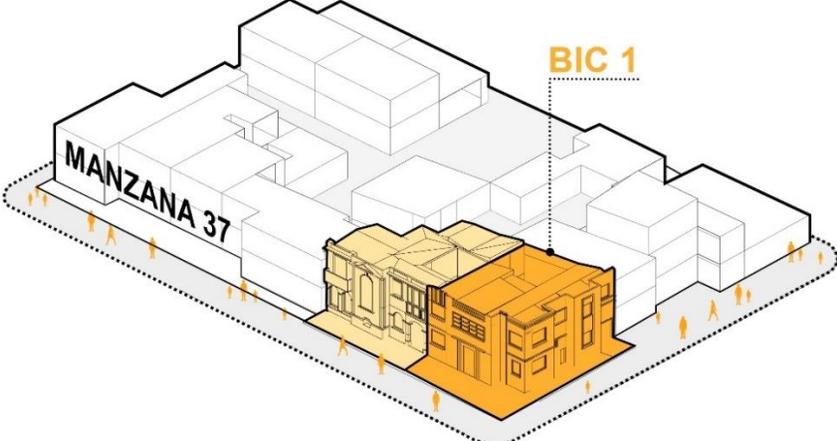
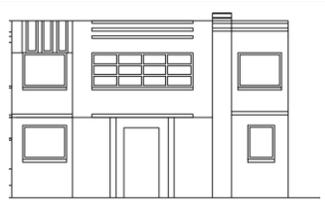
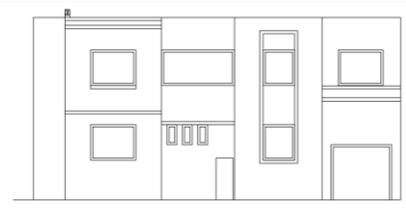
Ilustración 4.6-1 Permanencias identificadas en el plan parcial



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

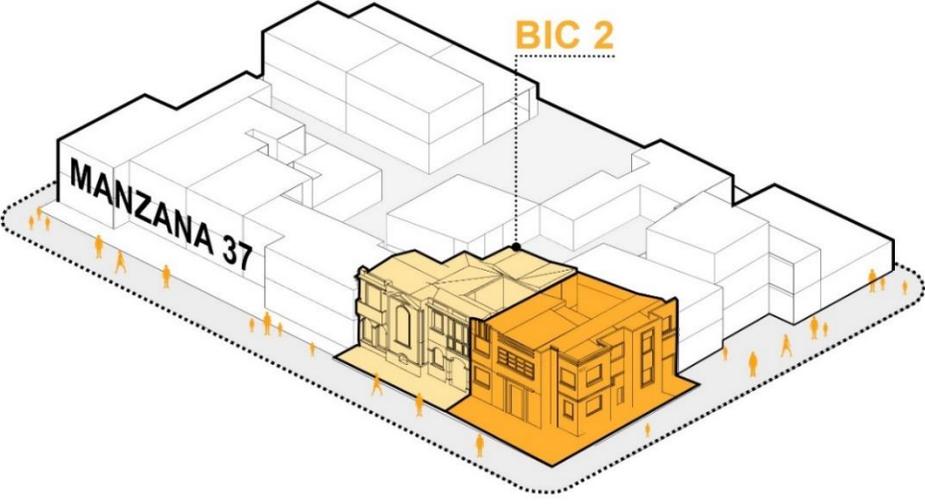
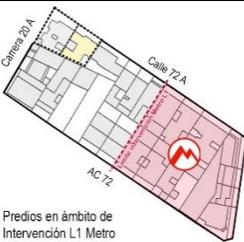
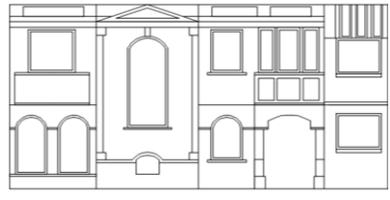
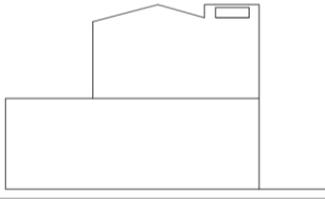
a) Inmuebles con declaratorias de Bienes de Interés Cultural

Tabla 4.6-1. Cuadro de características – BIC 1

1. Bien de Interés Cultural		
Dirección: CL 72A 20 93	Barrio: San Felipe	Matricula: 050C00208914
Uso: residencial y comercial	Código manzana: 37	Área construida: 404,33 m2
		
 <p>Predios en ámbito de Intervención L1 Metro</p>	FACHADA NORTE	FACHADA OCCIDENTAL
		
		
INMUEBLE CON POTENCIAL DE PERMANENCIA		
<p>El inmueble corresponde a una casa esquinera, en el costado nor-occidental de la manzana 37, sobre la carrera 17 con calle 72 a, del barrio San Felipe. Licencia 1875 solicitada el 2 de mayo de 1947 y expedida el 11 de junio de 1947.</p> <p>De acuerdo con el artículo 14 del Decreto Distrital 080 de 2016 “Se entiende por edificaciones permanentes, las construidas con base en la correcta aplicación de normas anteriores siempre que reúnan alguna de las siguientes condiciones: 1. Que las edificaciones estén regidas por los tratamientos de conservación o consolidación urbanística.”</p> <p>Es identificado como inmueble con potencial de permanencia por su declaración de Bien de Interés Cultural – BIC, con categoría: Conservación Tipológica – CT.</p>		

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

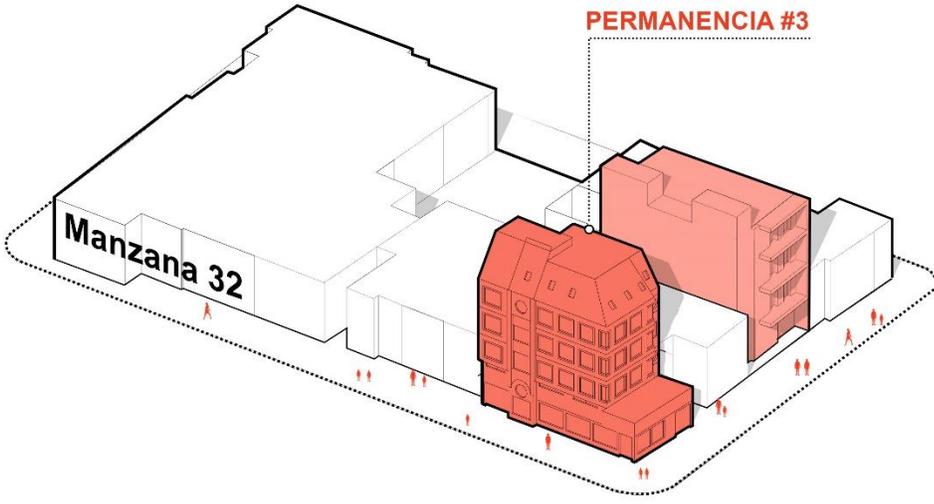
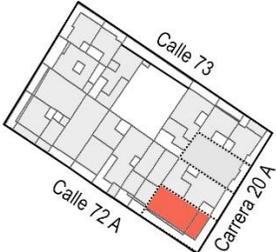
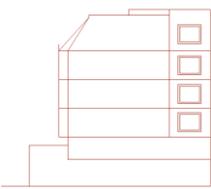
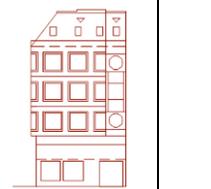
Tabla 4.6-2. Cuadro de características BIC 2

2: Bien de Interés Cultural 2		
Dirección: CL 72A 20 85	Barrio: San Felipe	Matricula: 050C00189816
Uso: residencial	Código manzana: 37	Área construida: 376,91m ²
		
 <p> Predios en ámbito de Intervención L1 Metro</p>	FACHADA NORTE	FACHADA ORIENTAL
		
		
INMUEBLE CON POTENCIAL DE PERMANENCIA		
<p>El inmueble corresponde a una casa medianera, en el costado norte de la manzana 37, sobre la calle 72 a, del barrio San Felipe. Licencia 4754 solicitada el 23 de octubre de 1947 y expedida el 26 de noviembre de 1947.</p> <p>De acuerdo con el artículo 14 del Decreto Distrital 080 de 2016 “Se entiende por edificaciones permanentes, las construidas con base en la correcta aplicación de normas anteriores siempre que reúnan alguna de las siguientes condiciones: 1. Que las edificaciones estén regidas por los tratamientos de conservación o consolidación urbanística.”</p> <p>Es identificado como inmueble con potencial de permanencia por su declaración de Bien de Interés Cultural – BIC, con categoría: Conservación Tipológica – CT.</p>		

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

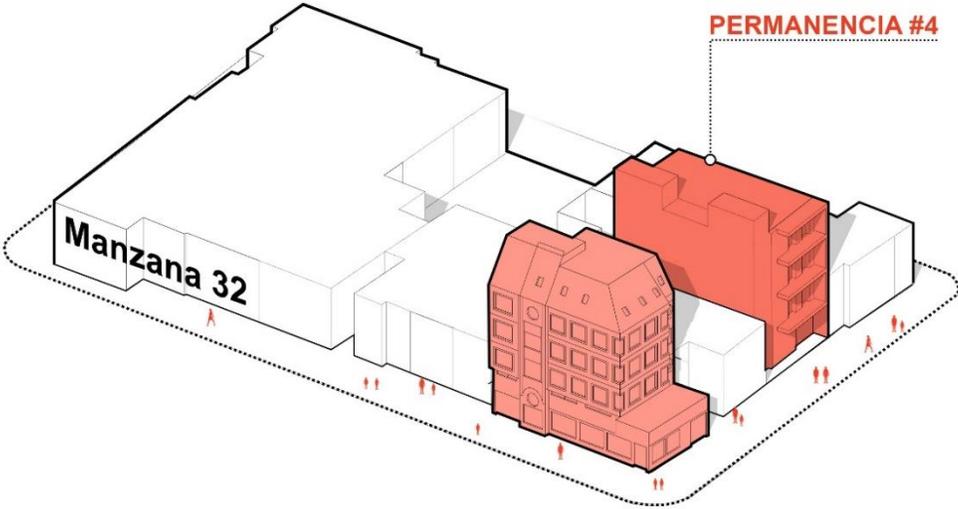
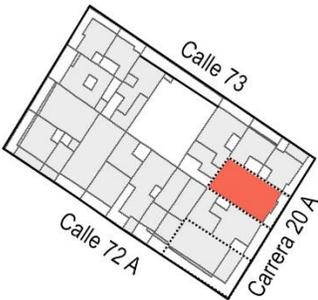
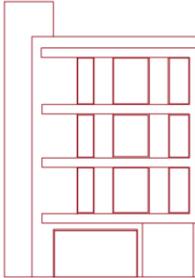
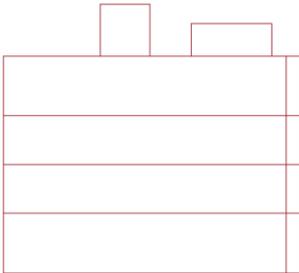
b) Inmuebles que, por su altura, área construida, uso y estado se considera su permanencia.

Tabla 4.6-3. Cuadro de características permanencia 3

3. Edificio Sava				
Dirección: CL 72A 20A 10		Barrio: San Felipe		Unidades Inmobiliarias: 26
Uso: residencial y comercial		Código manzana: 32		Área total construida: 548,17 m2
				
	FACHADA NORTE	FACHADA SUR	FACHADA ORIENTAL	FACHADA OCCIDENTAL
				
				
INMUEBLE CON POTENCIAL DE PERMANENCIA				
<p>Es identificado como inmueble con potencial de permanencia de acuerdo con el artículo 14 del Decreto Distrital 080 de 2016: “Se entiende por edificaciones permanentes, las construidas con base en la correcta aplicación de normas anteriores siempre que reúnan alguna de las siguientes condiciones: 3. Que las edificaciones tengan 4 o más pisos y estos sean permitidos.”</p>				

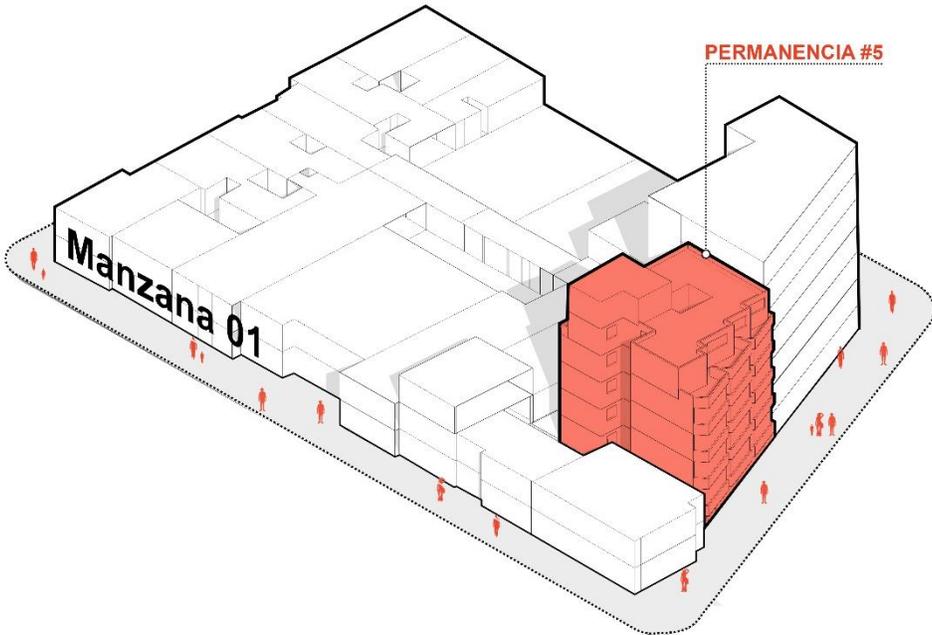
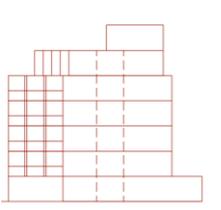
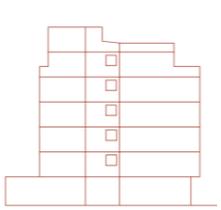
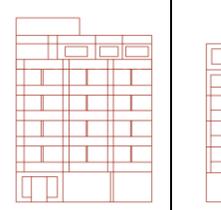
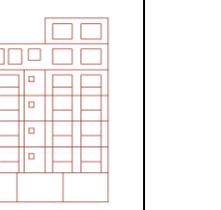
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU

Tabla 4.6-4. Cuadro de características permanencia 4

4: Corporación Universidad de Investigación y Desarrollo UDI		
Dirección: KR 20A 72A 37	Barrio: Concepción Norte	Unidades Inmobiliarias: 12
Uso: Estacionamientos, servicios personales, profesionales técnicos especializados.	Código manzana: 32	Área total construida: 1.556,39 m2
		
	FACHADA ORIENTAL	FACHADA OCCIDENTAL
		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">  <div style="text-align: center;">  <p>CURADORA URBANA N°1 ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA BOGOTÁ D.C.</p> <p>LICENCIA DE CONSTRUCCION RADICADO N°11061-1-30-0730 EXP 9 DE MARZO 2020</p> <p>MODALIDAD DE LICENCIA: OSEA NUEVA - DEMOLICION TOTAL AREA DE CONSTRUCCION: 1.156,39 MTS2 DIRECCION: CRA 20 A # 72 A 37 VIGENCIA: DESDE 12 MARZO DE 2020 - HASTA 12 MARZO DE 2024 CUARTO (A) PISOS DESCRIPCION DE USO: ESTACIONAMIENTOS - SERVICIOS PERSONALES - PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS CORPORACION UNIVERSIDAD DE INVESTIGACION Y DESARROLLO UDI TITULAR: VILLAMIZAR GARZON OSCAR EDUARDO CONSTRUCTOR:</p> </div>  </div>		
INMUEBLE CON POTENCIAL DE PERMANENCIA		
<p>Es identificado como inmueble con potencial de permanencia de acuerdo con el artículo 14 del Decreto Distrital 080 de 2016: “Se entiende por edificaciones permanentes, las construidas con base en la correcta aplicación de normas anteriores siempre que reúnan alguna de las siguientes condiciones: 3. Que las edificaciones tengan 4 o más pisos y estos sean permitidos.”</p>		

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Tabla 4.6-5. Cuadro de características permanencia 5

5. Edificio El Alcázar				
Dirección: KR 14 A 71A 23		Barrio: Concepción Norte		Unidades Inmobiliarias: 32
Uso: residencial y comercial	Código manzana: 01		Área total construida: 1.267,10 m2	
				
	FACHADA NORTE	FACHADA SUR	FACHADA ORIENTAL	FACHADA OCCIDENTAL
				
				
INMUEBLE CON POTENCIAL DE PERMANENCIA				
<p>Es identificado como inmueble con potencial de permanencia de acuerdo con el artículo 14 del Decreto Distrital 080 de 2016: "Se entiende por edificaciones permanentes, las construidas con base en la correcta aplicación de normas anteriores siempre que reúnan alguna de las siguientes condiciones: 3. Que las edificaciones tengan 4 o más pisos y estos sean permitidos."</p>				

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Tabla 4.6-6. Cuadro de características permanencia 6

6. Edificio residencial - KR 14A 71 - 08				
Dirección: KR 14 A 71 - 08		Barrio: Concepción Norte		Unidades Inmobiliarias: 8
Uso: residencial		Código manzana: 13		Área total construida: 293,50 m2
	FACHADA NORTE	FACHADA SUR	FACHADA ORIENTAL	FACHADA OCCIDENTAL
INMUEBLE CON POTENCIAL DE PERMANENCIA				
<p>Es identificado como inmueble con potencial de permanencia de acuerdo con el artículo 14 del Decreto Distrital 080 de 2016: “Se entiende por edificaciones permanentes, las construidas con base en la correcta aplicación de normas anteriores siempre que reúnan alguna de las siguientes condiciones: 3. Que las edificaciones tengan 4 o más pisos y estos sean permitidos.”</p>				

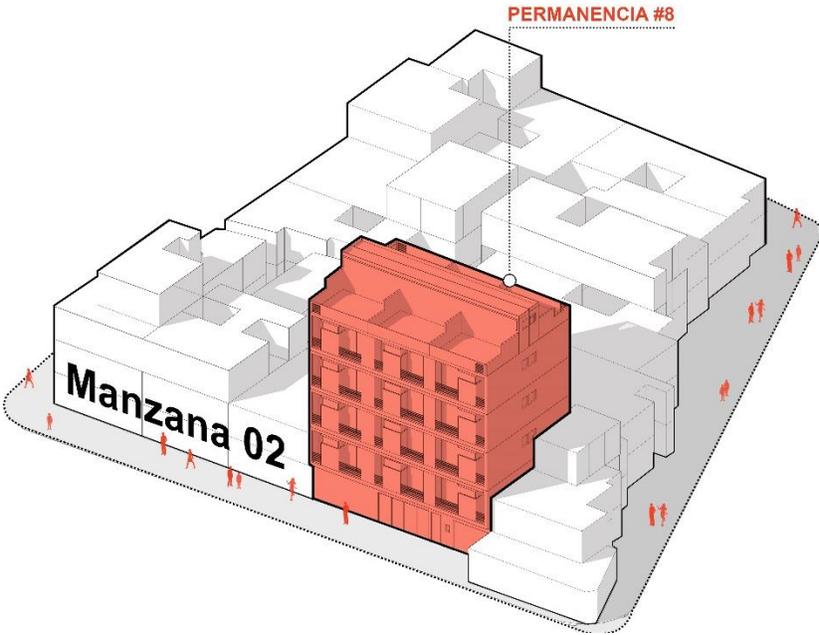
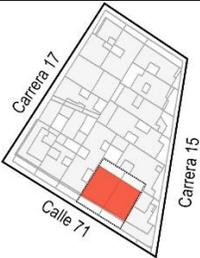
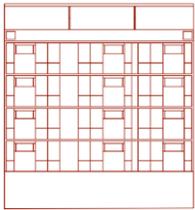
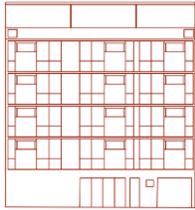
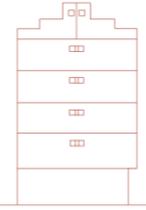
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Tabla 4.6-7. Cuadro de características permanencia 7

7. Edificio Ipanema				
Dirección: KR 14 A 71 - 16		Barrio: Concepción Norte		Unidades Inmobiliarias: 12
Uso: residencial		Código manzana: 13		Área total construida: 753,80 m2
	FACHADA NORTE	FACHADA SUR	FACHADA ORIENTAL	FACHADA OCCIDENTAL
INMUEBLE CON POTENCIAL DE PERMANENCIA				
<p>Es identificado como inmueble con potencial de permanencia de acuerdo con el artículo 14 del Decreto Distrital 080 de 2016: “Se entiende por edificaciones permanentes, las construidas con base en la correcta aplicación de normas anteriores siempre que reúnan alguna de las siguientes condiciones: 3. Que las edificaciones tengan 4 o más pisos y estos sean permitidos.”</p>				

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

Tabla 4.6-8. Cuadro de características permanencia 8

8. Edificio Eco Loft estudios				
Dirección: CL 71 16 - 08		Barrio: Concepción Norte		Unidades Inmobiliarias: 2
Uso: residencial y comercial		Código manzana: 02		
				
	FACHADA NORTE	FACHADA SUR	FACHADA ORIENTAL	FACHADA OCCIDENTAL
				
				
INMUEBLE CON POTENCIAL DE PERMANENCIA				
<p>Es identificado como inmueble con potencial de permanencia de acuerdo con el artículo 14 del Decreto Distrital 080 de 2016: “Se entiende por edificaciones permanentes, las construidas con base en la correcta aplicación de normas anteriores siempre que reúnan alguna de las siguientes condiciones: 3. Que las edificaciones tengan 4 o más pisos y estos sean permitidos.”</p>				

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – RenoBo

5

Diagnóstico

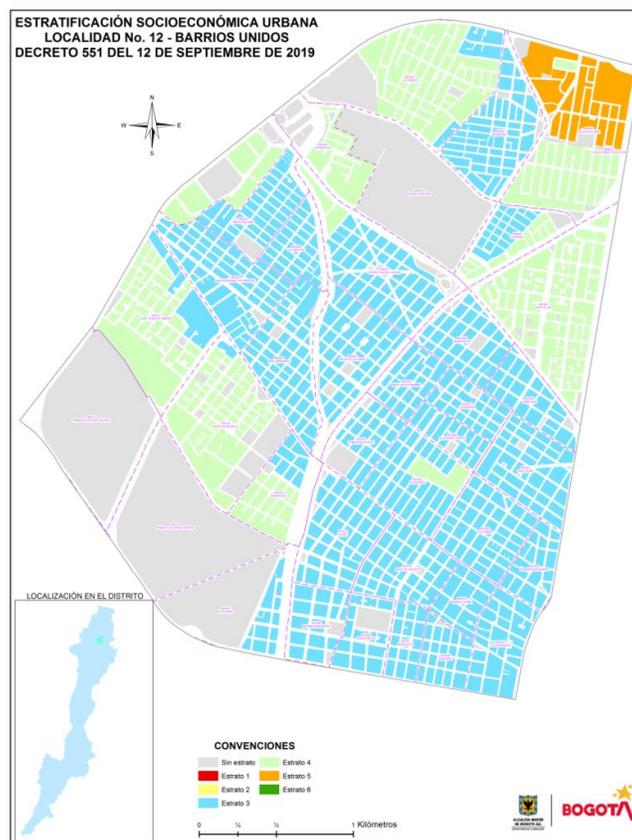
Socioeconómico

5.1 Contexto de la localidad

5.1.1 Condiciones generales

El siguiente mapa da cuenta de la distribución espacial de los estratos socioeconómicos en la localidad e Barrios Unidos.

Ilustración 5.1-1 Estratificación socioeconómica en localidad de Barrios Unidos



Fuente: SDP

La localidad de Barrios Unidos cuenta con un total de 1.219 manzanas, uBICadas especialmente en el estrato medio (3), en el cual se localizan un total de 787 manzanas (64,6%). En el estrato 4 se uBICan 266 manzanas (21,8%) y en el 5 se localizan 25 manzanas (2,1%) (SDP, 2020), tal como se aprecia en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia..**

Tabla 5.1-1 Manzanas por estrato socioeconómico de la localidad Barrios Unidos

Barrios Unidos	Localidad		Estrato					TOTAL
	Sin estratificación*		1	2	3	4	5	
	141	0	0	787	266	25	0	1.219

*Correspondiente a parques, zonas verdes y equipamientos de la localidad

Fuente: SDP. Cálculo RenoBo.

En cuanto a las viviendas, y con base en la EMU 2021, se evidencia que 37.252 viviendas pertenecen al estrato 3 (equivalente al 67%), 16.272 al estrato 4 (esto es el 29,3%) y 1.813 al estrato 5. No se cuenta con estrato 6 en la localidad ni tampoco viviendas sin estratificación (invasión). Para el caso específico de la UPZ Los Alcázares, el 86,9% de las viviendas están uBICadas en estrato 3 y el 12,8% en estrato 4. Solo un 0,3% en estrato 2. De igual forma, no se identifican viviendas en estratos 5 o 6.

A nivel poblacional, de acuerdo con las proyecciones poblacionales calculadas por la Secretaría Distrital de Planeación con base en el Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 del DANE¹⁹, para el 2022, la Localidad de Barrios Unidos contaría con 64.487 viviendas (de las cuales 58.372 estarían ocupadas), dentro de las cuales habría 59.828 hogares en los que residirían un total de 150.151 personas, equivalente al 1,9% de la proyección poblacional de Bogotá para el presente año (estimada en 7.901.653). De forma tal que la densidad poblacional de esta localidad es del orden de 126 personas por hectárea.

Tabla 5.1-2. Información de viviendas y hogares: localidad Barrios Unidos

Localidad	Viviendas	Hogares	Personas	Densidad poblacional	Promedio de personas por hogar
Barrios Unidos	64.487	58.828	150.151	126	2,6

Fuente: SDP 2022²⁰ y DANE 2018

Ahora bien, de acuerdo con los resultados de la Encuesta Multipropósito (EMB) de 2021 se evidencia que la población de la localidad es de 147.993, una cifra inferior a la estimación por Censo Nacional de Población y Vivienda; con base en esto, la densidad población se uBICa en 128 habitantes por hectárea, un resultado ligeramente superior al expuesto anteriormente. En particular, para la UPZ los Alcázares, se tendrían un total de 17.701 viviendas, 43.302 personas y 18.009 hogares. Es importante recordar que la UPZ 98 Los Alcázares cuenta con 19 barrios y se constituye como una zona de renovación urbana en la que no solamente el uso habitacional, sino el uso comercial y de servicios cuentan con una posibilidad de ampliación (ERU, 2022).

¹⁹ <https://sdpbogota.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=baabe888c3ab42c6bb3d10d4eaa993c5>

²⁰ <https://sdpbogota.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=baabe888c3ab42c6bb3d10d4eaa993c5>

Tabla 5.1-3. formación de viviendas y hogares: localidad Barrios Unidos: EMB 2021

Localidad	Viviendas	Hogares	Personas	Densidad poblacional	Promedio de personas por hogar
Barrios Unidos	55.559	56.437	147.993	128	2,6

Fuente: EMB 2021.

5.1.2 Tipo de vivienda²¹

Barrios Unidos corresponde a una localidad con predominio residencial: el 90,9% de los predios son de uso exclusivo para vivienda, mientras que el 9,1% son de uso comercial, teniendo más de 58 mil hogares en total. Se destaca además que el 62,6% de los residentes de la localidad viven en apartamentos, el 35,1% en casas, y el 2,3% restante en habitaciones (Observatorio de Desarrollo Económico, 2019).²² Considerando la EMB 2021, se evidencia que, para la localidad de Barrios Unidos, el 37,4% de las viviendas (que en total son 55.559) son casas, el 60,6% son apartamentos y el 2% son cuartos. Ahora bien, para el caso específico de la UPZ Los Alcázares, el 60,5% son apartamentos, el 37,4% son casas y el 2,1% corresponden a cuartos.

5.1.3 Tenencia de vivienda²³

Los resultados de la Encuesta Multipropósito de 2017 evidenciaron que el 51,3% de los hogares habitaban vivienda propia, mientras que, 42,4% están bajo la modalidad de arriendo o leasing, el 3,8% en usufructo y el 2,5% en otras modalidades de tenencia.

Al comparar estos resultados con la Encuesta Multipropósito de 2021, se evidencia que disminuyó el número de hogares que habitan una vivienda propia en la localidad al pasar de 51,3 a 42,3%, dentro de este último dato es posible diferenciar que el 37% habita una vivienda propia totalmente pagada mientras que el 5,3% habita una vivienda propia con deuda.

La tenencia de vivienda en la modalidad de arriendo o leasing pasó de 42,4% en 2017 a 51,5% en 2021, es decir, hay un 8,4% más de hogares que viven en arriendo en la localidad de Barrios Unidos si se comparan los últimos dos resultados de la Encuesta Multipropósito. Finalmente, el 2% de los hogares que viven en la localidad tiene una vivienda en usufructo y el 4,2% restante en otra forma de posesión.

Para el caso específico de la UPZ Los Alcázares, se tiene que 11.114 hogares se encuentran en arriendo o subarriendo (el 61,7%), 4.522 (25,1%) está como propia totalmente pagada, 702 (3,9%) propia y la están pagando y 658 (3,7%) está en leasing.

²¹ https://observatorio.desarrolloeconomico.gov.co/sites/default/files/files_articles/boletin_barrios_unidos.pdf

²² https://observatorio.desarrolloeconomico.gov.co/sites/default/files/files_articles/boletin_barrios_unidos.pdf

²³ https://observatorio.desarrolloeconomico.gov.co/sites/default/files/files_articles/boletin_barrios_unidos.pdf

5.1.4 Aspectos demográficos

De acuerdo con los resultados de la Encuesta Multipropósito de 2021, se evidencia que la edad promedio de los residentes de la localidad de Barrios Unidos es de 38,5 años, ubicándose como la segunda localidad con población más longeva, luego de Teusaquillo (con 40,6 años promedio) y por encima de Usaquén (con 38,5 aproximado). Adicionalmente, la localidad de Barrios Unidos contaría con un total poblacional de 147.993, cifra que la ubica en el puesto 15 de mayor población. Adicionalmente, la localidad cuenta con 72.082 hombres y con 75.888 mujeres de acuerdo con la información extrapolada de la EMU. Para la UPZ Los Alcázares, la edad promedio es de 38,6 años, ligeramente superior al registro a nivel de localidad (38,5).

5.1.5 Índice de pobreza multidimensional y calidad de vida

Para el 2018 se registraron 2.195 personas en pobreza multidimensional en la localidad de Barrios Unidos según el CNPV del DANE. En particular, 421 personas están clasificadas en el grupo A (pobreza extrema), 2.516 personas en el grupo B (pobreza moderada), 3.676 personas en el C (población vulnerable), y 1.039 en el grupo D (no vulnerables), para un total de 7.652 personas sisbenizadas en la localidad. Adicionalmente, el acceso a energía eléctrica, acueducto y alcantarillado es prácticamente universal y el 83,4% cuenta con conexión a internet, sea fijo o móvil.

Adicionalmente y tomando de fuente la EMB 2021, se evidencia que el 14,6% de la población de la localidad manifiestan sentirse pobres, lo que la ubica en el puesto 17 de los territorios con menor tasa subjetiva de pobreza, solo superada respectivamente por Usaquén (10,6%), Teusaquillo (6,4%) y Chapinero (6,2%). Lo anterior indica que, desde lo subjetivo, se perciben condiciones socioeconómicas favorables en la localidad. La localidad de mayor pobreza subjetiva es Sumapaz con el 51,7% seguida de Tunjuelito con el 46,5%. Para el caso particular de la UPZ Los Alcázares, el 18,9% indican sentirse pobres, registro superior al agregado de la localidad en 4,3 puntos porcentuales.

En cuanto al Índice Multidimensional de Pobreza (IMP) calculado con información de la EMB 2021, se tiene que, en la localidad de Barrios Unidos, 674 (1,2%) personas estarían clasificados como pobres según este índice, mientras que 55.763 (98,8%) personas no lo estarían, evidenciando a partir de este indicador objetivo de pobreza, unas condiciones sociales y económicas favorables. En el caso específico de la UPZ 98, esta evidencia incluso mejores condiciones que la localidad en su agregado (el 0,9% sería pobres multidimensionales).

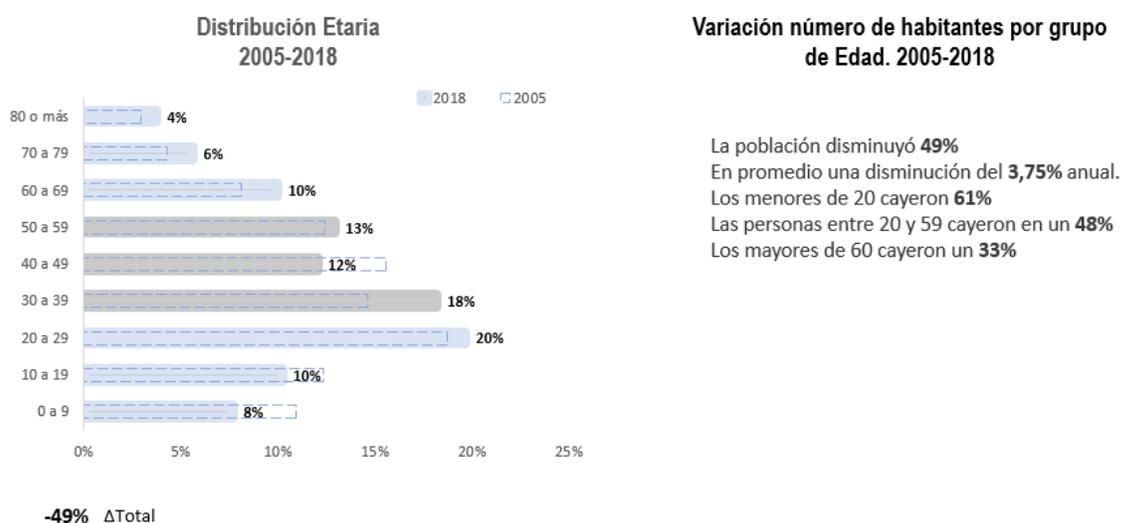
5.2 Análisis poblacional área de influencia y área de intervención

5.2.1 Población en el área de influencia

Según el censo, la población del área de influencia era de 10.756 habitantes en 2018, de los cuales, el 53% correspondían a mujeres y el 47% a hombres. Al comparar dicho número con el registrado en el censo de 2005, que era de 21.017 habitantes, se encuentra una caída total en el número de habitantes de 49%, 3,75% promedio anual, lo que evidencia un proceso importante de vaciamiento residencial, que como se verá más adelante, se acompaña de una transformación a usos económicos.

Si bien, la reducción de la población se presentó en todos los grupos etarios, fue más pronunciada en la población menor de 20 años, razón por la cual, hay una recomposición de la distribución y un aumento de la participación de la población mayor de 20 años.

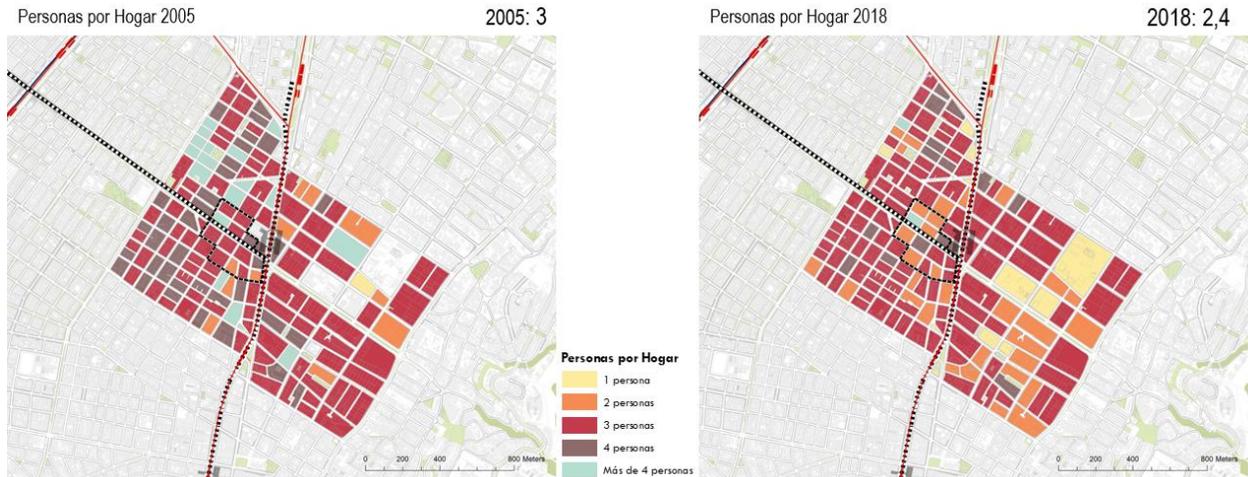
Ilustración 5.2-1 Información poblacional área de influencia



Fuente: Censo 2005 y 2018 DANE. Cálculos SGU-RenoBo

Al igual que el total de la ciudad, el sector presenta una disminución del tamaño promedio del hogar. En este caso, pasa de un promedio de 3 personas por hogar en 2005 a 2,4 en 2018. Si bien esta situación se presenta de manera más o menos generalizada en las diferentes zonas, se destaca al cambio en el corazón del barrio San Felipe.

Ilustración 5.2-2 Personas por hogar área de influencia

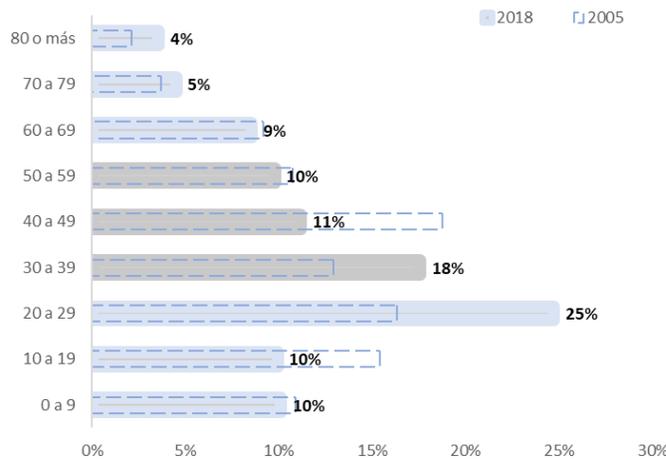


Fuente: Censo 2005 y 2018 DANE. Cálculos SGU- RenoBo

5.2.2 Población en el área de intervención

En el censo de 2018, el ámbito del plan parcial tenía 643 habitantes, con una variación negativa de -55% frente al registro de 2005. Al igual que para el área total, el grupo de mayor variación fue el de los jóvenes (-66%). En 2018, las mujeres participaron de 53% y los hombres de 47%.

Ilustración 5.2-3 Información poblacional área de intervención



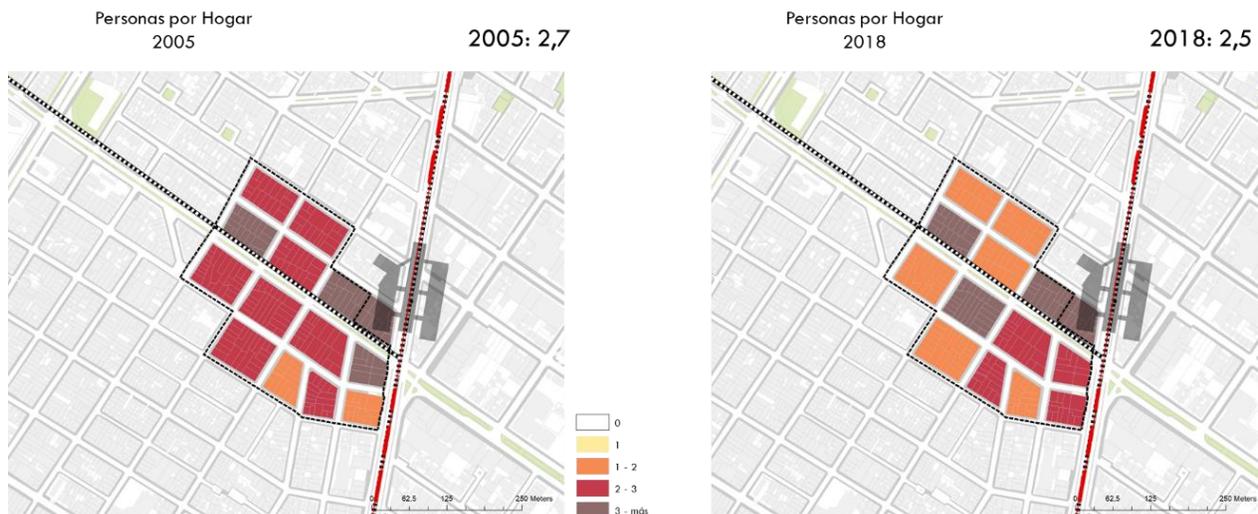
Variación número de habitantes por grupo de edad. 2005-2018

La población disminuyó **55%**
 En promedio una disminución del 4,26% anual.
 Los menores de 20 cayeron **66%**
 Las personas entre 20 y 59 cayeron en un **52%**
 Los mayores de 60 cayeron un **50%**

Fuente: Censo 2005 y 2018 DANE. Cálculos SGU- RenoBo.

La zona correspondiente al plan parcial registra un promedio de 2,5 personas por hogar. Las manzanas con el mayor promedio son las del costado occidental, colindando con la futura estación del metro.

Ilustración 5.2-4 Personas por hogar área de intervención



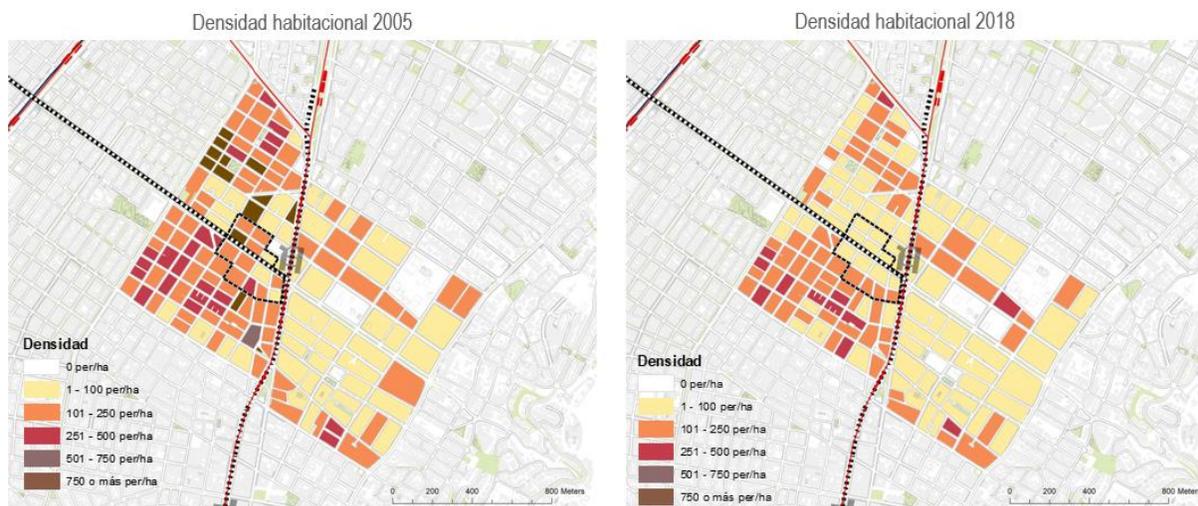
Fuente: Censo 2005 y 2018 DANE. Cálculos SGU- RenoBo

5.3 Densidad

5.3.1 Densidad en el área de influencia

De manera consistente con lo registrado con el número de habitantes, la zona ha presentado una reducción sustancial de la densidad residencial, al pasar de 306 hab./ha. en 2005 a 106 hab./ha. La zona tiene una mayor densidad poblacional al costado sur de la calle 72. Nuevamente, la reducción más importante se da en el barrio San Felipe, cuya densidad tiende a parecerse más a la del costado oriental de la Av. Caracas.

Ilustración 5.3-1 Densidad área de influencia



Fuente: Censo 2005 y 2018 DANE. Cálculos SGU- RenoBo

Densidad en el área de intervención

El ámbito del plan parcial registra una densidad poblacional relativamente baja, 116 hab./ha. en 2018 versus 249 hab./ha. en 2005.

Las manzanas localizadas entre las calles 70 y 71^a son las que registran la mayor densidad.

Ilustración 5.3-2 Densidad poblacional



Fuente: Censo 2005 y 2018 DANE. Cálculos SGU- RenoBo

5.4 Precio del suelo

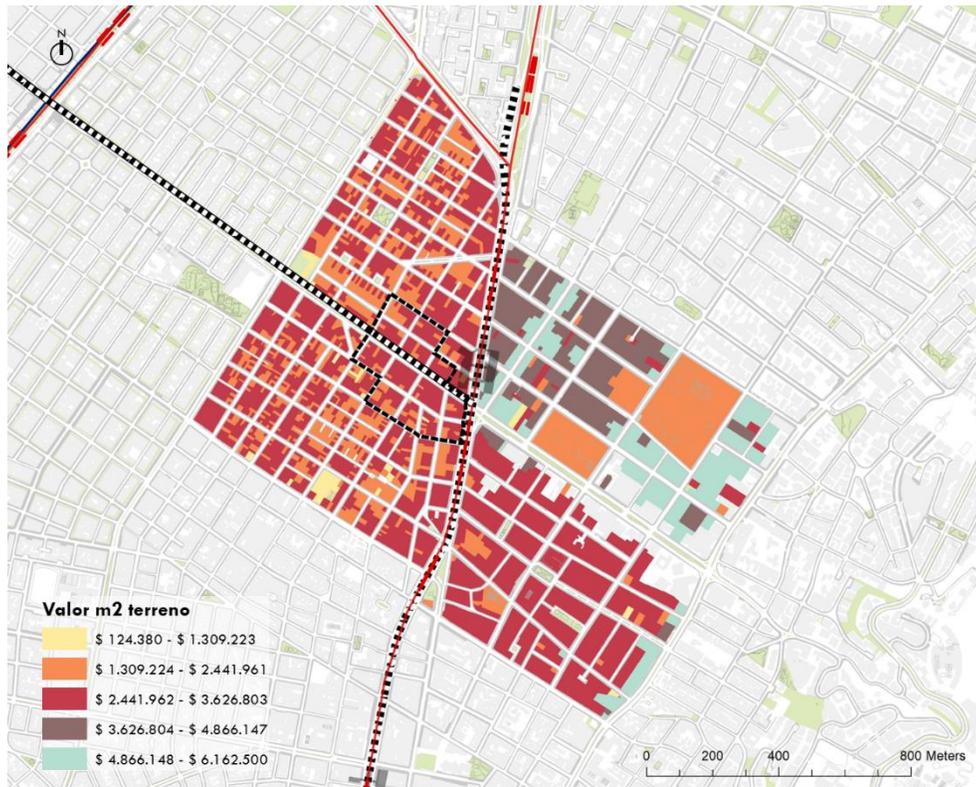
5.4.1 Valor del suelo área de influencia

Con respecto al valor del suelo, hay cuatro resultados especialmente importantes para destacar:

La estrecha relación entre la predominancia comercial y los mayores valores del suelo

- El cambio sustancial del valor del suelo entre el costado oriental y occidental de la Caracas
- Tres áreas con valores del suelo relativamente homogéneos: el costado occidental de la Av. Caracas, el costado nororiental y el costado sur oriental.
- La valorización de los últimos años ha sido relativamente estable sobre el 7%.

Ilustración 5.4-1 Valor m2 área de influencia



Fuente: Censo 2018 DANE. Cálculos SGU- RenoBo

5.4.2 Valor del suelo área de intervención

Según el valor de referencia de la UAECD, el valor promedio del suelo en el área del plan parcial está cercano a los \$3'00.000 de pesos por metro cuadrado. Como es de esperar, los predios con frente a la Avenida Caracas y la Calle 72 son los que registran el mayor precio.

Ilustración 5.4-2 Precio del suelo área de intervención



Fuente: RenoBo, Información UAEC

5.5 Análisis de actividad económica

Con base en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá a junio 2023, se identifican las empresas establecidas en el área de intervención del plan parcial y su área de influencia, lo cual favorece la identificación de la vocación del sector junto con su tejido económico y productivo.

5.5.1 Tejido económico en el área de influencia

- Matrículas activas

En el área de influencia se encuentran un total de 9.406 matrículas activas, de las cuales solo 5.377 se encuentran vigentes en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá.

- Tamaño de las empresas

El decreto 957 de 2019 del Gobierno nacional establece la clasificación del tamaño de las empresas con base en el total de ingresos por actividades ordinarias y el macro sector económico al que pertenecen²⁴ tal como se ilustra en la siguiente tabla:

Tabla 5.5-1. Clasificación de tamaño de empresas

Tamaño	Manufactura	Servicios	Comercio
Micro	Hasta 23.563 UVT	Hasta 32.988 UVT	Hasta 44.769 UVT
Pequeña	Desde 23.563 UVT hasta 204.995 UVT	Desde 32.988 UVT hasta 131.951 UVT	Desde 44.769 UVT hasta 431.196 UVT
Mediana	Desde 204.995 UVT hasta 1'736.565 UVT	Desde 131.951 UVT hasta 483.034 UVT	Desde 431.196 UVT hasta 2'160.692 UVT
Grande	Superior a 1'736.565 UVT	Superior a 1'736.565 UVT	Superior a 1'736.565 UVT

Fuente: RenoBo, información del Decreto Nacional 957 de 2019

En este sentido, en el área de influencia predominan principalmente las microempresas con un 78%, seguidas por las pequeñas con un 8%. Las medianas y grandes empresas representan un 3% y 2% respectivamente. Vale la pena mencionar que estas empresas de mayor tamaño no se encuentran aglomeradas en un sector específico, sino que están dispersas en toda el área de influencia.

- Actividades económicas

Las actividades económicas presentes en el área de influencia se describen en la siguiente tabla:

Tabla 5.5-2. Distribución de actividades económicas por sector en el área de influencia

Sector	Porcentaje
Servicio	63%
Comercio	20%
Industria	13%
Agropecuaria y Minería	3%
Otras Actividades	1%

Fuente: Registro mercantil de CCB. Cálculos SGU RenoBo

El sector servicio tiene gran predominancia por actividades como los servicios de consultoría y técnicos, seguidas por los servicios inmobiliarios y empresariales. El comercio, que representa el 20% concentrado principalmente en el mantenimiento y reparación de vehículos automotores y el comercio al por menor de computadores y equipos de telecomunicaciones especializados. La industria, siendo el 13%, es principalmente para la confección de prendas de vestir y actividades de impresión. El tejido económico del área de influencia concuerda con los corazones productivos de escala urbana que se identifican en el POT 555 de Bogotá, siendo estos motores económicos y productivos para la ciudad.

- Empleo generado

²⁴. Existen empresas que no entran a estas clasificaciones por no responder a los topes establecidos.

Con base en los estudios de la Dirección de Estudios de Desarrollo Económico de la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico, el tejido empresarial del área de influencia genera aproximadamente 47.714 empleos, siendo el 15% de la localidad de Barrios Unidos.

5.5.2 Tejido económico en el área de influencia

- Matrículas activas y vigentes

En del plan parcial se encuentran un total de 535 matrículas activas, de las cuales 263 se encuentran vigentes en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá.

- Tamaño de las empresas

En cuanto al tamaño de las empresas, en el plan parcial predominan principalmente las microempresas con el 84% al igual que en su área de influencia. Esto se muestra en la tabla a continuación:

Tabla 5.5-3. Empresas caracterizadas según su tamaño

Tamaño	Número de empresas
Micro	447
Pequeña	39
Mediana	6
Grande	4
Total	535

Fuente: Registro mercantil de CCB. Cálculos SGU RenoBo

- Actividades económicas

Con respecto a las actividades económicas presentes al interior del plan parcial se describen en la siguiente tabla:

Tabla 5.5-4. Distribución de actividades económicas por sector en el área del plan parcial

Sector	Porcentaje
Servicio	54,8%
Comercio	21,7%
Industria	20,0%
Agropecuaria y Minería	2,2%
Otras Actividades	1,3%

Fuente: Registro mercantil de CCB. Cálculos SGU RenoBo

El sector servicio, al igual que en el área de influencia, el sector servicios tiene mayor representatividad como los servicios técnicos de consultoría y de alojamiento con servicios de comida. En esta parte, el sector de comercio e industria logran tener un mayor equilibrio, teniendo casi la misma presencia; el sector comercio con ventas al por menor como artículos de papelería o de tecnología y prendas de vestir.

La industria es diversa, pero sobresale la elaboración de productos de panadería y la confección de prendas de vestir, junto con el mantenimiento y reparación especializado de maquinaria y equipo.

- Empleo generado

Con base en los estudios de la Dirección de Estudios de Desarrollo Económico de la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico, el tejido empresarial del plan parcial genera aproximadamente 6.774 empleos.

5.6 Análisis de Licenciamiento

Para adelantar el análisis de licenciamiento en el ámbito del plan parcial calle 72 y área de influencia de adelantaron las siguientes acciones:

Conteo de licencias 2015-2021

Áreas licenciadas 2015-2021

Áreas por usos licenciadas 2015-2021

Se realizó la revisión de licencias en los últimos 3 años: construcción de obra nueva aprobadas.

5.6.1 Conteo de Licenciamiento 2015-2021

Se identifican entre el año 2015 y 2021 un total de 156 licencias en el área de influencia y 15 licencias ejecutoriadas en el ámbito del plan parcial calle 72.

Tabla 5.6-1. Licenciamiento 2015-2021

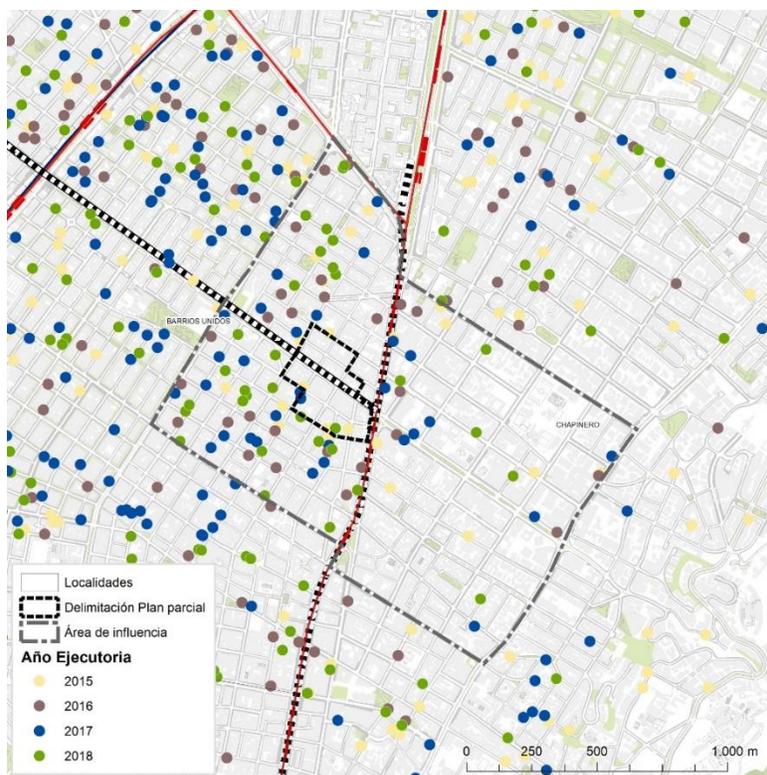
Año Ejecutoria	Plan Parcial	Área de Influencia
2015	4	21
2016	0	27
2017	1	30
2018	1	31
2019	4	23
2020	4	20
2021	1	4
Total	15	156

Fuente: Registro Local de Obras, SDP. Cálculos SGU RenoBo

En el 2019, como en el 2020 y 2015 en el ámbito del plan parcial se aprobaron 4 licencias respectivamente. En el 2017, 2018 y a agosto de 2021 solo estaba aprobando 1 licencia. Durante los siete años analizados, dentro del Plan Parcial se ejecutoriaron 15 licencias de construcción lo que corresponde al 8,8% de lo total ejecutoriado incluyendo área de influencia y Plan Parcial. Por su parte, para el área de influencia, el año con

mayor licenciamiento fue el 2018 con 31 licencias seguido del 2017 con 30 licencias las cuales se uBICaron hacia el costado occidental del Plan Parcial.

Ilustración 5.6-1 Licenciamiento 2015-2021



Fuente: Registro Local de Obras, SDP. Cálculos SGU RenoBo

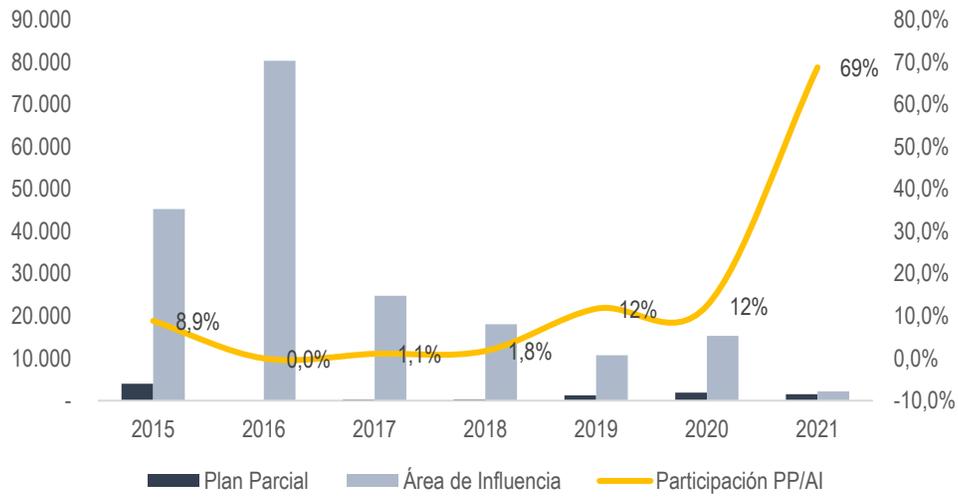
5.6.2 Áreas licenciadas 2015-2021

En el ámbito del PP se han aprobado licencias cuya sumatoria en área asciende a 9.200 m². En el caso del área de influencia, entre el 2015 y 2020 se aprobó un total en área superior a los 196.000 m².

Tanto en el 2019 como en el 2020 en la participación del área aprobada en el ámbito del plan parcial calle 72, frente a la aprobada en el área influencia fue del 12%. Para el caso del 2021, la única licencia allí aprobada representa en área el 69% del área aprobada en toda el área de influencia.

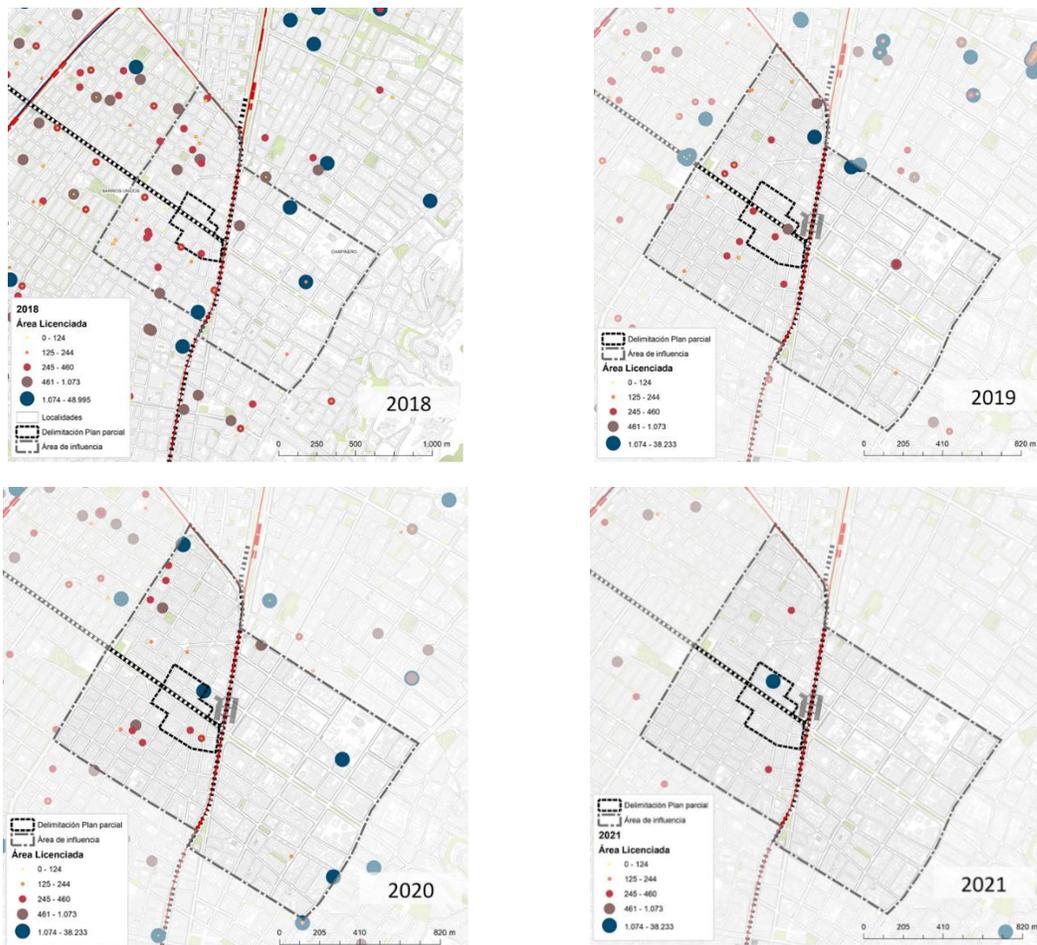
En el 2021 las licencias aprobadas en el ámbito del plan parcial calle 72 representaban el 25% de las licencias dentro del área de influencia. En el 2016 que fue el año con mayor licenciamiento en área no se aprobaron licencias dentro del Plan parcial. En el plan parcial se han aprobado licencias con áreas entre 245 m² y 1.700 m².

Tabla 5.6-2 Licenciamiento / Áreas Licenciadas 2015-2021



Fuente: Registro Local de Obras, SDP. Cálculos SGU RenoBo

Ilustración 5.6-2 Licenciamiento por uso 2018-2021



Fuente: Registro Local de Obras, SDP. Cálculos SGU RenoBo

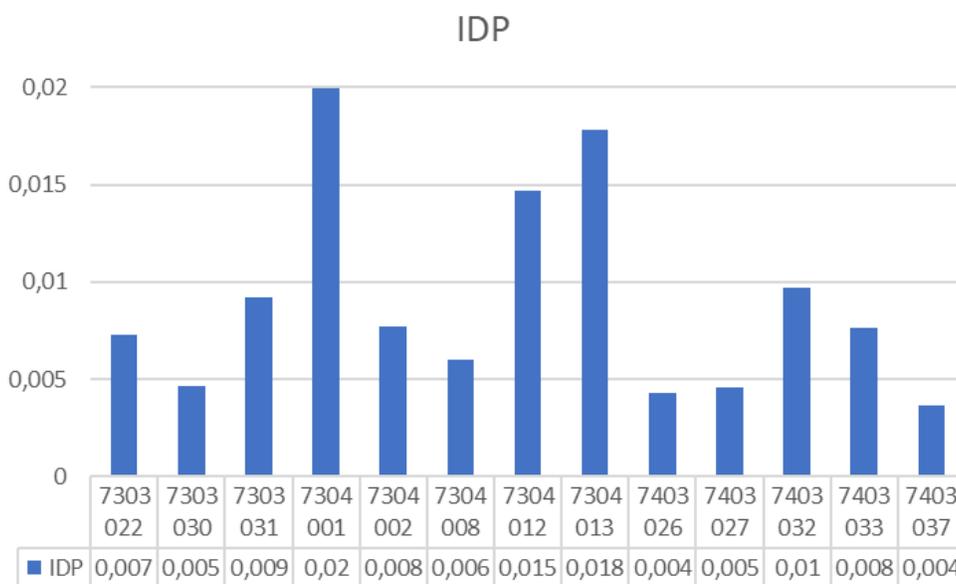
5.7 Caracterización predial y jurídica de las manzanas que componen el plan parcial plan parcial “Calle 72”

La Dirección de Predios de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. adelantó la caracterización predial y jurídica, estudio de títulos como insumo de análisis para el presente capítulo de diagnóstico, sobre las manzanas 022, 030 y 031 del sector catastral 007303 – Colombia; las manzanas 001, 002, 008, 012 y 013 del sector catastral 007304 – Concepción Norte y las manzanas 026, 027, 032, 033 y 037 del sector catastral 007403-San Felipe

5.7.1 Índice de Densidad Predial (IDP)

Número de unidades prediales por metro cuadrado de terreno, el cual resulta de dividir el número de unidades prediales de la manzana entre el área de terreno de esta. En el siguiente gráfico se muestra el comportamiento de este índice calculado por manzana para el área de influencia solicitada:

Ilustración 5.7-1 índice de Densidad Predial



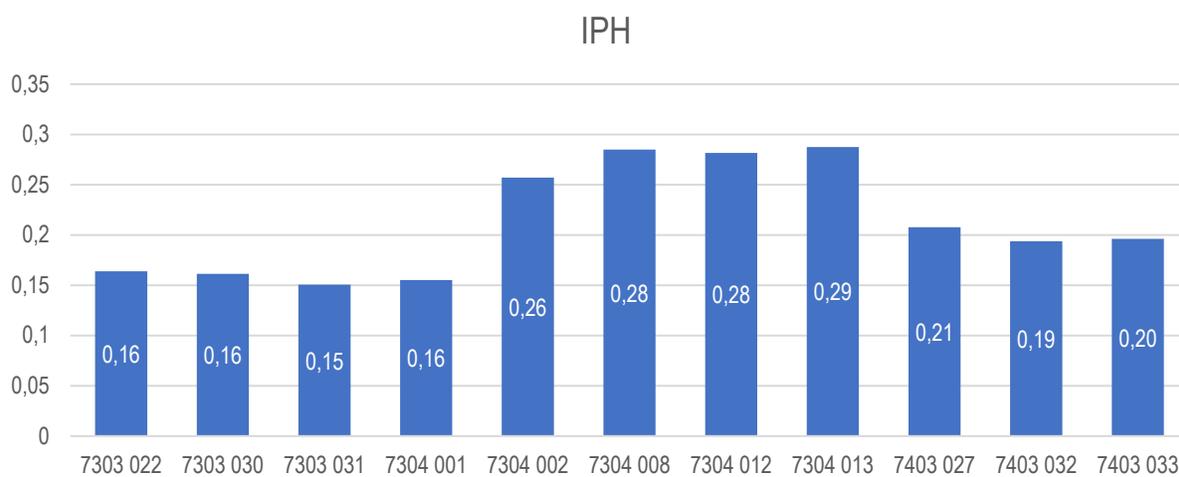
Fuente: Cálculo de la Dirección de Predios de RenoBo con base en información catastral

De acuerdo con los resultados obtenidos, se evidencia que las manzanas 001, 012 y 013 del sector 007304 presentan mayor grado de dificultad para la gestión de adquisición, desde el punto de vista de la densidad predial, pues por cada m² de terreno a gestionar existe 0.02, 0.015 y 0.018 predios, mientras que en las demás manzanas por cada m² de terreno a gestionar existen menos de 0.009 predios.

5.7.2 Índice de Terreno Afecto a Propiedad Horizontal (IPH)

Corresponde al número de metros cuadrados afectados a propiedad horizontal por metro cuadrado de terreno. Resulta de dividir el área de terreno de los predios en propiedad horizontal de la manzana sobre el área total de la misma. En el siguiente gráfico se muestra el comportamiento de este índice calculado por manzana para el área solicitada:

Ilustración 5.7-2 índice de Terreno Afecta a la Propiedad Horizontal



Fuente: Cálculo de la Dirección de Predios de RenoBo con base en información catastral

Del gráfico anterior se concluye que las manzanas 002, 008, 012 y 013 del sector 007304 presentan mayor densidad de terreno afecto a propiedad horizontal, dado que por cada metro cuadrado a gestionar en estas manzanas entre 25% y 28,75% presentan afectación a propiedad horizontal, razón por la cual se considera que afecta el proceso de adquisición predial por la cantidad de unidades prediales a negociar y los costos asociados a la misma.

5.7.3 VPM² (Valor promedio metro cuadrado de terreno)

Corresponde al valor en millones de pesos que costaría liberar cada m² de terreno de una manzana incluyendo el valor de la construcción. Es importante mencionar que la proyección fue realizada con base en un incremento del 43% sobre el avalúo catastral (2023) que corresponde a un valor aproximado al avalúo comercial de las unidades prediales que se encuentran dentro del área de influencia solicitada, dichos costos contemplan el valor global por terreno y construcción. A continuación, se relacionan los valores para cada manzana:

Ilustración 5.7-3 Valor promedio metro cuadrado de terreno.



Fuente: Cálculo de la Dirección de Predios de RenoBo con base en información catastral

Del anterior gráfico se puede concluir que las manzanas 01, 012 y 013 del sector 007304 presentan mayor dificultad para la gestión del suelo, toda vez que cada metro cuadrado a liberar en las mismas tendría un costo aproximado que va desde los 7,13 hasta los 8,90 millones siendo la manzana 01 la que presenta mayor valor entre todas las manzanas.

5.7.4 Estado jurídico de los inmuebles

Para el efecto se remite matriz predial en la que se incluyó información resultante del estudio jurídico contra información encontrada en VUR (Datos básicos y jurídicos del folio de matrícula inmobiliaria) y VUC (Certificado catastral) como análisis preliminar de la situación jurídica de los inmuebles, la cual, en todo caso podrá ser objeto de modificación conforme los estudios de títulos que se realicen previo al inicio de un eventual proceso de adquisición predial.

Con lo anterior, se realizó la semaforización correspondiente de los inmuebles, obteniendo de manera general, la siguiente información:

Ilustración 5.7-4. Estado jurídico de los predios

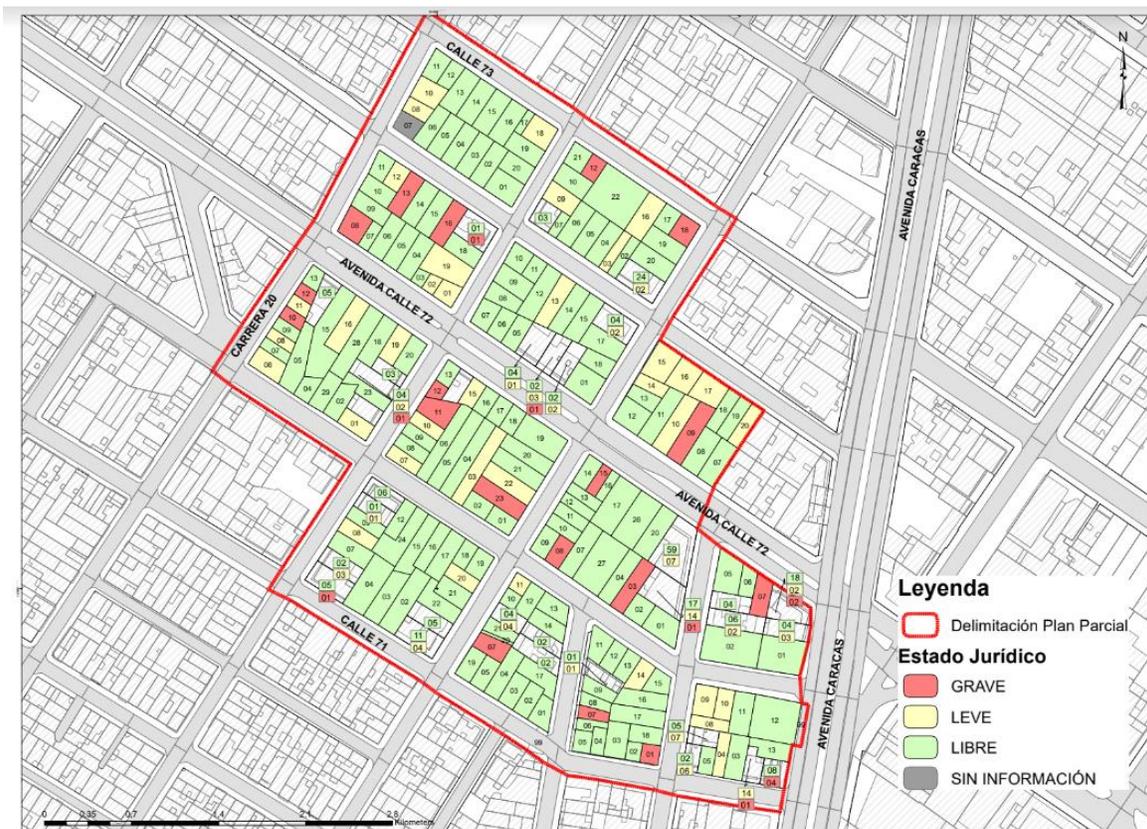


Tabla 5.7-1 Semaforización de predios

SEMAFORIZACIÓN	AFECTACIONES	CANTIDAD
	Graves	30
	Leves	110
	Libre	378
	Sin información	1
TOTAL		519

Fuente: Dirección de Predios. RenoBo

Del resultado de la semaforización, se definieron 3 categorías dependiendo el estado de cada predio, en donde se obtuvo como resultado un resumen de la situación jurídica de los mismos, otorgando una calificación por colores, siendo el **verde** la condición más favorable para gestionar el suelo y el **rojo** la condición menos favorable, distribuidos de la siguiente forma, respecto de las medidas, gravámenes o afectaciones que recaen sobre estos:

- **GRAVE (Rojo):** Medidas cautelares de embargo y demanda y falsa tradición, que hagan jurídicamente imposible el proceso de enajenación voluntaria

- **LEVE (Amarillo):** gravámenes, limitaciones al dominio y afectaciones de carácter subsanable previo o dentro de un eventual proceso de enajenación voluntaria
- **LIBRE: (Verde):** No tiene medidas cautelares, gravámenes, limitaciones, afectaciones, condiciones resolutorias y puede estar sometido a régimen de propiedad horizontal.

Se debe tener en cuenta que, con fundamento en la Ley 9ª de 1989 y Ley 388 de 1997, la adquisición de los predios requeridos para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Calle 72”, se realizará mediante el proceso de enajenación voluntaria y/o expropiación por vía administrativa o mediante la vinculación y participación de propietarios al proyecto conforme sea definido por la Empresa.

Así, se considera analizar, previo al proceso de adquisición, la cadena de tradición o histórica del inmueble, con el fin de identificar de manera puntual, además del propietario, las limitaciones, afectaciones, gravámenes o cualquier otro acto jurídico que grave o limite la propiedad e impida la transferencia inmediata del derecho real de dominio o genere incertidumbre sobre la titularidad del inmueble, a fin de generar las observaciones y recomendaciones a que haya lugar y trazar la línea de trabajo a seguir para la transferencia de la propiedad, a fin de consolidar el suelo para el desarrollo del proyecto.

Para tal fin, se tendrá en cuenta el grado de dificultad que presente cada inmueble de conformidad con la clasificación previa (semaforización) en graves, leves y libres, entendiendo que cuando el predio se encuentra LIBRE de cualquier medida, gravamen o limitación o su estado sea LEVE cuando pese a que sobre el mismo recaigan dichas medidas, estas sean subsanables mediante el pago de obligaciones, sujetas de cancelación por voluntad de las partes o a condiciones jurídicamente posibles y en la medida del tiempo dentro de los términos del proceso de adquisición predial la gestión del suelo se realizará mediante enajenación voluntaria; ahora bien, cuando se encuentren catalogados como GRAVES, es cuando las medidas que recaen sobre los mismos excluyen el inmueble del comercio o están sujetas a condición indeterminada o incierta dentro de un proceso legal, tornándose jurídicamente inviables por su naturaleza, por lo cual, no es posible que se realice la adquisición por la vía de la enajenación voluntaria sino por la vía de la expropiación administrativa.

En consecuencia, con lo expuesto, para la gestión de los predios que serán objeto de desarrollo en el ámbito de delimitación del Plan Parcial y dadas las competencias de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. previstas en el Acuerdo Distrital 643 de 2016 en relación con la adquisición de suelo, se prevé la aplicación del mecanismo de adquisición de suelo por motivos de utilidad pública conforme las disposiciones señaladas en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997.

Así, y a partir del análisis de las condiciones jurídicas de los inmuebles se establecen diferentes mecanismos o estrategias de gestión, sin perjuicio de los estudios puntuales que se realicen, como la validación de diferentes componentes que se consideran determinantes en la gestión de suelo, como el valor del suelo, el área de las construcciones, el número de unidades inmobiliarias, y el número de propietarios, a saber:

- Predios definidos con situación jurídica GRAVE, se recomienda iniciar el trámite de expropiación por vía administrativa, ya que esta es la única forma de sanear dichos predios en el marco del proceso de adquisición por motivos de utilidad pública e interés social en los términos previstos en la Ley 388 de 1997.

- Predios definidos con situación jurídica LEVE, se recomienda en el marco del proceso de enajenación voluntaria verificar las medidas y gravámenes a fin de explorar con el propietario del predio las posibilidades de gestión mediante negociación directa, coadyuvando en la solución y liberación de la afectación o gravamen.
- Los predios LIBRES permiten negociación de manera inmediata, desde que exista la voluntad del propietario de vender o participar en el proyecto.

Análisis predial del espacio público

Dentro del ámbito de delimitación del Plan Parcial Calle 72 se identifican 10 segmentos viales distribuidos entre vías locales e intermedias que se describen a continuación:

Carreras

1. Carrera 20 entre Calle 71A y Calle 72; Carrera 20C entre Calle 72 y Calle 73
 2. Carrera 19 entre calle 71 y calle 72; Carrera 20B entre Calle 72 y Calle 73
 3. Carrera 17 entre calle 71A y calle 72; Carrera 20A entre Calle 72 y Calle 73
- FT-132-V4 Página 3 de 8
4. Carrera 15 entre Calle 71 y Calle 71A
 5. Carrera 14A entre Calle 71 y Calle 72

Calles

6. Calle 71 entre Carrera 19 y Av. Caracas
7. Calle 71A entre Carrera 20 y Av. Caracas
8. Calle 72 entre Carrera 20 y Av. Caracas
9. Calle 72 A entre Carrera 20C y Carrera 20A
10. Calle 73 entre Carrera 20C y Carrera 20^a.

Es de precisar que las vías objeto de análisis se encuentran identificadas dentro del patrimonio inmobiliario del Distrito Capital administrado por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, así:

Tabla 5.7-2. Segmentos de espacio público

SEGMENTOS VIALES	RUPI	AREA	FMI	TOMA DE POSESION	ESCRITURAS PÚBLICAS
Carrera 20 entre Calle 71A y Calle 72	4161-2	1.027,50	Sin información	Sin información	ESCRITURA No. 4384 de 23/10/1946 GRATUITA CESION
Carrera 20C entre Calle 72 y Calle 73	1356-2 537-11 537-10	191,69 Sin información Sin información	Sin información 50C-1796108 50C-1796108	No. 080 de 10/10/2011 No. 080 de 10/10/2011	ESCRITURA No. 9740 de 05/12/1968 CESION OBLIGATORIA ESCRITURA No. 2187 de 24/07/1930 CESION GRATUITA ESCRITURA No. 2187 de 24/07/1930 CESION GRATUITA
Carrera 19 entre calle 71 y calle 72	2786-11 537-15	5638,63 Sin información	Sin información 50C-1796110	No. 154 de 21/12/2011 No. 080 de 10/10/2011	Sin información ESCRITURA No. 2187 de 24/07/1930 CESION GRATUITA
Carrera 20B entre Calle 72 y Calle 73	537-14 537-13	Sin información Sin información	50C-1796110 50C-1796110	No. 080 de 10/10/2011 No. 080 de 10/10/2011	ESCRITURA No. 2187 de 24/07/1930 CESION GRATUITA ESCRITURA No. 2187 de 24/07/1930 CESION GRATUITA
Carrera 17 entre calle 71A y calle 72	Sin información	Sin información	Sin información	Sin información	Sin información
Carrera 15 entre Calle 71 y Calle 71A	Sin información	Sin información	Sin información	Sin información	Sin información
Carrera 14A entre Calle 71 y Calle 72	Sin información	Sin información	Sin información	Sin información	Sin información
Calle 71 entre Carrera 19 y Av. Caracas	2786-13	1.373,20	Sin información	No. 154 de 21/12/2011	Sin información
Calle 71A entre Carrera 20 y Av. Caracas	4161-8	4.657,50	Sin información	Sin información	ESCRITURA No. 4384 de 23/10/1946 GRATUITA CESION
Calle 72 entre Carrera 20 y Av. Caracas	537-5		50C-1796103	No. 080 de 10/10/2011	Sin información
Calle 72 A entre Carrera 20C y Carrera 20A	537-6	5.242,50	50C-1796104	No. 080 de 10/10/2011	ESCRITURA No. 2187 de 24/07/1930 CESION GRATUITA
Calle 73 entre Carrera 20C y Carrera 20 ^a	537-7 537-3 537-2 537-8	3.930,00 739,87 292,50 281,26	50C-1796106 50C-1782799 50C-1782798 50C-1796107	Sin información Sin información Sin información No. 080 de 10/10/2011	ESCRITURA No. 2187 de 24/07/1930 CESION GRATUITA) ESCRITURA No. 2895 de 26/07/1946 CESION OBLIGATORIA) ESCRITURA No. 2895 de 26/07/1946 CESION OBLIGATORIA) ESCRITURA No. 2187 de 24/07/1930 CESION GRATUITA

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, RenoBo

De acuerdo con lo anterior, se evidencia una carencia de información en relación con la identificación jurídica de algunos de los predios que hacen parte de los segmentos viales localizados dentro del Plan Parcial, por lo cual, es importante para el proceso de redefinición del espacio público, verificar la situación jurídico y técnica de los predios a través de un estudio que permita definir la ruta que permita consolidar la titularidad del derecho de dominio en favor del Distrito Capital.

Así las cosas, y una vez se adelanten los análisis correspondientes, de manera coordinada con el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público se deberá verificar la procedencia frente a la aplicación de los mecanismos, instrumentos y procesos relacionados con la generación y transformación

del espacio público previstos en el Decreto Distrital 072 de 2023 *“Por el cual se reglamentan las disposiciones sobre espacio público del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones”*, la Ley 388 de 1997 y las normas concordantes, tales como la declaratoria de propiedad pública o declaratoria de bien baldío según corresponda.

En todo caso, y en el marco de la gestión predial del Plan Parcial se debe considerar el término de elaboración de los estudios técnicos jurídicos, cuya elaboración supone un proceso de arqueología y recolección de información histórica urbanística, jurídica y catastral de cada inmueble a través del estudio de los títulos e información obtenida, entre otros, de los sistemas de registro oficiales de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Secretaría Distrital de Planeación - SDP, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD y Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, Archivo General de la Nación, Notarías y entidades públicas relacionadas.

Finalmente, de igual forma, se incluyó en la matriz predial información resultante del estudio jurídico realizado contra datos hallados en VUR (Datos básicos y jurídicos del folio de matrícula inmobiliaria) y VUC (Certificado catastral) como análisis preliminar de la situación jurídica de los predios correspondiente a espacio público, evidenciando que los mismos se encuentran libres de cualquier gravamen, limitación, afectación o condición que limite o grave el derecho del dominio y propiedad.

5.8 Conclusiones

De acuerdo con el análisis realizado, dentro del ámbito del Plan Parcial se ha evidenciado una dinámica volátil de licenciamiento. La mayoría de las licencias de construcción se han registrado al costado sur de la Calle 72, sin embargo, las licencias de mayor tamaño se han ubicado al costado norte de la Calle 72.

En relación con la densidad predial, se concluye que el 23% de las manzanas tienen una alta densidad lo cual dificultará la gestión, esto mismo ocurre al analizar número de metros cuadrados afectos con propiedad horizontal por manzana donde el 36% presenta un índice encima del promedio y por lo tanto su gestión será mucho más demorada.

Según el valor por m² hay cinco manzanas que superan los 6 millones de pesos por metro cuadrado mientras que el resto tiene valores promedio que oscilan entre 4,6 y 5,8 millones de pesos. Adicionalmente, el análisis jurídico de los predios indica que el 94% de los predios tienen condiciones leves o favorables de gestión.

Adicionalmente, se concluye que solo un porcentaje del 6% de los predios que se encuentran dentro del ámbito del Plan Parcial Calle 72 están afectados por limitación al derecho de dominio y propiedad que imposibilitan la gestión predial por la vía de la enajenación voluntaria y el 21% tiene medidas o afectaciones subsanables que podrían llevar a feliz término un proceso de enajenación voluntaria, lo que implica que sí, la intención de los propietarios es positiva para el proceso de adquisición en los términos de la Ley 388 de 1997 más del 70% de los predios podrían ser adquiridos de esta forma, sin tener que requerir a la vía de expropiación administrativa.

6

Conclusiones al Diagnóstico

El plan parcial Calle 72, normativamente se encuentra en el nodo de intervenciones asociadas al transporte como las Líneas 1 y 2 del Metro de Bogotá y estaciones de Transmilenio, así como a los centros de actividad de integración de la ciudad a nivel internacional y nacional, en incremento a la generación de empleo como la Centralidad Calle 72-Calle 100 y el ADN San Felipe, por lo tanto, es importante resaltar que el plan parcial Calle 72 propone su articulación con los diferentes objetivos y directrices de ciudad que convergen en el sector a partir de los instrumentos presentes, estos definen la estructura de usos del suelo, escala y vocación de la propuesta urbanística y finalmente orienta la localización y delimitación del ámbito de intervención.

Así mismo, aspectos relevantes del desarrollo histórico analizado anteriormente, aclaran algunos elementos importantes para definir posteriormente el planteamiento urbanístico.

En primer lugar, su configuración con una geometría ortogonal con algunos trazos en diagonal que conectan hacia el norte y occidente, a su vez, cuenta con vías que han transformado su entorno y son ejes muy importantes de flujo de transporte público y conectividad hacia el resto de la ciudad como la Av. Caracas y la Calle 72. Aunque históricamente y hasta la fecha la tipología edificatoria es predominantemente de baja altura, en el entorno inmediato del ámbito de intervención se evidencian edificaciones en altura de comercio y servicios que han tomado gran importancia al ritmo que avanza la consolidación del Centro Financiero de la ciudad sobre la calle 72 y que convierten el sector en un nodo importante de servicios.

El sector tiene una ubicación estratégica que permite expandir la mezcla de usos sobre el borde de la Av. Calle 72.

En el aspecto ambiental, en el sector no se encuentran elementos de la estructura ecológica principal adicionales a los Corredores ecológicos viales y, según el Jardín Botánico de Bogotá solo se encuentran 65 árboles en el ámbito del plan parcial.

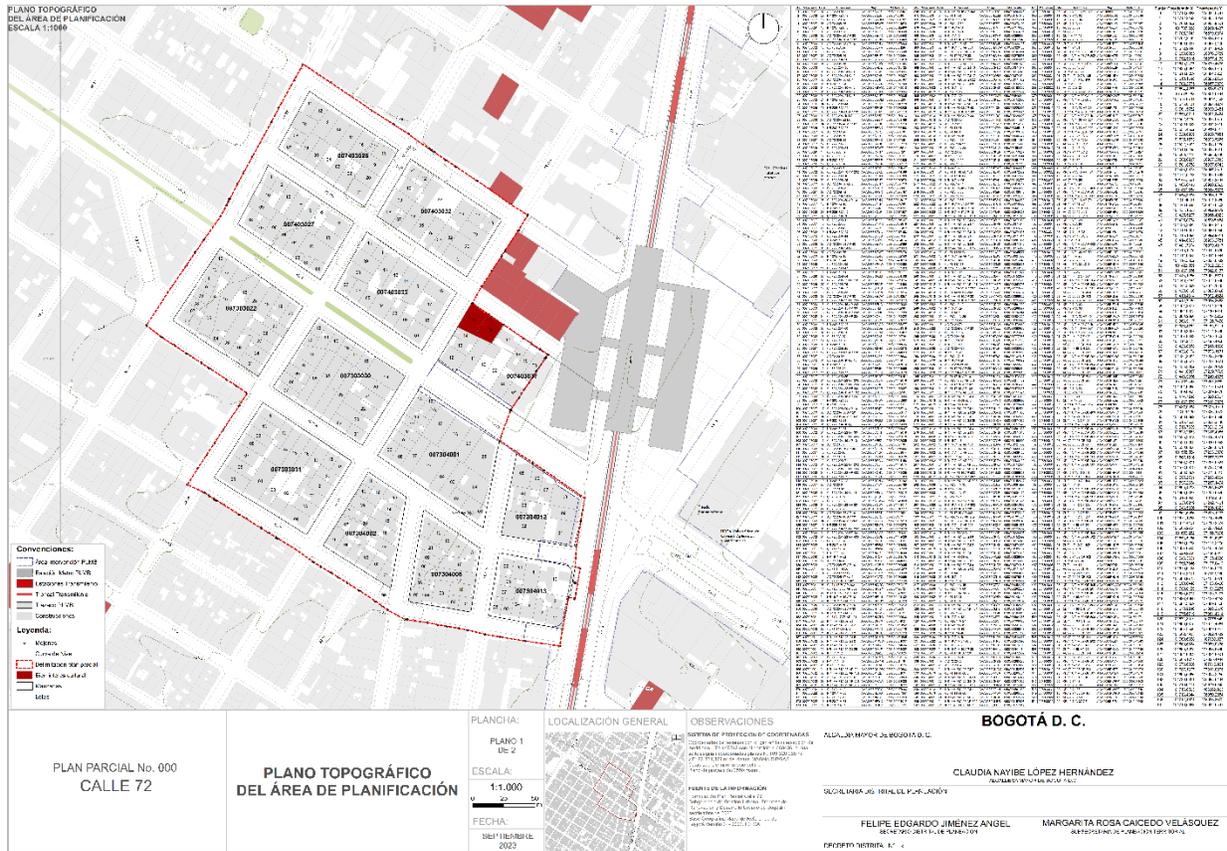
Por otro lado, el diagnóstico de espacio público evidencia que en el área de intervención no existe espacio público efectivo ni espacio público verde. Lo anterior define para la formulación del plan parcial el mejoramiento de los elementos de espacio público, zonas verdes y arborización debe ser uno de los principios fundamentales que mejoren la calidad de vida del sector.

La construcción de infraestructura de movilidad como la PLMB y la 2LMB, se configura en una oportunidad para consolidar urbanísticamente la zona con un proyecto que consolide los principios de desarrollo orientado al transporte DOT, genere espacio público y multiplicidad de usos, con atracción de nuevos residentes y oferta de servicios y comercio.

Por último, los bienes declarados como de interés cultural tienen características presentes en otros sectores de la ciudad, aunque no se trata de elementos destacados, conservan las características referidas en las fichas de valoración individual, que sustentan su declaratoria. Se considera la permanencia de los bienes de interés cultural, objeto de este estudio, cuyas intervenciones estarán sujetas a la normativa vigente y que, en el marco del plan parcial, se definen como áreas de manejo diferenciado AMD para su conservación.

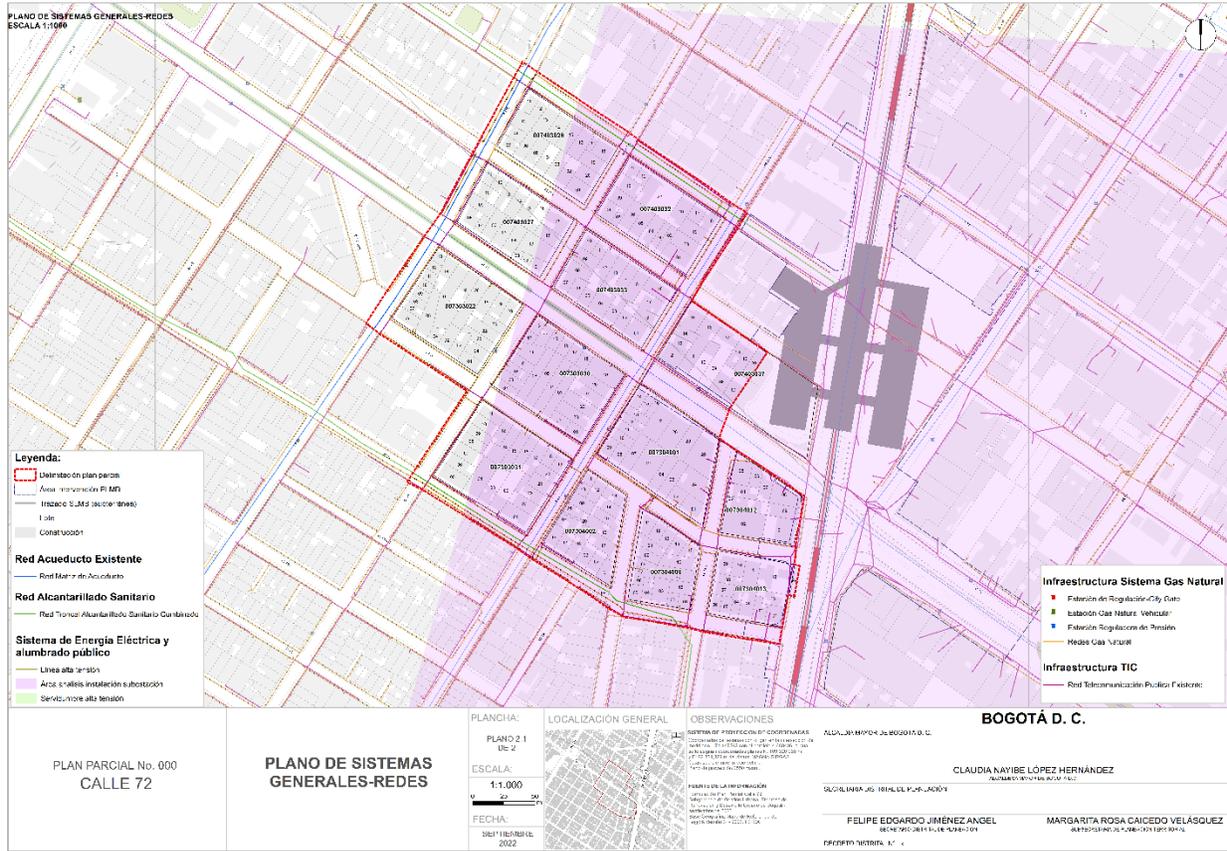
7 Cartografía

Plano 7-1. Plano topográfico



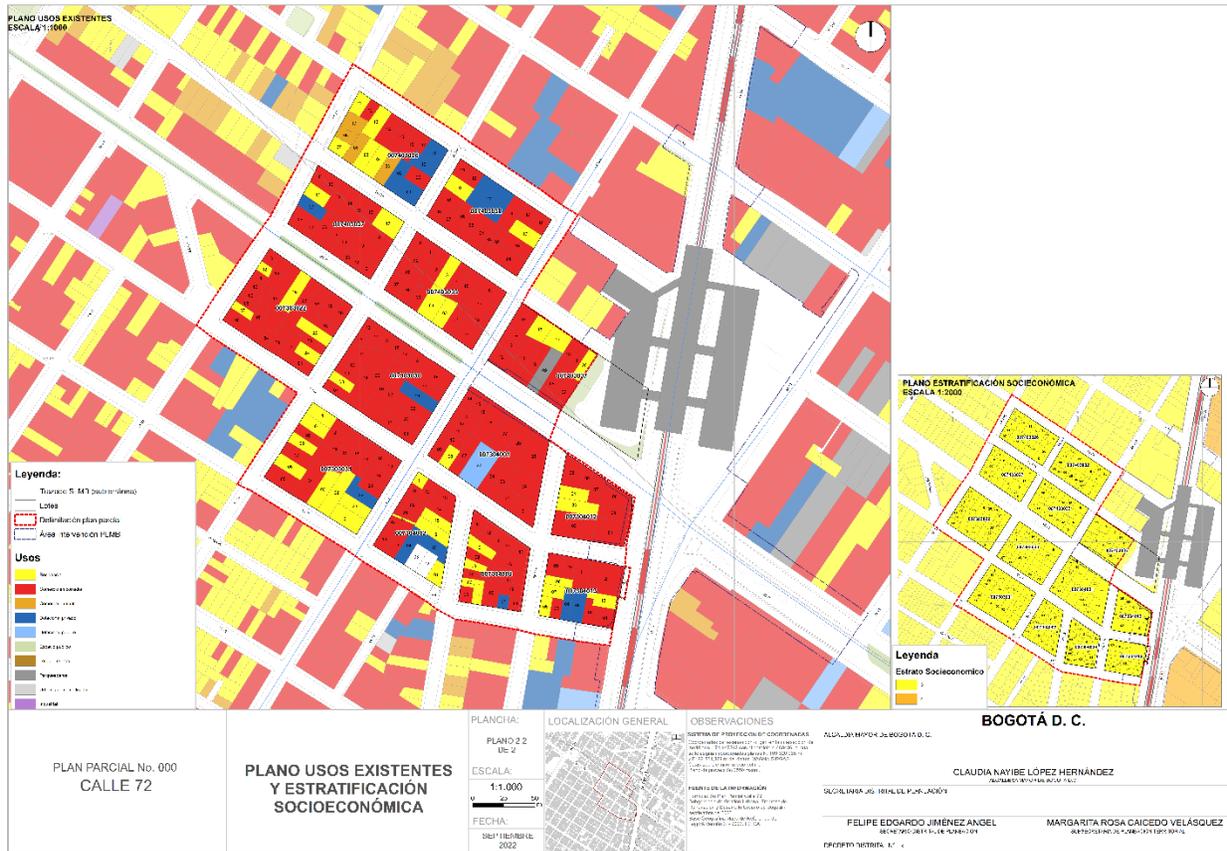
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, RenoBo

Plano 7-2. Sistemas estructurantes y redes



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, RenoBo

Plano 7-3. Usos del suelo y estratificación



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, RenoBo