

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

BANCAFÉ



**Formulación Documento Técnico de Soporte
Localidad Puente Aranda, Bogotá D.C.
Febrero 2023**

Promotores:



Gerencia de Proyecto:



FICHA TÉCNICA

PROMOTORES

DIRECCIÓN DE PROYECTO

GERENTE

COORDINACIÓN

DIRECTOR DE PROYECTO

ARQUITECTO DE APOYO

DISEÑO E ILUSTRACIÓN

ECONOMÍA URBANA Y ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA

ESTRATEGIA DE GESTIÓN DEL SUELO Y PLAN DE GESTIÓN SOCIAL

ESTUDIO AMBIENTAL

PROYECTO HIDROSANITARIO

ESTUDIO DE MOVILIDAD

TOPOGRAFÍA

PROYECTO ELÉCTRICO

CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.S.



ARQ. LEONARDO ZULUAGA

ARQ. SIMÓN TORRES
ARQ. SOFIA ODORICI

ARQ. LUIS DÍAZ

ARQ. JULIANA VENEGAS
ARQ. ANDREA SÁNCHEZ

DIS. IND. MIGUEL ESCOBAR



ARQ. LEONARDO ZULUAGA

ARQ. SOFIA ODORICI
ARQ. SIMÓN TORRES

JFP & ASOCIADOS – DERECHO URBANO

GEST. URB. MARTIN ARTEAGA

TALLER DE AMBIENTE HUMANO S.A.S.

ARQ. PEDRO MENÉNDEZ

FLUXO INGENIERÍA S.A.S.

ING. EDGARDO HERRERA

T&T TRÁNSITO Y TRANSPORTE INGENIERÍA S.A.S.

ING. NIDIA CASTELLANOS

SOLUCIONES GEOESPACIALES S.A.S.

ING. PABLO RAMÍREZ

ECOPROYECTOS C&M SAS

ING. BRAHIAN NARVAEZ

ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA	6
PERTINENCIA Y PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL	7
CONTEXTO DISTRITAL	9
DIAGNÓSTICO CIUDAD: BOGOTÁ D.C	10
ESTRUCTURA AMBIENTAL	10
ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS	11
ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA Y ESPACIAL	14
DIAGNÓSTICO LOCALIDAD 16 - PUENTE ARANDA	19
LOCALIZACIÓN	20
ESTRUCTURA AMBIENTAL	21
ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS	23
ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA Y ESPACIAL	39
DIAGNÓSTICO UPZ 108 – ZONA INDUSTRIAL	51
ESTRUCTURA AMBIENTAL	52
ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS	53
ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA Y ESPACIAL	65
CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA UPZ 108	71
OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL	73
OBJETIVO GENERAL	74
OBJETIVOS ESPECIFICOS	74
OBJETIVO DE ESPACIO PÚBLICO	74
OBJETIVO DE USO EFICIENTE DEL SUELO	74
OBJETIVO DE ARTICULACIÓN	75
OBJETIVO DE REPARTO EQUITATIVO	75
LOCALIZACIÓN	76
MARCO NORMATIVO	78
NORMATIVIDAD NACIONAL	79
NORMATIVIDAD LOCAL	80
NORMATIVIDAD APLICABLE AL PPRU	83
USOS DEL SUELO	84
NORMA VOLUMÉTRICA	90
PLANTEAMIENTO URBANISTICO	99
MODELO DE ORDENAMIENTO DE BOGOTÁ	100
PROPUESTA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL	101
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y CONFORMACIÓN PREDIAL	102
SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS PREDIOS	115
ESTRUCTURA URBANA: CARGAS URBANÍSTICAS	117
ÁREA DE PREDIO RESULTANTE	121
PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO	123
SISTEMAS ESTRUCTURANTES	126
EVALUACIÓN AMBIENTAL	127
ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS	136
ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA Y ESPACIAL	155
NORMA URBANÍSTICA GENERAL	160
ÍNDICE DE CONTRUCCIÓN	160
ALTURA	161
ESTACIONAMIENTOS	161
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	162
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN LEGAL Y FINANCIERA	164
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN LEGAL Y FINANCIERA	165
INTRUMENTOS DE GESTIÓN LEGAL	166
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	166
ETAPAS DE DESARROLLO	170
INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN	181
PLUSVALÍA	181
REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS	183

**PLAN PARCIAL DE
RENOVACION URBANA**

BANCAFÉ

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

PERTINENCIA Y PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL

Se presenta una justificación al Plan Parcial de Renovación Urbana Bancafé. El proyecto se constituye en una oportunidad para consolidar corredores de renovación urbana sobre los ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio.

El proceso de crecimiento de las ciudades, la migración de habitantes a los cascos urbanos, y la variación constante en las dinámicas sociales, trae consigo la necesidad de usar de manera cada vez más eficiente el suelo urbano. Por lo tanto, transformar partes de estas ciudades que han perdido funcionalidad o que se encuentran deterioradas, es un requisito para lograr tal eficiencia.

En consecuencia, la legislación colombiana ha puesto a disposición de los municipios una plataforma jurídica denominada PLAN PARCIAL, con diferentes mecanismos, métodos y procedimientos de carácter administrativo, financiero y de gestión del suelo que ha permitido viabilizar los principios del ordenamiento territorial, establecidos en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones”, que en su orden son:

- La función social y ecológica de la propiedad.
- La prevalencia del interés general sobre el particular.
- La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Así mismo, de los planes parciales se derivan unas obligaciones, tales como las cesiones públicas, la destinación para espacio público, la conexión con la estructura ecológica principal, los sistemas estructurantes de movilidad y servicios públicos, el reparto de cargas y beneficios, la obligación de destinación de suelo para vivienda de interés social, así como las herramientas legales con las que se cuenta para cumplir dicha obligación.

Los planes parciales tienen su origen legal en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, que los definió como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que se deban desarrollar mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. Ahora bien, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, el Decreto 190 de 2004, “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”, establece en el Artículo 32 que debe ser adoptado un plan parcial “Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo” y de igual manera en el Artículo 376, “Normas generales para el tratamiento de Renovación Urbana, parágrafo 4, Para la modalidad de Redesarrollo se debe elaborar un Plan Parcial, el cual reglamentará los sectores comprendidos por ella, mediante una norma específica”.

Posteriormente, el Decreto Distrital 621 de 2016 modificado por el Decreto Distrital 595 de 2017 y de igual manera, el Decreto Distrital 804 de 2018, soportados en el artículo 375 del POT de Bogotá y Decreto 190 de 2004, incorporan nuevas áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación sobre los ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio, es decir, sobre los corredores de la Calle 13, Avenida de las Américas, Calle 80 y Avenida Carrera 30, siendo este último corredor, donde precisamente se ubican los predios objeto de estudio.

En ejercicio de lo anterior y teniendo en cuenta que el tema que nos ocupa son los instrumentos de gestión dentro del PPRU “Bancafé”, es importante resaltar que las directrices adoptadas dentro del mismo deberán ser consideradas normas urbanísticas estructurales, por lo que frente a su prevalencia sobre las demás, las regulaciones contenidas en normas de otros niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo establecido en ellas.

CONTEXTO DISTRITAL

Se caracteriza el contexto en el que se encuentra ubicado el proyecto. Se parte de una caracterización general de la ciudad y se elabora un diagnóstico para la localidad Puente Aranda y la UPZ 108 – Zona Industrial.

DIAGNÓSTICO CIUDAD: BOGOTÁ D.C

La ciudad de Bogotá, en su calidad de capital de Colombia, cuenta con una población de más de 8 millones de habitantes, siendo la más grande del país. Se constituye como el núcleo político, económico, administrativo, industrial, artístico, cultural, deportivo y turístico del país. La ciudad se ubica sobre el altiplano cundiboyacense (Cordillera Oriental de los Andes) (SDP, 2020, pág. 12), a una altitud de 2.630 msnm y tiene un área total de 163.635 Ha y un área urbana de 37.972 Ha (SDP, 2020, pág. 16) (SDP, 2020, pág. 33).

Bogotá limita al sur con los departamentos del Meta y del Huila, al norte con el municipio de Chía, al oeste con el río Bogotá y los municipios de Arbeláez, Cabrera, Cota, Funza, Mosquera, Pasca, San Bernardo, Sibaté, Soacha y Venecia. Colinda al oriente con los Cerros orientales y los municipios de la Calera, Chipaque, Choachí, Gutiérrez, Ubaque y Une. Las diferentes dinámicas sociales, económicas y políticas entre la ciudad y los municipios aledaños ha facilitado la formación de la Región Metropolitana de Bogotá, creada mediante Acto Legislativo 02 del 22 de julio de 2020 y pensada como una “red de ciudades en las escalas de borde, subregional y regional” (SDP, 2014), la cual se constituye como una nueva figura en el marco del ordenamiento territorial en Colombia.

Actualmente, la ciudad de Bogotá se subdivide en 20 localidades, y está conformada por 845 barrios. A su vez, cada localidad se subdivide en Unidades de Planeamiento Zonal, que son instrumentos de planeamiento para cada grupo de barrios con características urbanas, de usos y actividades similares que establecen la reglamentación urbanística. Según la SDP, “su objetivo es precisar y complementar la norma urbana de la ciudad desde una escala más local y con participación de la ciudadanía” (2014).

ESTRUCTURA AMBIENTAL



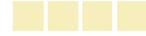
La Estructura Ecológica Principal (EEP) de Bogotá está conformada por 95.967,1 hectáreas de superficie (SDP, 2020, pág. 33). Comprende el Sistema Distrital de Áreas Protegidas (humedales, cerros orientales, parques ecológicos de montañas, entre otros), las áreas de especial importancia ecosistémica y los elementos conectores complementarios. La extensión de la estructura ecológica principal corresponde al 58.6 % de la totalidad del suelo de la ciudad superficie (SDP, 2020, pág. 33).

Entre los elementos constitutivos de la estructura ecológica principal se identifican los Cerros Orientales. Estos se extienden por Usaquén, Chapinero, Santa Fe, San Cristóbal y Usme. Esta última localidad figura como la de mayor área protegida con 992 ha, ya que allí se ubica el parque ecológico Entre Nubes, una parte del río Tunjuelo, y varias quebradas que conforman el sistema natural de la capital. Asimismo, se reconoce al río Bogotá como elemento relevante para la Estructura Ecológica Principal, el cual cuenta con una longitud de 380 Km (desde su nacimiento en el municipio de Villapinzón, hasta su desembocadura en Girardot). A medida que el río atraviesa la zona urbana, su proceso de deterioro se incrementa debido a los aportes de carga contaminante de los ríos Salitre, Fucha y Tunjuelo. Las localidades que más aportan a la EEP son Usme (17.808,1 Ha), Ciudad Bolívar (5.556,8 Ha) y el Sumapaz (54.799,6 Ha) (SDP, 2020, pág. 33).

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS



Sistema de movilidad



De acuerdo con el Sistema de Información Geográfica del IDU (2020), la malla vial urbana de Bogotá D.C tiene una extensión de 13.935 kilómetros de carril. Esta corresponde a la sumatoria de la extensión de la Malla Vial Troncal, la Malla Vial Arterial, la Malla Vial Intermedia y la Malla Vial Local, tal como se evidencia a continuación:

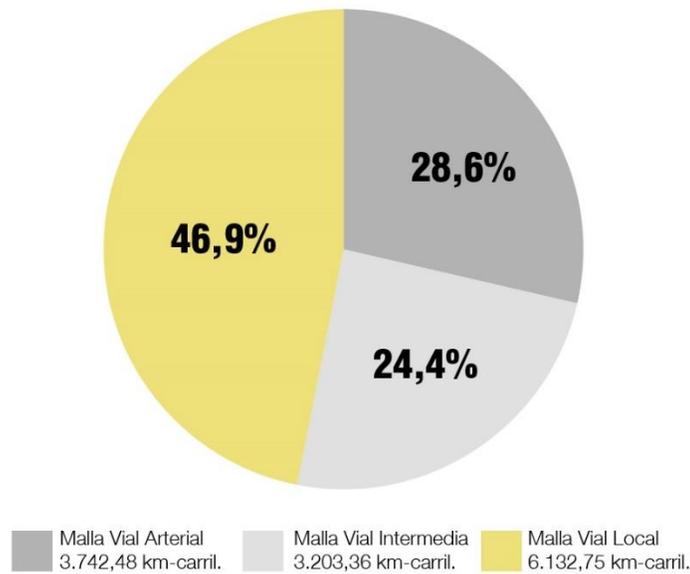


Ilustración 1. Inventario Malla Vial

Fuente: IDU, 2020

Según el inventario de la Malla Vial del IDU, en el 2020 Bogotá contaba con una extensión de 3.742,48 Km de carril correspondiente a la Malla Vial Arterial, de los cuales 2.634,48 Km eran del subsistema vial y 1.108 Km correspondían a carriles del subsistema de transporte (Troncales de Transmilenio). Se estima que el estado del 63,41% de la Malla Vial Arterial se encuentra en buen estado, el 32,72% en estado regular y el restante, 3,87%, en mal estado (IDU, 2020).

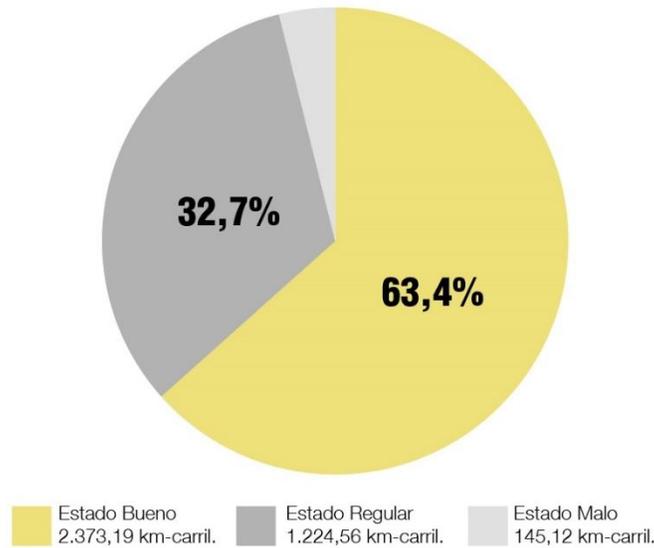


Ilustración 2. Estado Malla Vial Arterial
 Fuente: IDU, 2020

Para el mismo año, la Malla Vial intermedia alcanzó una extensión de 3.203,36Km-Carril, de los cuales 1.686,50 Km se encontraban en buen estado, 1.271,78 km se encuentran en estado regular y 245,08 km en mal estado (IDU, 2020).

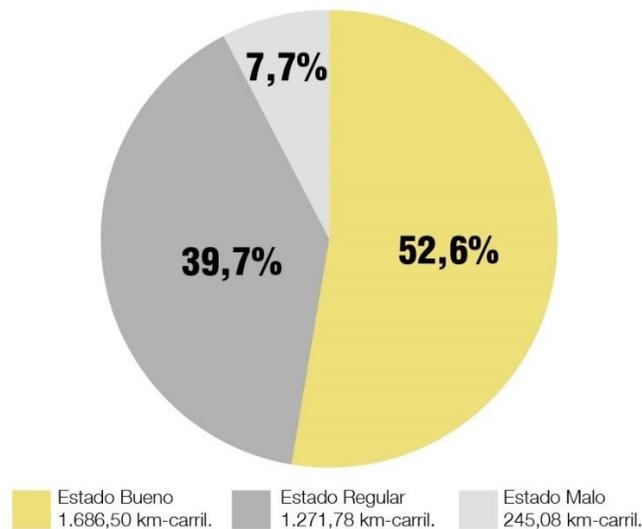


Ilustración 3. Estado Malla Vial Intermedia
 Fuente: IDU, 2020

En cuanto a la Malla Vial Local, el 42,94% se encuentra en buen estado, el 35,48% en estado regular y el 21,57% en mal estado. Las localidades que cuentan con mayor número de kilómetros de vía en mal estado son Suba (23,91%), Ciudad Bolívar (34,02%) y Usme (57,30%) (IDU, 2020).

Bogotá le apuesta a una movilidad cada vez más inclusiva y sostenible, la red de ciclorrutas comprende 552 km en total, que corresponden a 402 km de ciclorrutas y 150 km de bici carriles, que el IDU define como “la franja de una vía destinada solo para la circulación de bici usuarios (ciclistas). Por lo general se establecen sobre vías ya construidas y se separan mediante separadores verticales” (2021). La localidad que mayor extensión de ciclorrutas tiene es Kennedy con 88 km en total (IDU, 2021).

Sistema De Espacio Público



El espacio público es el elemento que ordena y configura la ciudad; en este circulan peatones, usuarios de bicicletas y automóviles, existen áreas verdes y parques para la recreación activa y pasiva, también equipamientos culturales, de recreación, deporte y uso del tiempo libre, entre otros. Para esto mejorar la cantidad de espacio público debe ser una meta de ciudad, como también lo es contar con espacio público de calidad, accesible, seguro y sostenible.

Respecto de lo anterior, Bogotá presenta un déficit cuantitativo y cualitativo de espacio público. Los indicadores presentados en el año 2020 por el DADEP, muestran que el espacio público efectivo promedio en la ciudad es de 5,70 m² por habitante, y si tomamos como índice el definido por el Plan Maestro de Espacio Público – SDP (10 m² por habitante), Bogotá ha alcanzado, hasta ahora, solo un 57% de la meta establecida para 2019. La ciudad cuenta con 5.134 parques de carácter público para el libre aprovechamiento de sus habitantes, estos se encuentran distribuidos en 19 de las 20 localidades de la ciudad, conformando el *Sistema Distrital de Parques* (IDRD, 2021).

Sistema De Servicios Públicos Domiciliarios



El crecimiento de la ciudad no se correlaciona con el desarrollo de infraestructura de soporte para el funcionamiento de los servicios públicos domiciliarios, es importante mencionar que la ciudad no logra la cobertura plena en materia de acueducto en localidades como Usme, Ciudad Bolívar, Rafael Uribe y San Cristóbal. El servicio de acueducto registra pérdidas cercanas al 35% en las zonas desarrolladas ilegalmente, ya que allí la conexión al servicio no está autorizada.

Los sistemas de infraestructura de redes de alcantarillado garantizan la correcta evacuación de aguas negras y lluvia, pero es importante garantizar su rehabilitación o renovación. En cuanto a la recolección de residuos sólidos que opera actualmente, ha generado ineficiencias en la gestión integral de los residuos sólidos ordinarios y potencialmente aprovechables, además de dificultar el desarrollo de estrategias que garanticen la eficiente operación (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2020, pág. 2).

La cobertura de los servicios básicos domiciliarios varía de un servicio a otro. El Censo 2018 expone que el 99.8% de los hogares bogotanos tienen acceso a energía eléctrica, el 99.8% a acueducto, el 99.2% de las viviendas cuentan con servicio de alcantarillado, el 94.3% con gas natural, el 99.4% recolección de basuras y el 75.5% cobertura a internet, siendo este el más bajo de todos, como se observa en la siguiente ilustración:

Viviendas con acceso a servicios públicos

Nota: para los servicios de gas natural e internet se presentó 1,3% y 1,3% de no información respectivamente

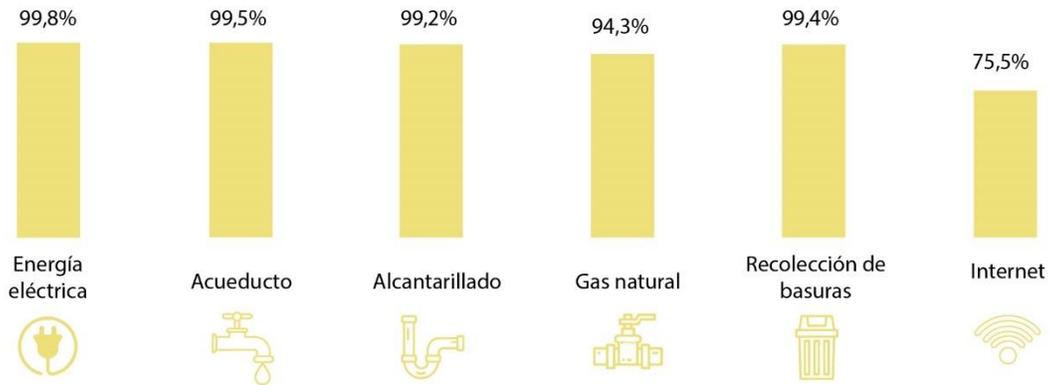


Ilustración 4. Viviendas con acceso a servicios públicos
 Fuente: CNPV, DANE, 2018.

ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA Y ESPACIAL

La dinámica socioeconómica de Bogotá sobrepasa sus límites administrativos. Alrededor del 15% de las empresas de la región están ubicadas en más de 20 municipios cercanos a la ciudad, como en el caso de Mosquera, Tenjo, Zipaquirá, entre otros. El 85% restante se localiza en la capital, por esta razón algunos habitantes de estos y otros municipios se ven obligados a desplazarse a diario hacia Bogotá, además de la creciente cantidad de viviendas que se ubican fuera de la ciudad. Esta situación también se refleja en un menor porcentaje, desde la Capital, hacia sus alrededores, lo que genera dinámicas a escala regional y subregional que impactan directamente dentro de la ciudad.

Población y demografía

De acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV, 2018), la población de Bogotá es de 7'181.469 habitantes, cuya distribución por sexo es 47,8% hombres y 52,2% mujeres. El 30,47% de las mujeres censadas en Bogotá, el 19,38% nació en otro municipio y en el caso de los hombres, el 15,67% nació en otro municipio. El tamaño de los hogares ha venido transformándose a lo largo de los años, mientras en el 2005 los hogares de cinco o más miembros representaban la mayoría, en el CENSO 2018, su participación se redujo considerablemente. Los hogares con uno, dos y tres miembros, suman aproximadamente el 69% de los hogares bogotanos, tal como se observa en la siguiente ilustración:

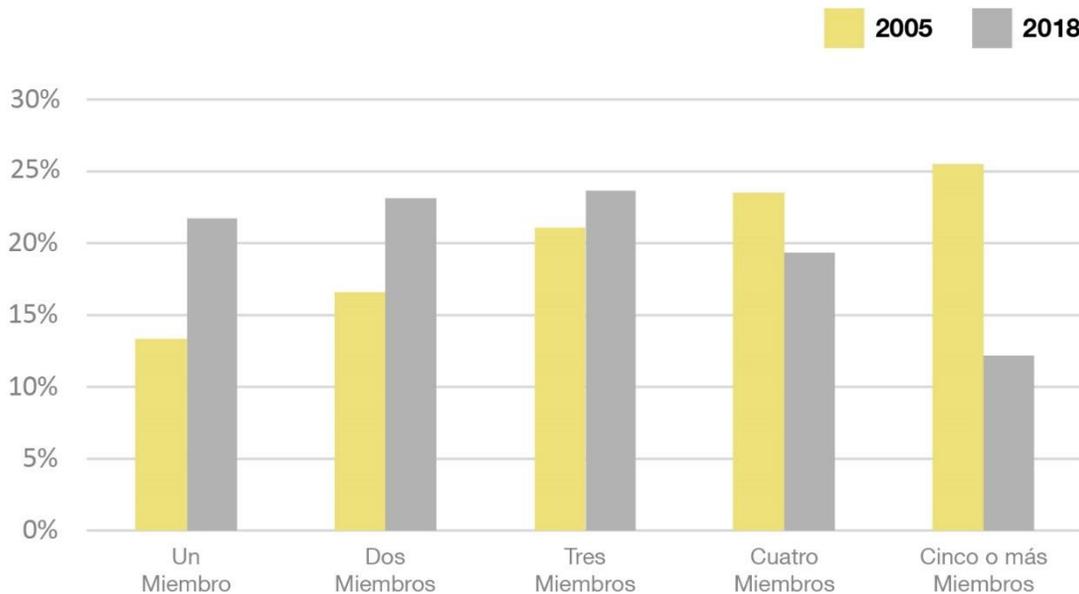
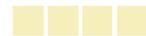


Ilustración 5. Tamaño de hogares
 Fuente: CNPV - DANE, 2018.

En cuanto a la densidad urbana, Bogotá figura con una densidad de 191 habitantes por hectárea; en lo referente a sus localidades, Chapinero y Fontibón figuran con la densidad más baja (99 hab/ha cada una), mientras que Rafael Uribe, Kennedy y San Cristóbal figuran con las densidades más altas (272, 259 y 249 hab/ha respectivamente). Para 2018, la mayoría de los hogares en Bogotá, estuvieron compuestos por 3 personas (23,63%), mientras que los hogares de 5 o más personas pasaron de ser los más representativos en 2005 (25,52%), a ser los de menos comunes en 2018 (12,18%), los hogares compuestos por una sola persona crecieron de manera inversamente proporcional, completando el 21,7% (DANE, 2018). El tipo de vivienda predominante en la ciudad de Bogotá corresponde a apartamentos generalmente constituidos por una o dos habitaciones, cocina y baño, con 1'538.294 unidades, seguido de 831.210 casas y 151.963 cuartos (DANE, 2018).

Según el Censo Nacional de Población y Vivienda realizado por el DANE en 2018, en Bogotá hay un total de 2'514.143 hogares, de los cuales hay 256.633 en déficit cualitativo y 96.947 en déficit cuantitativo, es decir, un total de 353.580 hogares en déficit habitacional. De éstos, 10.683 se consideran en estado de hacinamiento mitigable y 202.588 en hacinamiento no mitigable (DANE, 2018).

Vivienda informal



La problemática de la informalidad urbana en Bogotá es una de las más grandes, en comparación con otras ciudades colombianas. Una de las causas es, principalmente, por su condición de nodo de desarrollo y de oportunidades para todos, incluyendo la población desplazada a raíz de los conflictos social y armado; por tal razón el crecimiento informal en la ciudad ha estado latente por muchas generaciones y ha jugado un papel trascendental en la configuración urbana de Bogotá.

De acuerdo con la Base de Datos Geográfica Corporativa de la SDP, en Bogotá el 61,70% de las manzanas se ubican en los estratos 2 y 3 y estas familias viven con un ingreso mensual promedio de 1 a 3 salarios mínimos, lo cual no les permite adquirir viviendas de más de 50 salarios mínimos. Por este motivo, en 2004 se estableció la vivienda mínima o vivienda de interés prioritario con un valor de 50 salarios mínimos.

Esta oferta es muy deficiente para este tipo de población, por lo que se genera un submercado informal de vivienda que consiste en la venta de lotes que no cuentan con acceso a servicios básicos ni con buenas condiciones de accesibilidad, por estar ubicados, en ocasiones, por encima de la cota máxima de prestación de servicios (3.100 msnm) o en zonas de riesgo. Este mercado es promocionado por urbanizadores ilegales, que ofertan dichos lotes en 20 o menos salarios mínimos.

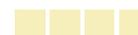
SITUACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS DE ORIGEN INFORMAL	
Negada su legalización	35
Legalizados	1.512
En trámite	119
Etapas previas a ser legalizado	27
Total barrios de origen informal	1.693

Tabla 1. Asentamientos informales
 Fuente: Base de Datos Geográfica Corporativa – SDP

El resultado inevitable ha sido un enorme déficit de viviendas con efectos urbanísticos en la ciudad y un fuerte impulso a la urbanización de origen informal. Entre las consecuencias más evidentes de tal proceso se destacan:

- Falta de espacio público en los asentamientos de origen informal, en especial de zonas verdes, recreativas y centros de servicios educativos o de salud.
- Deficiencias en la prestación de los servicios públicos
- Reducción progresiva de la calidad de vida
- Inexistencia de títulos de propiedad de las viviendas.
- Sobrecostos para la inversión por parte del Estado y otros agentes sociales, destinada al mejoramiento de este tipo de asentamientos y las viviendas.

Educación



La demanda potencial del sector educativo está determinada por la población en edad escolar (PPE), niñas, niños y adolescentes entre los 5 y 16 años, quienes constitucionalmente deben acceder a la educación oficial y no oficial. De acuerdo con las proyecciones de la población del DANE, la población en edad escolar en el año 2018 es de 1'813.830 niños y niñas. Los informes del DANE muestran una disminución de la PPE año a año, que afecta de manera especial a los niños de 6 a 10 años, 11 a 14 años y 15 a 16 años.

De acuerdo con la información suministrada por el Sistema Nacional de Información de la Educación Superior (SNIES), para 2020, Bogotá contó con 715.765 jóvenes matriculados en los niveles de educación superior. Además, teniendo en cuenta la información suministrada por el DANE en los informes de población escolarizada, para el año 2019 el total general de matrículas en el nivel de

educación media en Bogotá fue de 194.374 estudiantes, en el nivel de secundaria 439.740, en el nivel de educación primaria 521.250 y en los niveles transición, prejardín y jardín hubo un total de 156.852 estudiantes matriculados (SNIES, 2020).

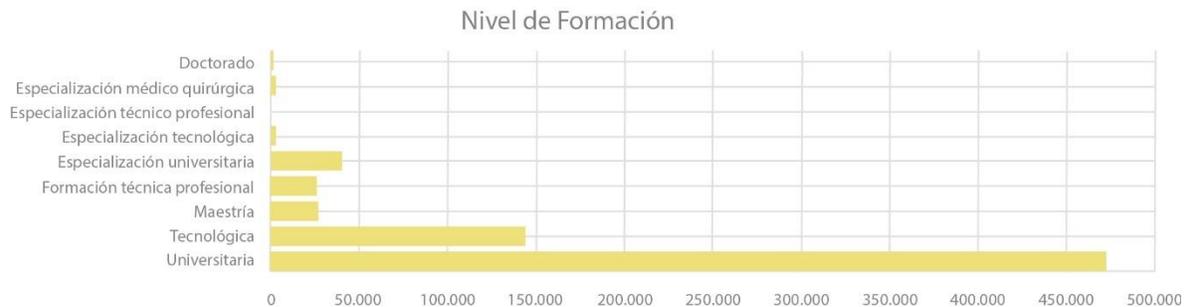


Ilustración 6. Nivel de formación en Bogotá
 Fuente: SNIES, 2020.

Productividad



Bogotá, en los últimos años ha mostrado avances importantes en el desarrollo económico; es el principal centro de producción de bienes y servicios de Colombia, con una relevante participación en el comercio internacional. De acuerdo con los indicadores económicos del DANE, la ciudad, en el año 2020 generó el 26% del PIB del país, con un alto nivel de diversificación de actividades económicas, aunque parcialmente orientada a la producción de servicios. A su vez, la capital tiene el mayor mercado de trabajo del país, con cerca de 3,6 millones de empleados para el mes de abril de 2021 (Geoportal DANE, 2021).

Teniendo en cuenta el Boletín Técnico del PIB del primer trimestre de 2021 publicado por el DANE, desde hace 10 años, la economía de Bogotá ha mantenido una tasa de crecimiento anual estable que, en promedio, es del 4,5%, sin embargo, los últimos dos años, 2020 y 2021, la economía de la ciudad ha tenido un comportamiento irregular con tasas del -6,6% y 17,3% respectivamente, por efectos de la pandemia y su consecuente Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, declarada por el Gobierno Nacional el 6 de mayo de 2020.

Además, En Bogotá se crearon 61.958 empresas, es decir, el 21% de Colombia. La ciudad “lidera la creación de empresas y tiene el mayor porcentaje de emprendimientos de alto impacto (67%) en Colombia. El índice de emprendimiento por oportunidad duplica al de emprendimiento por necesidad y la mayor tasa de actividades emprendedoras nacientes se da en el grupo de personas con educación universitaria (43 %), con estudios de posgrado (18 %) y educación media (14 %)” (CCB, 2021).

Las actividades que más han contribuido al crecimiento de la economía en el año 2021 fueron el comercio al por mayor y al por menor; el transporte y almacenamiento; y el alojamiento y servicios de comida; las cuales representaron un crecimiento del 32,7% del PIB. En contraste, los sectores que tuvieron el menor desempeño fueron la construcción y la explotación de minas y canteras, con un decrecimiento del 25,4% y 35,8% respectivamente.

De acuerdo con el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá, para el año 2019, Bogotá y la región cuentan con un inventario de 788.675 empresas, de las cuales, 144.550 se crearon ese mismo año, y el 91% corresponden a microempresas, el 6,1% a empresas pequeñas, el 1,8% medianas y el 0,66% grandes. Siendo así, el valor total de activos de las empresas en Bogotá es de 2.281.477 billones de pesos (13.700 billones microempresas, 69.139 billones empresas pequeñas, 136.757 billones empresas medianas y 2.061.882 billones las empresas grandes).

Entre enero y septiembre de 2021 y para el período de 2020, las localidades con mayor aumento de empresas activas fueron: Candelaria (22%); Santa Fe (12%); Rafael Uribe (10%), Usme (10%), Ciudad Bolívar (10%) y San Cristóbal (10%) y el 52% de las empresas de la ciudad se aglomeran en 5 localidades: Suba, Usaquén, Kennedy, Chapinero y Engativá (CCB, 2021), como se observa en el siguiente gráfico:

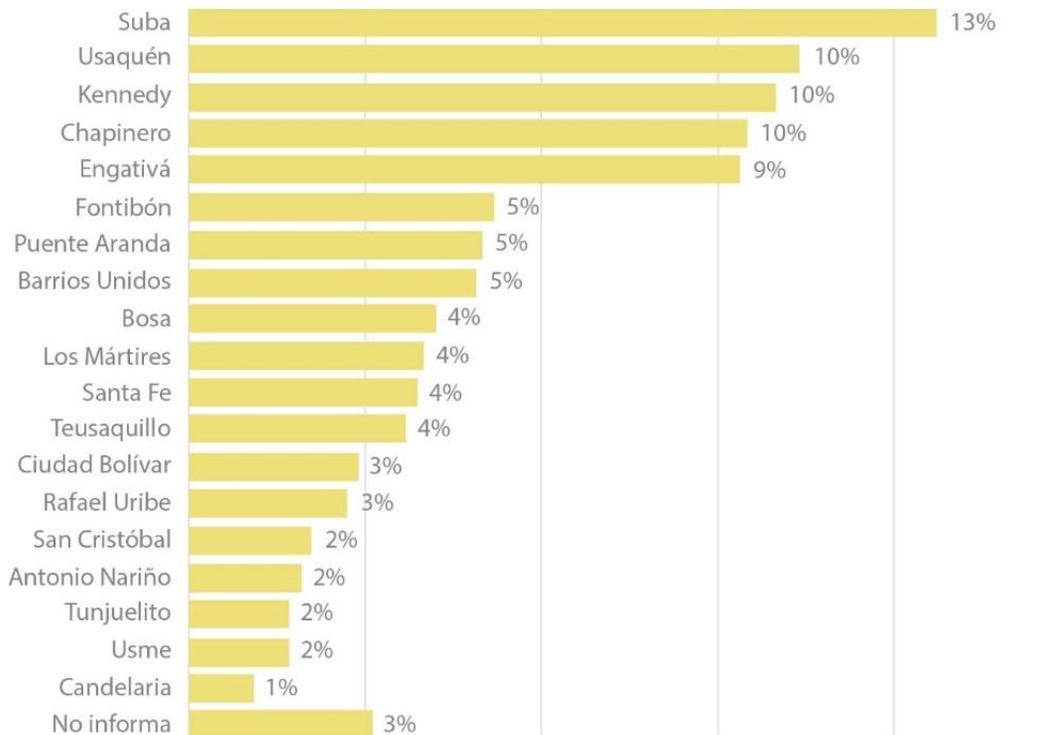


Ilustración 7. Distribución de empresas activas 2021
 Fuente: SNIES, 2021.

DIAGNÓSTICO LOCALIDAD 16 - PUENTE ARANDA

Según el diagnóstico por localidades realizado por la SDP en 2020, Puente Aranda tiene una extensión aproximada de 1.731,10 hectáreas de superficie que corresponde a un 1,1% de la superficie urbana de la ciudad. Está dividida en 5 UPZ (40 Ciudad Montes, 41 Muzú, 43 San Rafael, 108 Zona Industrial y 111 Puente Aranda), cuenta con 1.799 manzanas distribuidas en 44 sectores catastrales que se encuentran dentro del perímetro urbano y cuenta con una población de 211.802 habitantes y una densidad poblacional de 122,4 habitantes/hectárea (SDP, 2020).

La localidad fue creada mediante el Acuerdo 26 de 1972, que creó 16 Alcaldías Menores del Distrito Especial de Bogotá, con lo cual Puente Aranda pasó a integrar, con otros barrios circunvecinos, la Alcaldía Menor del mismo nombre, administrada por el alcalde menor, correspondiéndole como nomenclatura el número 16. Posteriormente, la Constitución de 1991 le dio a Bogotá el carácter de Distrito Capital; en 1992 la ley 1ª reglamentó las funciones de las Juntas Administradoras Locales, de los Fondos de Desarrollo Local y de los alcaldes locales, y determinó la asignación presupuestal de las localidades.

Por medio de los acuerdos 2 y 6 de 1992, el Concejo Distrital definió el número, la jurisdicción y las competencias de las JAL. Bajo esta normativa, se constituyó la localidad de Puente Aranda, conservando sus límites y nomenclatura, administrada por el alcalde local y la Junta Administradora Local, con un total de 9 ediles. Finalmente, el Decreto-Ley 1421 determinó el régimen político, administrativo y fiscal bajo el cual operan hoy las localidades del Distrito. Debido a que Puente Aranda hizo parte de los terrenos cenagosos del sur occidente de la antigua Santafé, su topografía se caracteriza por ser plana y en su interior no se encuentran estribaciones montañosas.

LOCALIZACIÓN

Colinda al norte con la localidad de Teusaquillo, la Avenida de las Américas o Avenida Calle 23 y la Avenida Ferrocarril de Occidente o Avenida Calle 22; al oriente, con la localidad Los Mártires, la Avenida Ciudad de Quito o Avenida Carrera 30; al sur con las localidades Tunjuelito y Antonio Nariño, con la Avenida del Sur o Transversal 35 o Avenida Calle 45A Sur; y al occidente con la localidad de Kennedy, con la Avenida del Congreso Eucarístico o Avenida Carrera 68. La localidad no posee suelo rural ni suelo de expansión.

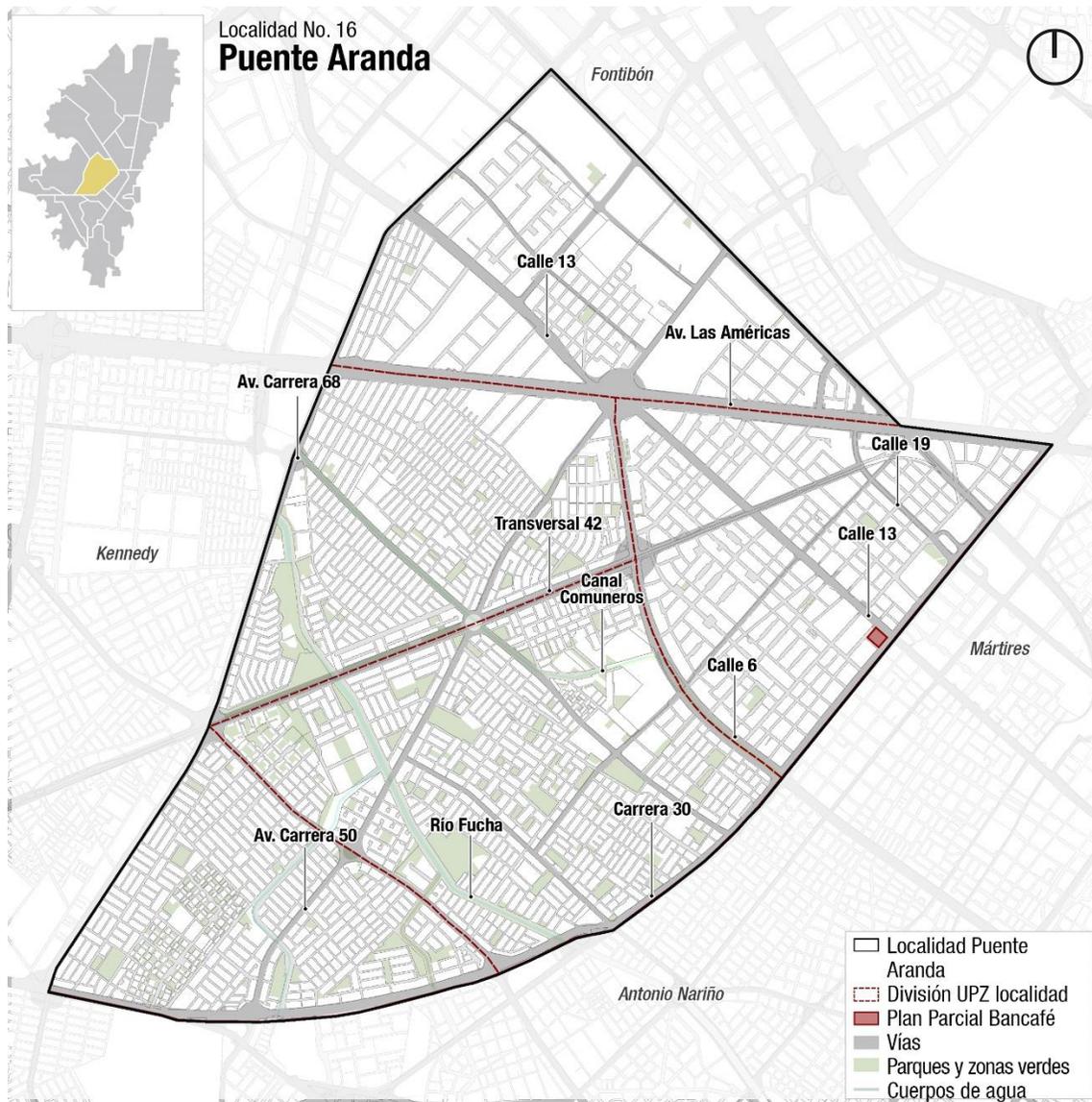


Ilustración 8. Unidades de Planeamiento Zonal en la localidad de Puente Aranda
Fuente: SDP, Monografía Localidad Puente Aranda.

ESTRUCTURA AMBIENTAL

Estructura ecológica principal

Según el Decreto Distrital 190, Artículo 17, "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, en sus diferentes formas e intensidades de ocupación, y dotar al mismo de bienes y servicios ambientales para el desarrollo sostenible." Está conformada por los siguientes elementos:

- Río Fucha
- Canal Comuneros
- Río Seco
- Canal La Albina

A continuación, se presenta la EEP de la localidad de Puente Aranda:

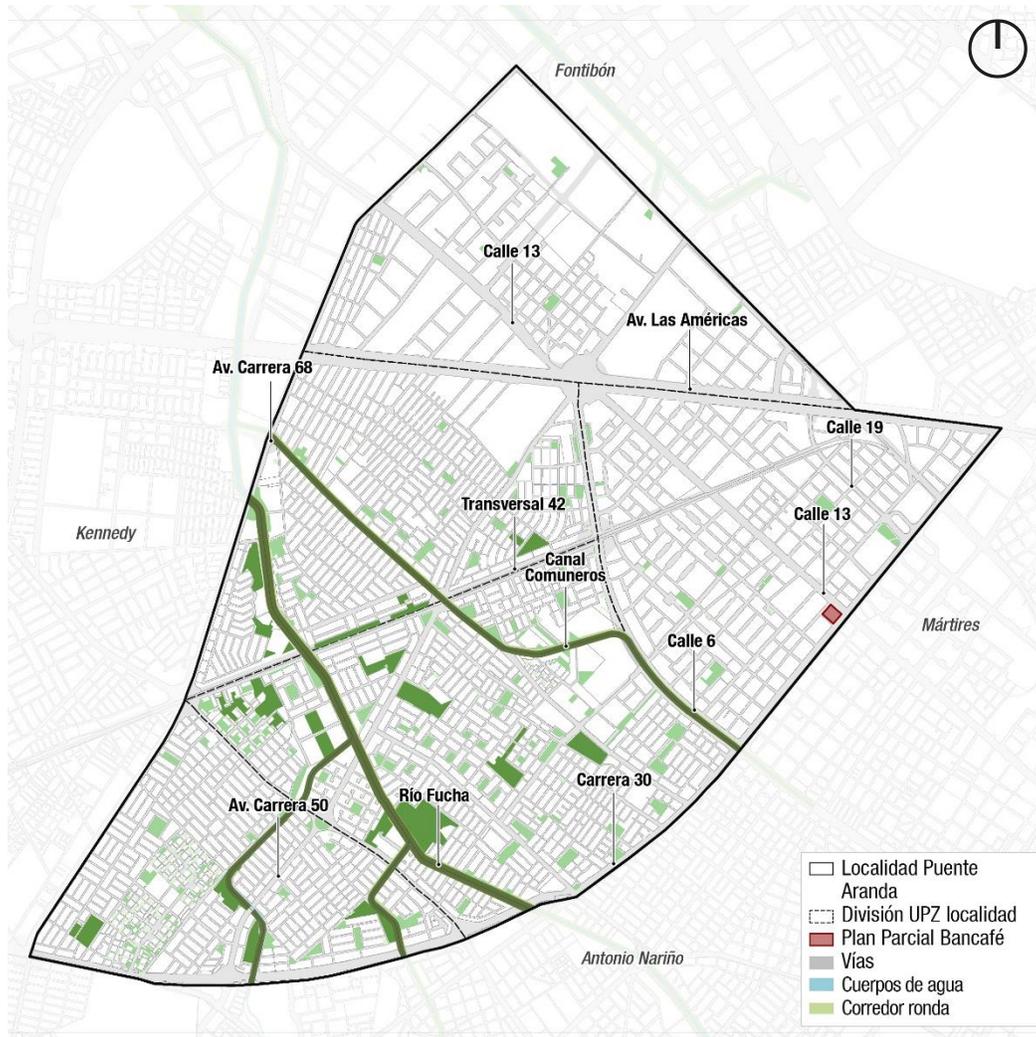


Ilustración 9. Estructura Ecológica Principal - Puente Aranda

Fuente: Elaboración propia según información de la Encuesta Multipropósito de Bogotá, 2017

Corredores Ecológicos



El artículo 98 de Decreto 190 de 2004, define los corredores ecológicos de ronda como “zonas verdes lineales que siguen los bordes urbanos y los principales componentes de la red hídrica y la malla vial arterial como parte del manejo ambiental de las mismas, y para incrementar la conexión ecológica entre los demás elementos de la Estructura Ecológica Principal, desde los Cerros Orientales hasta el Área de Manejo Especial del río Bogotá y entre las áreas rurales y las urbanas”. Se clasifican en: ecológicos de ronda, viales, de borde y regionales.

Esta localidad cuenta con importantes Corredores Ecológicos de Ronda como el canal río Fucha del cual se desprenden el Canal de los Comuneros, el Canal de Río Seco y el Canal de La Albina atravesando la extensión del suelo de oriente a occidente de Puente Aranda.

El Canal del río Fucha es uno de los que atraviesa la ciudad de Bogotá pasando por las localidades de San Cristóbal, Santa Fe, Antonio Nariño, Rafael Uribe, Puente Aranda, Kennedy y Fontibón. Nace en el páramo de Cruz Verde y desemboca en el Río Bogotá. Gran parte de su cauce y sus afluentes antes mencionados se encuentran contaminados por aguas negras e industriales, disposición inadecuada de basuras y escombros, invasión de rondas, insuficiente arborización y pocas zonas verdes, malos olores y proliferación de vectores puesto que es receptor de desperdicios y aguas residuales a lo largo de su trayecto. Con un 3,4% de su territorio destinado a la Estructura Ecológica Principal, la localidad de Puente Aranda tiene una participación baja comparada con el total del suelo del Distrito Capital.



Ilustración 10. Indicadores del componente ambiental – Puente Aranda
 SDP, Monografía Localidad Puente Aranda

Zonas de Riesgo

Teniendo en cuenta que se actualizaron los mapas de riesgo hasta tanto se expida la revisión general del POT, se adelantó una revisión de las posibles condiciones de riesgo que se puedan presentar en el área de desarrollo del plan parcial Bancafé, para lo cual, se consultó la información del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, las resoluciones 0751 de junio 7 de 2018 “Por la cual se actualiza el Mapa No. 3 Amenaza por Remoción en Masa” del Decreto Distrital 190 de 2004 y la Resolución 1631 de 2018 “Por la cual se actualiza el Mapa No. 4 amenaza por Inundación del Decreto Distrital 190 de 2004”. De acuerdo con lo anterior, se puede establecer que el área de estudio no se encuentra en riesgo de remoción en masa ni de inundación.

Corredores Ecológicos Viales

En Puente Aranda se sitúan algunos de los Corredores Ecológicos Viales de la ciudad que, según el Decreto 190 de 2004, corresponde a zonas verdes y áreas de control ambiental de las vías urbanas de las clases V-0, V-1, V-2 y V-3 y las áreas de control ambiental de las vías principales y regionales en suelo rural y de expansión. Se debe tener en cuenta que los Corredores Ecológicos Viales se registrarán por las normas de sistema de movilidad.

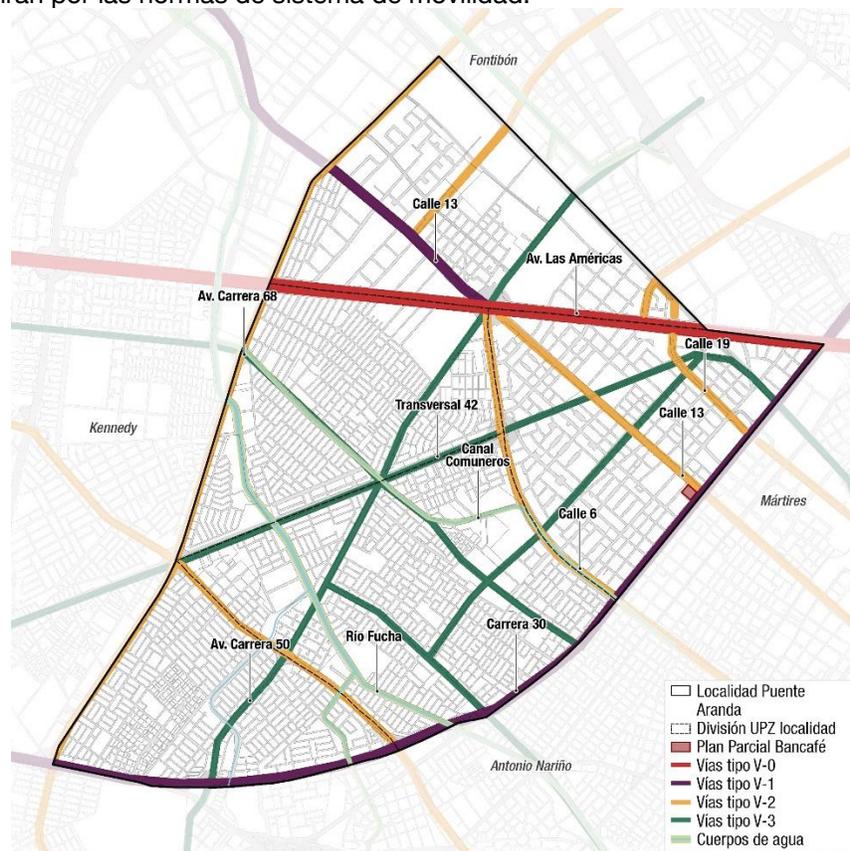


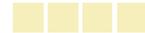
Ilustración 11. Corredores ecológicos viales
 Fuente: Elaboración propia base Decreto 190 de 2004

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS



La estructura funcional y de servicios está conformada por los sistemas generales de servicios públicos, de movilidad y de equipamientos, cuya finalidad es garantizar que el centro y las centralidades que conforman la estructura socio económica y espacial y las áreas residenciales cumplan adecuadamente sus respectivas funciones y se garantice, de esta forma, la funcionalidad del Distrito Capital en el marco de la red de ciudades.

Sistema de movilidad



El sistema de movilidad es un conjunto que “integra los modos de transporte de personas y carga con los diferentes tipos de vías y espacios públicos de la ciudad y el territorio rural” (Decreto 190 de 2004). De este sistema, también hacen parte los estacionamientos públicos y las terminales de buses interurbanos de pasajeros y de carga. El sistema de movilidad está conectado con la estructura socio económica y espacial “y garantiza la conectividad entre las mismas y de estas con la región, el país y el mundo. A nivel urbano, garantiza la movilidad y conexión entre las centralidades y los tejidos residenciales que gravitan a su alrededor, mientras que a nivel rural conecta los poblados rurales y las áreas de actividad existentes en su interior y con la ciudad” (Decreto 190 de 2004).

Algunas vías principales como La Avenida de Las Américas, la Avenida Calle 13 y la Avenida de los Comuneros (calle 6), la Avenida Calle 3ra, la cual corresponde a la malla vial arterial, la Avenida Ciudad de Quito y su prolongación a la Autopista Sur, la Avenida Primera de Mayo y la Carrera 68. Siendo así, este conjunto de vías principales permite el fácil acceso a cualquier sector de la Localidad.

Subsistema Vial

Acogiendo el Decreto 190 de 2004, el sistema de movilidad está compuesto por subsistemas tales como: Subsistema vial, subsistema de transporte y el subsistema de regulación y control de tráfico. El primero mencionado, “*Subsistema vial*”, cuenta con los siguientes componentes:

La malla arterial principal es la red de vías con mayor jerarquía puesto que actúa como el soporte principal de la movilidad, conectividad terrestre y la accesibilidad a escalas urbanas y regionales.

La malla arterial complementaria es la que articula los demás subsistemas de la malla arterial principal del tráfico interior de los sectores y determina la dimensión y forma de la malla vial intermedia que se desarrolla en su interior. Esta, posibilita así la conectividad entre diferentes piezas urbanas de la ciudad. Según el IDU (2020), el sistema vial de la localidad, la malla vial arterial cuenta con 197,13 Km/ Carril.

La malla Vial Intermedia está constituida por tramos viales que permiten la conformación y comunicación vial con respecto a las mallas arterial principal y complementaria, sirviendo como alternativa a estas. Dentro de la localidad se encuentran 208,45 Km/Carril.

La malla vial local está conformada por los tramos viales cuya principal función es la de permitir la accesibilidad a las unidades de vivienda y se encuentran 476,64 Km/Carril en la localidad.

Generando una red de espacio público que permita la accesibilidad a diferentes puntos urbanos, se generan alamedas y pasos peatonales, éstas no sólo suman a la malla de conectividad peatonal

urbana y al espacio público, sino que también son un soporte ambiental a la ciudad dotados del respectivo mobiliario urbano y controles ambientales, este componente busca generar una continuidad peatonal a lo largo de sus trayectos.

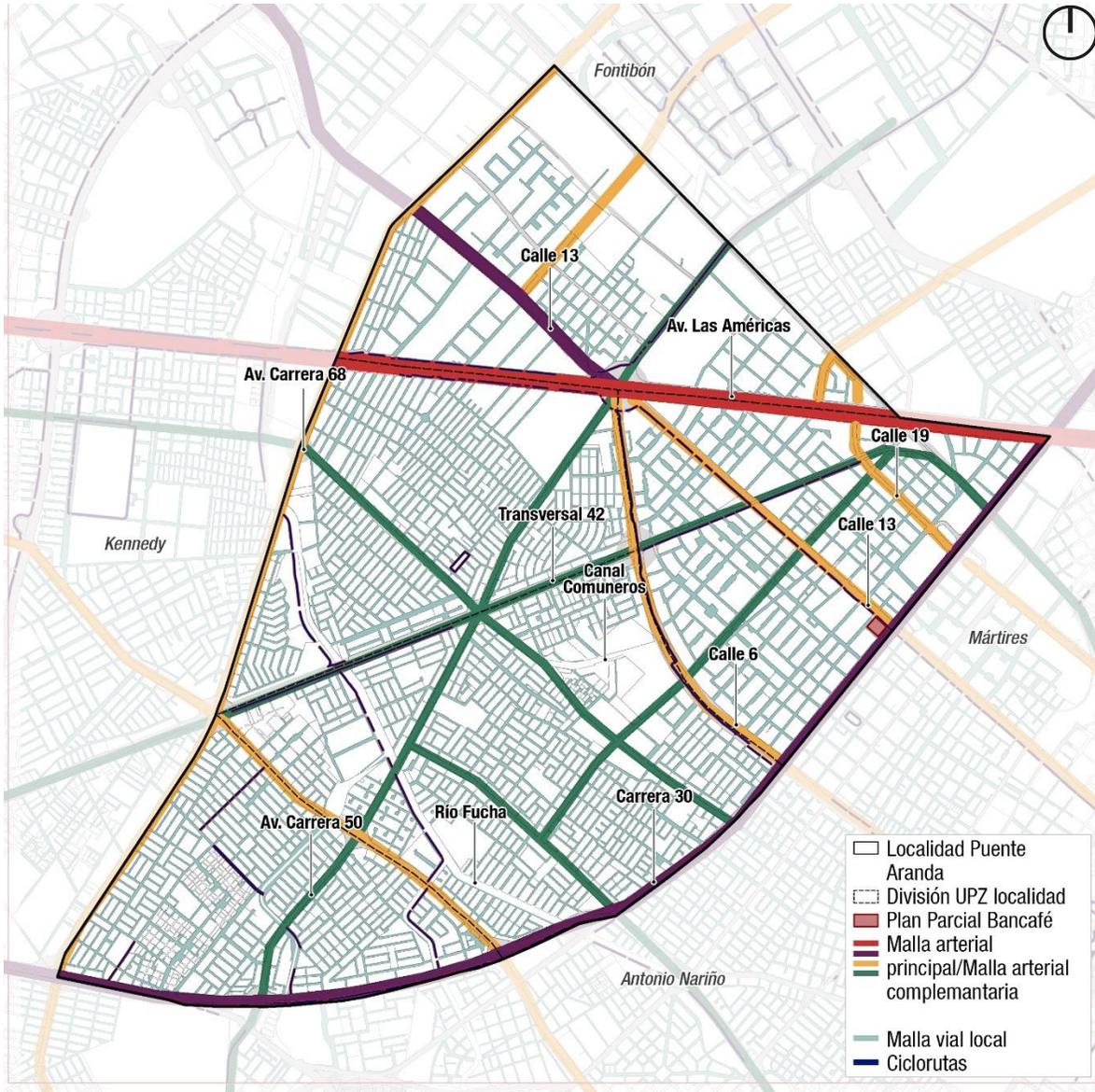


Ilustración 112. Subsistema vial - Localidad Puente Aranda
 Fuente: Base de datos BDGC_SDP. GDB.

Con el fin de generar una urbe conectada a diferentes escalas, se han desarrollado ciclorrutas y bici carriles a lo largo de la ciudad que permitan dicha conectividad a un nivel óptimo y experiencial. La localidad de Puente Aranda cuenta con el 5.5% de la red de ciclo-infraestructura de Bogotá y ciclorrutas temporales ubicadas en trayectos de la Calle 13, Av. De las Américas, Av. Carrera 68 y Av. Primera de mayo. Es pertinente recalcar que, en esta localidad se realizan aproximadamente

31.288 viajes en bicicleta al día, lo que equivale al 3,6% del total de viajes realizados en este medio de transporte en la ciudad, según la encuesta distrital de movilidad realizada en el 2019.

NOMBRE	TIPO	SUBSISTEMA
Avenida las Américas	V-0	Malla arterial principal/Malla arterial complementaria
Avenida de los Comuneros	V-2	Malla arterial principal/Malla arterial complementaria
Avenida 3ra	V-3	Malla arterial principal/Malla arterial complementaria
Avenida Ciudad de Quito	V-1	Malla arterial principal/Malla arterial complementaria
Avenida Primera de Mayo	V-2	Malla arterial principal/Malla arterial complementaria
Calle 13	V-2	Malla arterial principal/Malla arterial complementaria
Carrera 68	V-2	Malla arterial principal/Malla arterial complementaria
Avenida Montes	V-3	Malla arterial principal/Malla arterial complementaria
Avenida General Santander	V-3	Malla arterial principal/Malla arterial complementaria
Avenida ferrocarril del sur	V-3	Malla arterial principal/Malla arterial complementaria
Avenida Ciudad de Lima	V-2	Malla arterial principal/Malla arterial complementaria
Carrera 31	V-5	Malla vial intermedia
Calle12-B	V-7	Malla vial local
Calle 25	V-4	Malla vial Intermedia

Nota: Según el Decreto Distrital 190 de 2004 en el Art.174 la malla vial arterial principal y complementaria esta compuesta por todas las vías con perfiles V-0,V-1, V-2 y V-3

Tabla 2. Subsistema vial - Puente Aranda
 Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 190 de 2004

Estado de las Vías

Según el IDU, del sistema vial de la localidad de Puente Aranda el 7% se encuentra en mal estado, el 37% regular y el 56% en buen estado. Con respecto a la malla vial local, ésta presenta un deterioro progresivo debido a que no hay un mantenimiento adecuado de las vías; el deterioro vial también se da por el desgaste que genera el constante tránsito de vehículos de carga pesada por la vocación industrial del sector. Lo anterior, terminan afectando la estructura total de la vía limitando las condiciones óptimas y dignas para la movilización peatonal y vehicular de la población residente y flotante que cruzan la localidad” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2020).

El subsistema de transporte se estructura alrededor de los modos de transporte masivo: Metro, Transmilenio y Regiotram, y, está conformado por los diferentes modos de transporte masivo, transporte público colectivo, transporte particular y modos alternativos de transporte como las bicicletas. Sus componentes se organizan en torno al Metro, los buses articulados sobre corredores troncales especializados y sus rutas alimentadoras y el tren de cercanías.

De acuerdo con una Encuesta en Movilidad realizada en el 2015, la localidad se beneficia con el Sistema Transmilenio, dado que dispone de dos vías principales que pertenecen a la red NQS y Calle 13 - Avenida de Las Américas, el Sistema Integrado de Transporte (SITP) y los demás buses públicos, son el medio de transporte más utilizado por los habitantes de la zona. Sin embargo, los habitantes del sector se ven insatisfechos frente a la frecuencia de las rutas y a la cobertura nocturna de este medio de transporte en el sector.

Accesibilidad

Según la Encuesta de movilidad de 2015, el Sistema Integrado de Transporte (SITP) o buses y colectivos de transporte público convencional es la principal forma de desplazamiento de los habitantes de Puente Aranda, seguido de los desplazamientos a pie, los viajes en Transmilenio, el uso de automóvil, los viajes en moto y el uso del taxi. De los 619.000 viajes que realizan cada día en la localidad, el 28,6% se hace a través de SITP o bus tradicional y en el 28,5% se desplazan a pie. En tercer lugar, están los viajes en Transmilenio, que representan el 10,8%; luego los que se

realizan en automóvil particular, que equivalen al 10,6% de los viajes; los desplazamientos en motocicleta son reportados en el 6,7%, los taxis en el 5,5% en bicicleta el 4,9%, en Alimentador 4,4% y otros 0,1% del total de viajes”.

En cuanto a los desplazamientos en bicicleta, y de acuerdo con la información suministrada por la Secretaría de Movilidad (Informe preliminar de rendición de cuentas locales, Localidad de Puente Aranda, junio 2021), la localidad asciende a los 32 Km de ciclorrutas, los cuales se extienden sobre la Calle 13, la Av. De Las Américas, la Avenida Primera de Mayo, la Av. Carrera 68, entre otras.

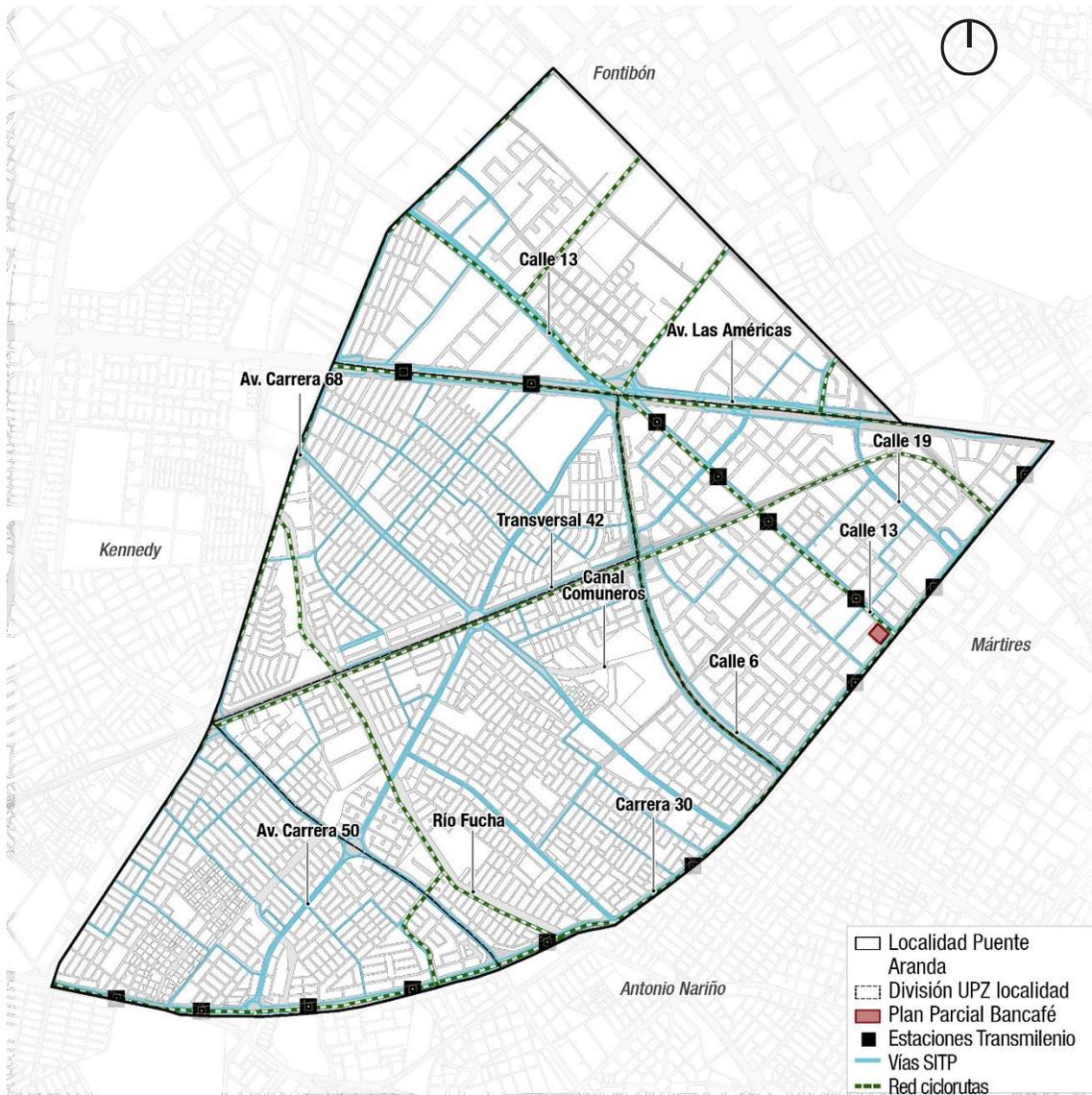


Ilustración 3. Accesibilidad
Fuente: Elaboración propia con información de Mapas Bogotá

Los estratos socioeconómicos que más tiempo emplean para llegar a una estación de Transmilenio o paradero de alimentador y SITP son el 2 y el 3 con 21,6 y 18,7 minutos, respectivamente. Por otro lado, los que destinan menor tiempo para acceder al servicio son los hogares del estrato 1, con 11,6 minutos. El peso porcentual de los hogares en estrato 2, dentro del total de la localidad es de 0,8%, el del estrato 3 es de 96,8%, y el de los hogares en estrato 1 es de 2,0%.

De acuerdo con la Monografía de la localidad de Puente Aranda del año 2017, en el caso del Servicio Integrado de Transporte Público - SITP, los tiempos de acceso son menores a los de Transmilenio. El promedio de tiempo para acceder al servicio en la localidad es de 8,0 minutos frente a 7,8 minutos en promedio para Bogotá. El estrato socioeconómico que mayor tiempo emplea en la localidad de Puente Aranda para acceder caminando a los paraderos donde se toma el servicio es el 3, con 8,1 minutos. De lo dicho, se extrae que ese es el tiempo promedio de casi la totalidad de los hogares de la localidad, por cuanto el estrato 3 representa más del 96% del total de hogares. Por otro lado, el estrato que emplea menor tiempo para acceder a los paraderos del SITP es el 2, reportando 6,8 minutos en promedio (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2017).

En cuanto a la tenencia de carro particular por hogar, de acuerdo con la información suministrada en las Encuestas Multipropósito del año 2014 y en comparación con la del año 2017 – Monografía de la Localidad de Puente Aranda, SDA-, en la localidad de Puente Aranda ésta disminuye levemente, pasando de 31,4% al 30,7%. En contraste, la tenencia de motocicleta incremento 4,4%, pasando de 9,2% al 13,7%. De igual manera, el uso de la bicicleta en la localidad tuvo un aumento representativo, pasando del 50,4% al 56,1% (Encuesta Multipropósito, 2017).

De acuerdo con la Cartilla Informativa de la Zona Industrial-UPZ 108 y Puente Aranda –UPZ 111, realizada por la Cámara de Comercio de Bogotá, estos dos sectores cuentan con buena conectividad con la ciudad región y con los principales flujos de movilidad de las exportaciones, dada su equidistancia hacia el centro de la ciudad y el aeropuerto El Dorado. Sin embargo, la movilidad y la funcionalidad interna se dificulta dentro de la UPZ dado que más del 60% de las vías internas están en mal estado y falta continuidad de la malla vial local. Adicional a esto, no hay una definición de las vías internas por donde deba circular los vehículos de carga pesada.

Sistema de Equipamientos Urbanos

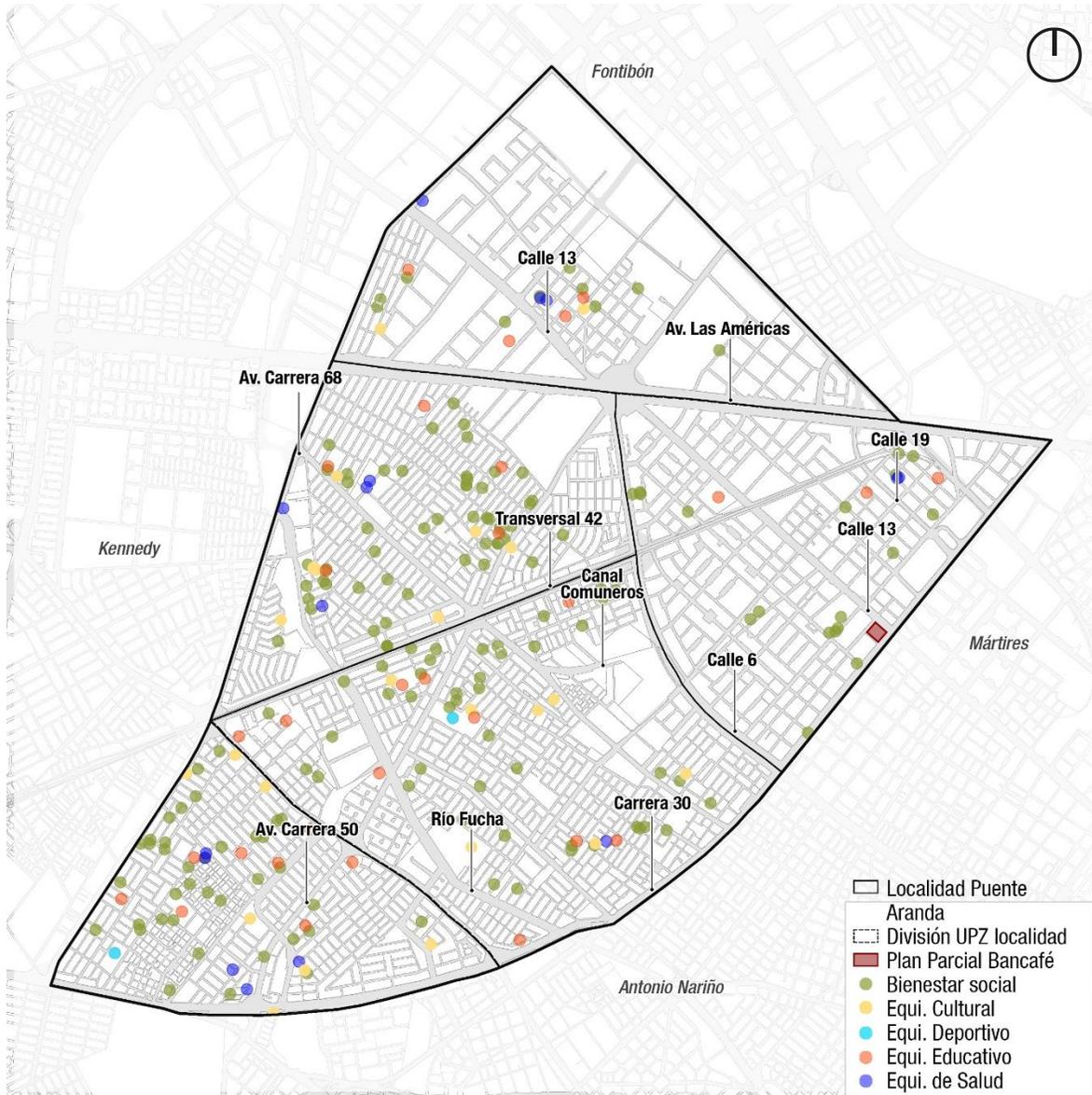


Ilustración 14. Equipamientos - Localidad Puente Aranda
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

Es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos de servicios sociales con carácter formativo, cultural, educativo, de salud, de culto religioso, de bienestar social, deportivo y recreativo; prestan también apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad. Los equipamientos se clasifican, según la naturaleza de sus funciones, en tres grupos: equipamiento colectivo, equipamiento deportivo y recreativo y servicios urbanos básicos.

Según la Monografía de Puente Aranda, elaborada en 2017, alrededor de 237 equipamientos, los cuales se concentran principalmente en: educación, con 75 colegios de los cuales 30 son públicos y 45 privados; bienestar, con 76 equipamientos de los cuales 53 son privados y 23 públicos; cultura, con 38 establecimientos; y 30 equipamientos de servicios urbanos básicos, de los cuales 12 corresponden a la prestación de servicios administrativos y 18 relacionados con seguridad, los cuales son de carácter privado y 6 destinados a recreación y deporte (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2017).

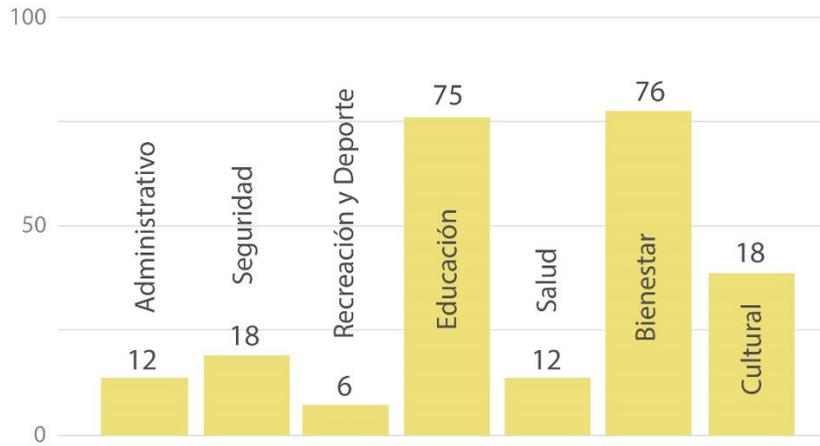


Ilustración 15. Tipo de equipamientos localidad Puente Aranda
Fuente: Monografía Localidad Puente Aranda.

Sistema de Espacio Público

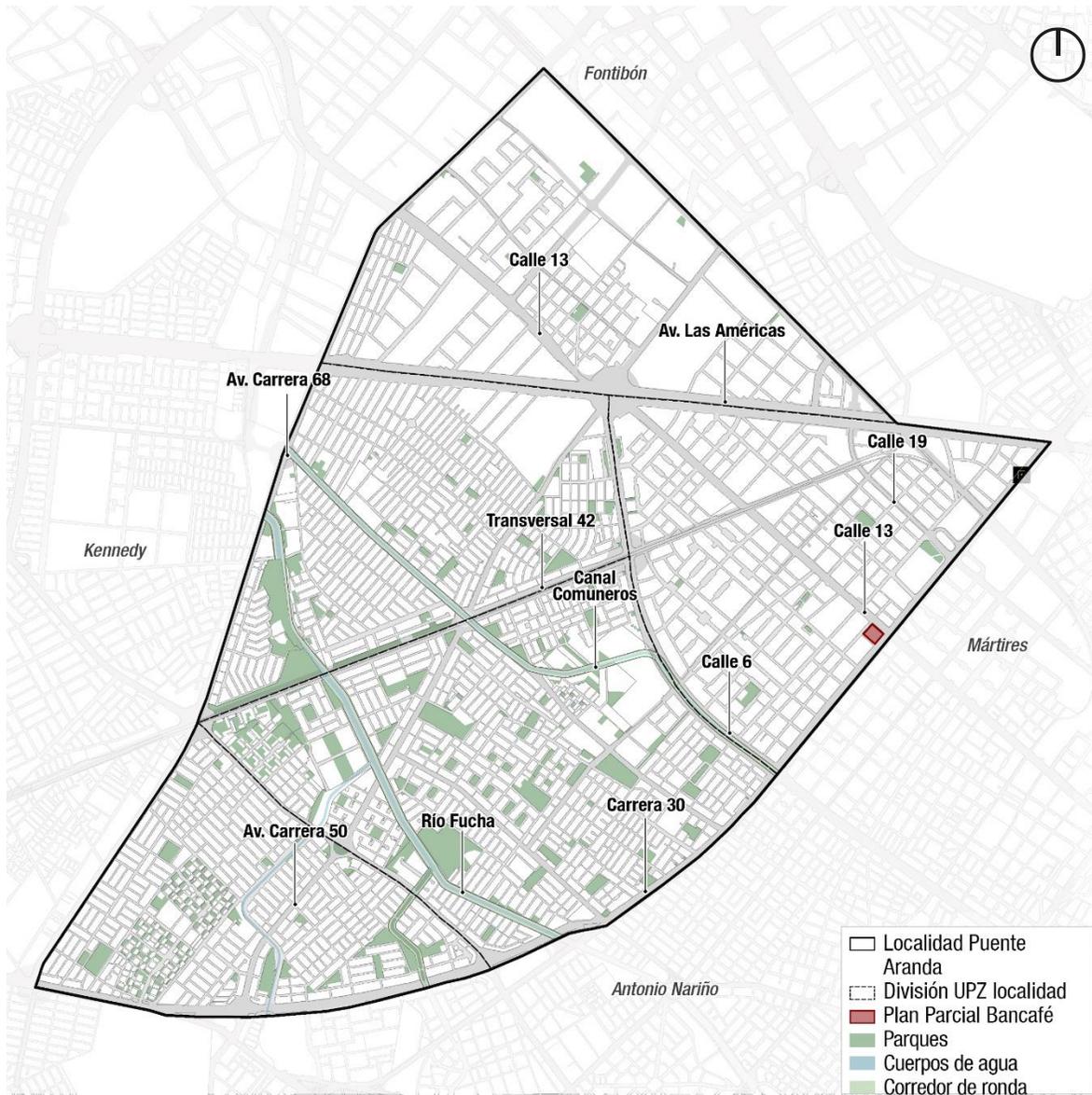


Ilustración 16. Sistema de espacio público localidad Puentes Aranda
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa.

El Decreto 190 de 2004 define al espacio público 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.”

(Artículo 21, decreto 190 de 2004).

La localidad cuenta con un sistema de parques zonales, vecinales y locales que, sumados en su totalidad, son 265, de acuerdo con la información suministrada en la Monografía de la Localidad del año 2017. “En relación con las áreas verdes en Bogotá, el indicador pasó de 10,1 en 2015, a 11,3 metros cuadrados por habitante en 2017”. Dentro de los parques de escala local y zonal se encuentran el Estadio Alquería, El Jazmín, La Ponderosa, El Sol, Pensilvania, Corkidi, Veraguas y primavera, Colón, San Francisco y Champion, entre otros. La localidad cuenta con una buena cantidad de barrios que cuentan con parque, zonas verdes y canchas deportivas, los cuales constituyen espacios en los que la población puede realizar actividades deportivas y lúdicas, y sirven como escenarios de actividades de recreación dirigida, como aeróbicos, ciclo vías, festivales, teatro callejero, entre otras.

En lo referente a las zonas verdes y parques, según la base de datos del Instituto Distrital de Recreación y Deporte, la localidad de Puente Aranda cuenta con 305 zonas verdes y parques que suman 1'073.753,43 m², los cuales corresponden a 10,8 hectáreas por habitante en 2017, aumentando frente al 2015 que presentaba un indicador de 9,9 m², con lo cual, esta localidad dispondría de 0,5 hectáreas menos por habitante promedio para Bogotá. La UPZ 108 – Zona Industrial cuenta con 198,5 hectáreas de área útil y ofrece 11,6 hectáreas de Espacio Público para 3.254 habitantes, lo que da un indicador de espacio público por habitante de 35,2m² (IDRD, 2020).

De la oferta de arbolado urbano existente en la localidad, según el Sistema de Información para la Gestión del Arbolado Urbano (SIGAU), del año 2015 al 2017 se aumentó en 324 el número de árboles sembrados, llegando a un total de 42.453 individuos que constituyen el 3,3% del arbolado urbano de la ciudad. Sin embargo, el número de árboles por hectárea según localidad en Puente Aranda es de 24,5 individuos, estando por debajo del promedio de la ciudad que es de 33,5. Entre las 19 localidades con área urbana de Bogotá, Puente Aranda ocupa La posición 14 en cuanto a densidad arbórea (SIGAU, 2018).

Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios



Dentro de la estructura funcional y de servicios, se encuentran los sistemas generales de servicios públicos, se ordenan en forma de redes jerarquizadas e interdependientes y se disponen en el territorio urbano siguiendo las políticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT.

Acueducto y Alcantarillado

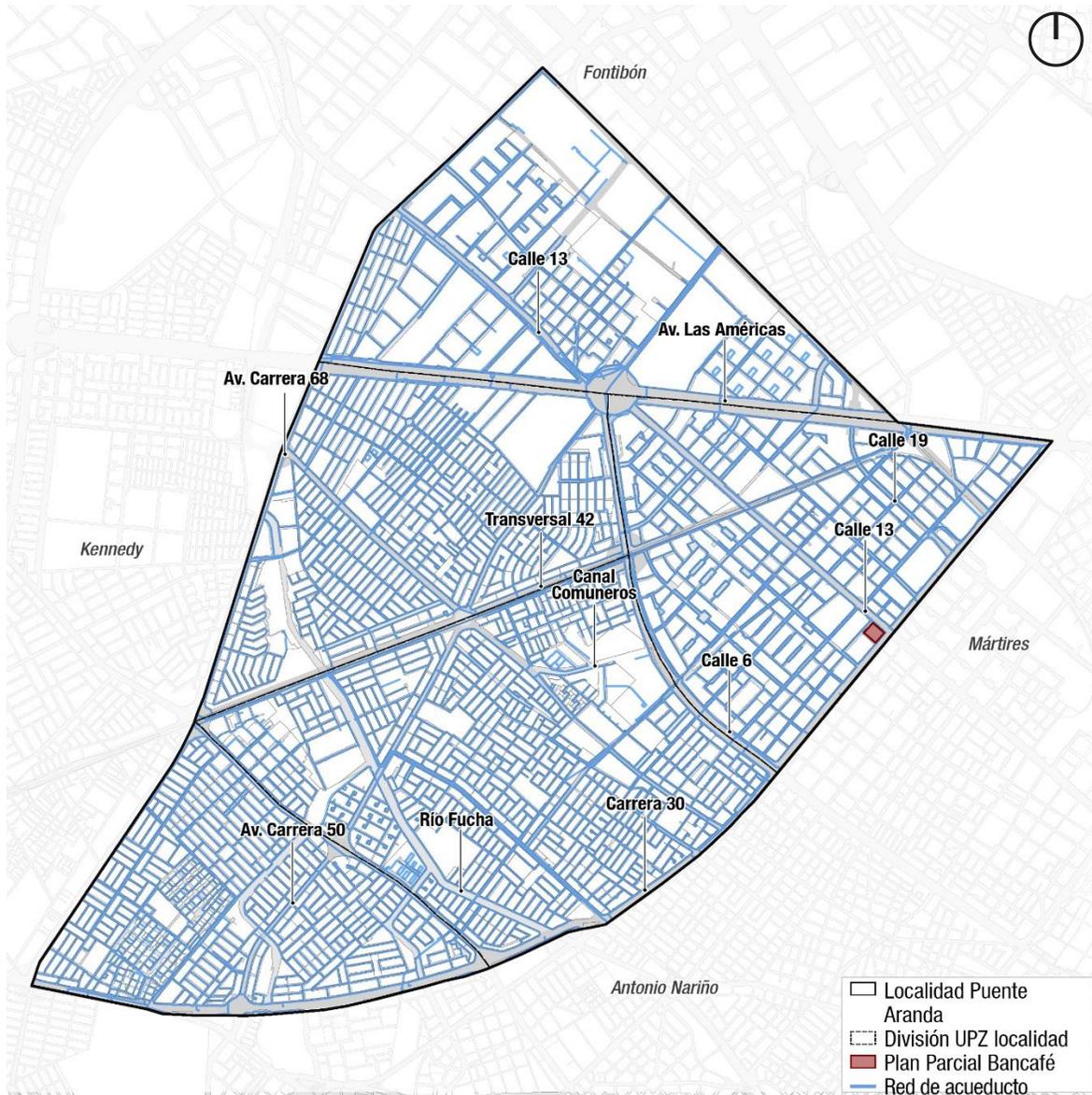


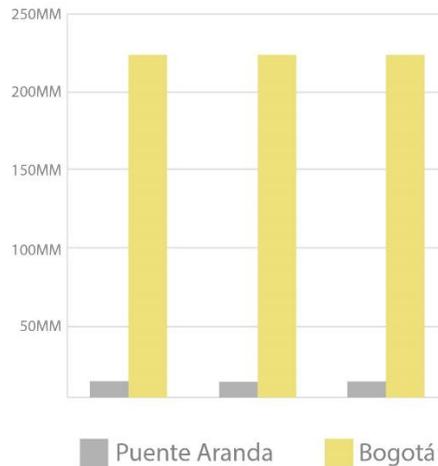
Ilustración 17. Red de acueducto localidade Puente Aranda

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

El modelo empleado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB), prestadora de los servicios de acueducto y alcantarillado en la ciudad, se introdujo el concepto de zonas operativas y, de acuerdo con su clasificación, la localidade de Puente Aranda se encuentra en la zona operativa 3. El sistema de captación que abastece a esta localidade es a través del Sistema Tunjuelo, ubicado al sur de Bogotá, mientras que los sistemas de Redes matrices de distribución de los que se abastece la localidade son los de Wiesner y Tibitoc.

Aunque se reportan unos pocos hogares sin el servicio de acueducto y alcantarillado en la Encuesta Multipropósito del 2014, para el año 2017 la cobertura de este servicio público en Puente Aranda se encuentra cubierta prácticamente en un 100%, y se considera que sus condiciones son adecuadas, de manera similar a todas las localidades urbanas de la ciudad, las cuales cuentan con coberturas superiores al 99%, en su mayoría (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2017, pág. 53).

De acuerdo con la información suministrada en la Monografía de la localidad Puente Aranda del 2017, si bien se podría esperar que el uso de agua residencial aumentara con el tiempo, puesto que cada día hay más familias en la ciudad y ha aumentado el número de viviendas en todas las localidades, las nuevas tecnologías de ahorro han permitido a los hogares disminuir su consumo y, así mismo, el consumo global de agua durante varios años. Sin embargo, esta tendencia cambió en el último año (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2017). En la siguiente tabla se observa que en casi todas las localidades el consumo se redujo de 2015 a 2016, y aumentó en 2017:



Monografía de localidades No. 16 Puente Aranda.
 Encuesta de Movilidad 2015.

Ilustración 18. Consumo de agua de uso residencial en metros cúbicos
 Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

La localidad pasó de consumir 7'275.516 m³ de agua en el año 2016, a consumir 7'380.937 en 2017, lo cual significa una variación porcentual anual del 1,4% en el sector residencial. Esto se ve reflejado en el aumento de usuarios en los dos últimos años: el 63,4% en el 2016 y un 36,6% en el 2017, donde en la localidad se incrementó el número de usuarios para el 2016 con 709 y en el 2017 con 564

Por otra parte, con relación al sistema de alcantarillado de la localidad, ésta pertenece a la cuenca del río Fucha, la cual drena sus aguas directamente hacia el interceptor izquierdo de dicho sistema. Los interceptores del río Fucha atraviesan la localidad de occidente a oriente, recibiendo aguas negras mediante los interceptores derecho e izquierdo del río Seco, derecho e izquierdo de Los Comuneros y el colector de la Avenida de Las Américas. El sistema de alcantarillado es separado, es decir, el alcantarillado pluvial tiene redes independientes al alcantarillado sanitario, excepto por el sector comprendido entre la Avenida Ciudad de Quito y el colector Los Comuneros, donde el

sistema es combinado. De la misma manera que el servicio de acueducto, un porcentaje aproximado al 100% de los hogares de Puente Aranda cuenta con el servicio de alcantarillado.

Energía Eléctrica

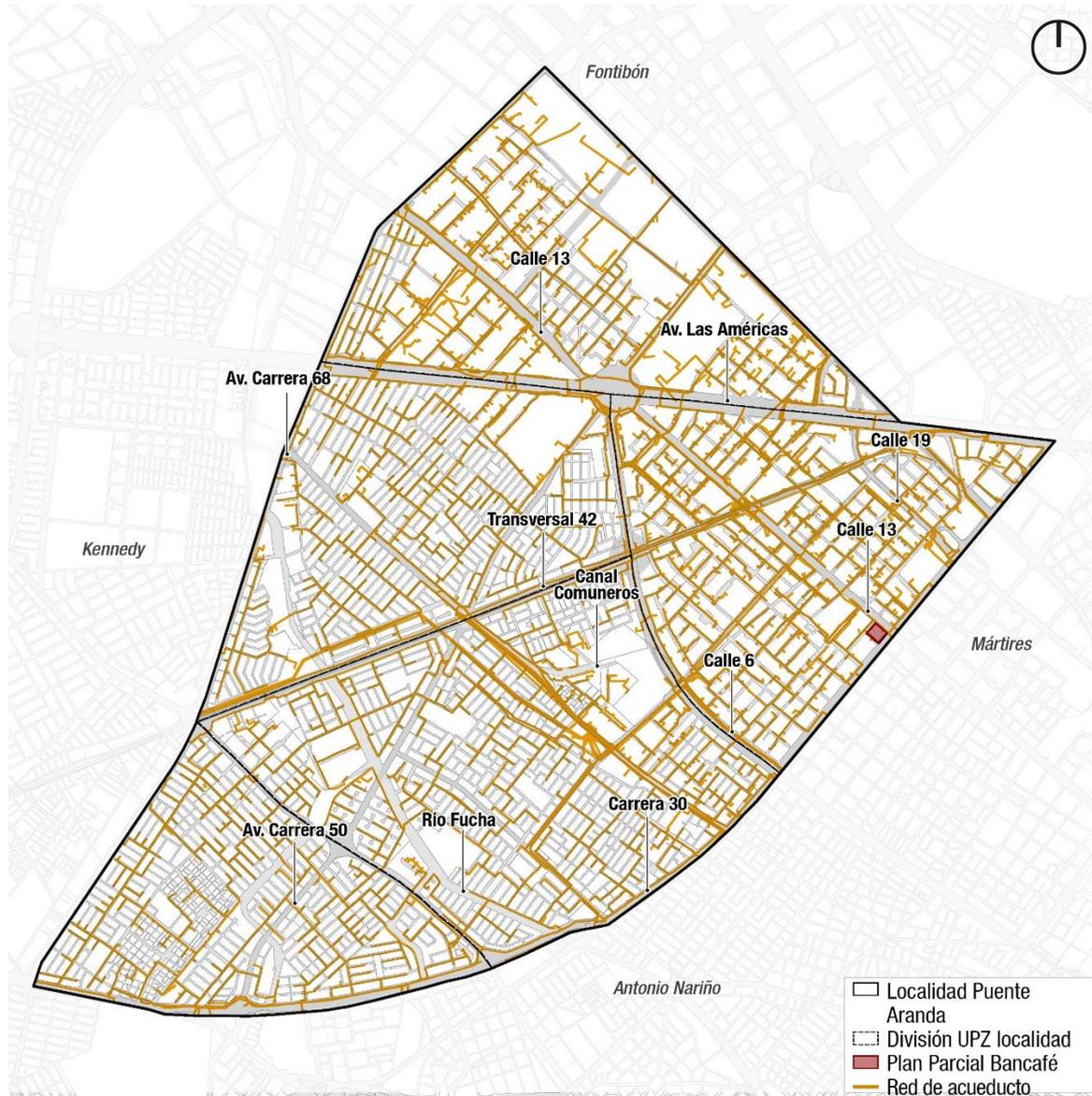


Ilustración 19. Red eléctrica localidad Puente Aranda
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

Según la Encuesta Multipropósito del 2017, la totalidad de las localidades urbanas de la ciudad están cubiertas por este servicio domiciliario en porcentajes mayores al 99,7% y varias de ellas alcanzan el 100%. Precisamente, para Puente Aranda, y teniendo en cuenta la información de la Monografía de la localidad de Puente Aranda del 2017, la tasa de cobertura del servicio es aproximadamente del 100%. No obstante, Puente Aranda presenta una incidencia de cortes de

energía mayor a la que se presenta para Bogotá: en la ciudad los cortes son reportados por el 6,6% de los hogares, mientras que, para la localidad la cifra es del 7,9%. Las localidades más afectadas por suspensiones del servicio de energía son La Candelaria, donde el 12,8% de los hogares informó haber presentado cortes de energía, Chapinero (12,7%), Usaquén (12,3%) y Teusaquillo (10,0%). Las menos afectadas fueron Tunjuelito (3,4%) Antonio Nariño (4,3%), Bosa (4,8%) y San Cristóbal (4,9%) (Encuesta Multipropósito, 2017).

El principal motivo de los cortes o suspensiones reportados en la localidad fueron las fallas en el servicio, informado por el 81,4% de los hogares que declararon haber tenido cortes o suspensiones de este. Por otra parte, la falta de pago, como causa de los cortes de energía, fue reportada por el 3,0% de los hogares que presentaron esa situación (Encuesta Multipropósito, 2017).

Recolección de Basuras

En el Distrito Capital el servicio de aseo se presta bajo el esquema de concesión, mediante contratos suscritos entre la Alcaldía Mayor de Bogotá, la Unidad Administrativa de Servicios Públicos (UESP) y las empresas privadas. Para el servicio de recolección, la ciudad se encuentra dividida en 6 Áreas de Servicio Exclusivo (ASE). La localidad de Puente Aranda conforma, junto con las localidades de Tunjuelito y Ciudad Bolívar, el ASE 4, en donde el Consorcio Lime S.A. es el concesionario encargado de la prestación del servicio de recolección.

Debido a su condición de Zona Industrial del Distrito, la localidad produce un volumen elevado de residuos sólidos, compuestos principalmente por desechos industriales, residenciales, comerciales, institucionales, de construcción y hospitalarios.

Este servicio presenta también una cobertura aproximada del 100% en Puente Aranda, sin embargo, la Secretaría Distrital de Salud detectó la existencia de focos de depósito de basura en algunas zonas de la localidad, originados por diferentes causas, como aquellas que son depositadas por parte de habitantes de calle, quienes realizan allí su actividad de recolección e incineración de desechos. A lo largo de la ronda del río Fucha se ha generado un foco de contaminación, producto del depósito indiscriminado de basuras, causado tanto por los vecinos como por los habitantes de calle que viven en sus inmediaciones.

Gas Natural

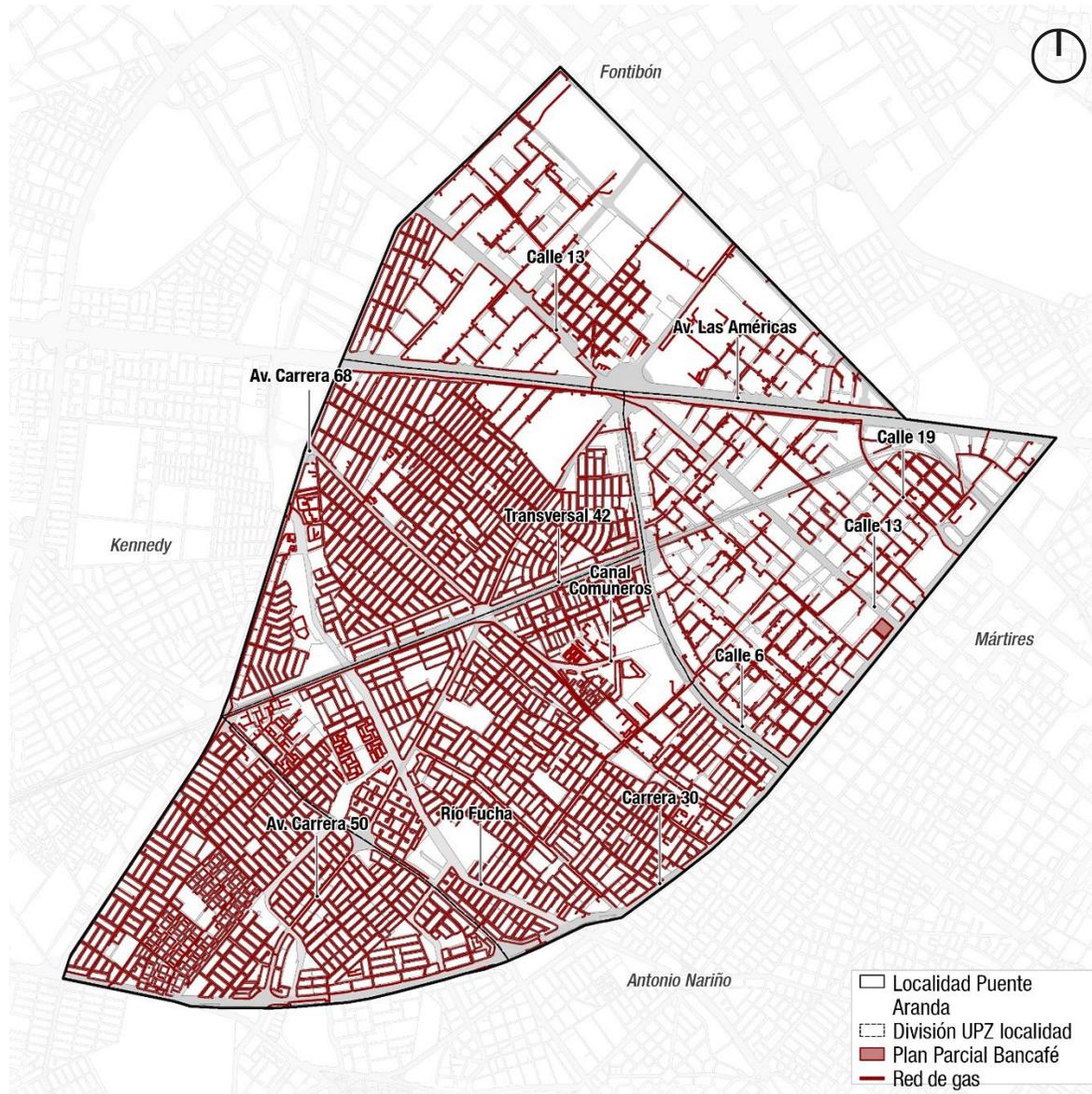


Ilustración 20. Red de gas natural localidad Puente Aranda
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

En la Monografía de la localidad de Puente Aranda del 2017 se determina que este es el servicio que presenta la menor cobertura a nivel Distrital (94,8%) y, Puente Aranda cuenta con una cobertura del 95,2%. Dicha situación, ubica a la localidad en el noveno puesto dentro del ordenamiento de las localidades, de acuerdo con la cobertura de este servicio (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2017).

Telecomunicaciones

Las telecomunicaciones son parte de la infraestructura básica de la actualidad, ya que permiten la comunicación a distancia y contemplan servicios como la telefonía móvil y la red de internet, principalmente; siendo los medios de mayor expansión globalmente por sus ya conocidos beneficios y que, por ende, son los que acogen la mayor cantidad de usuarios en comparación con los demás tipos de telecomunicaciones como lo son la radio, televisión y teléfono fijo.

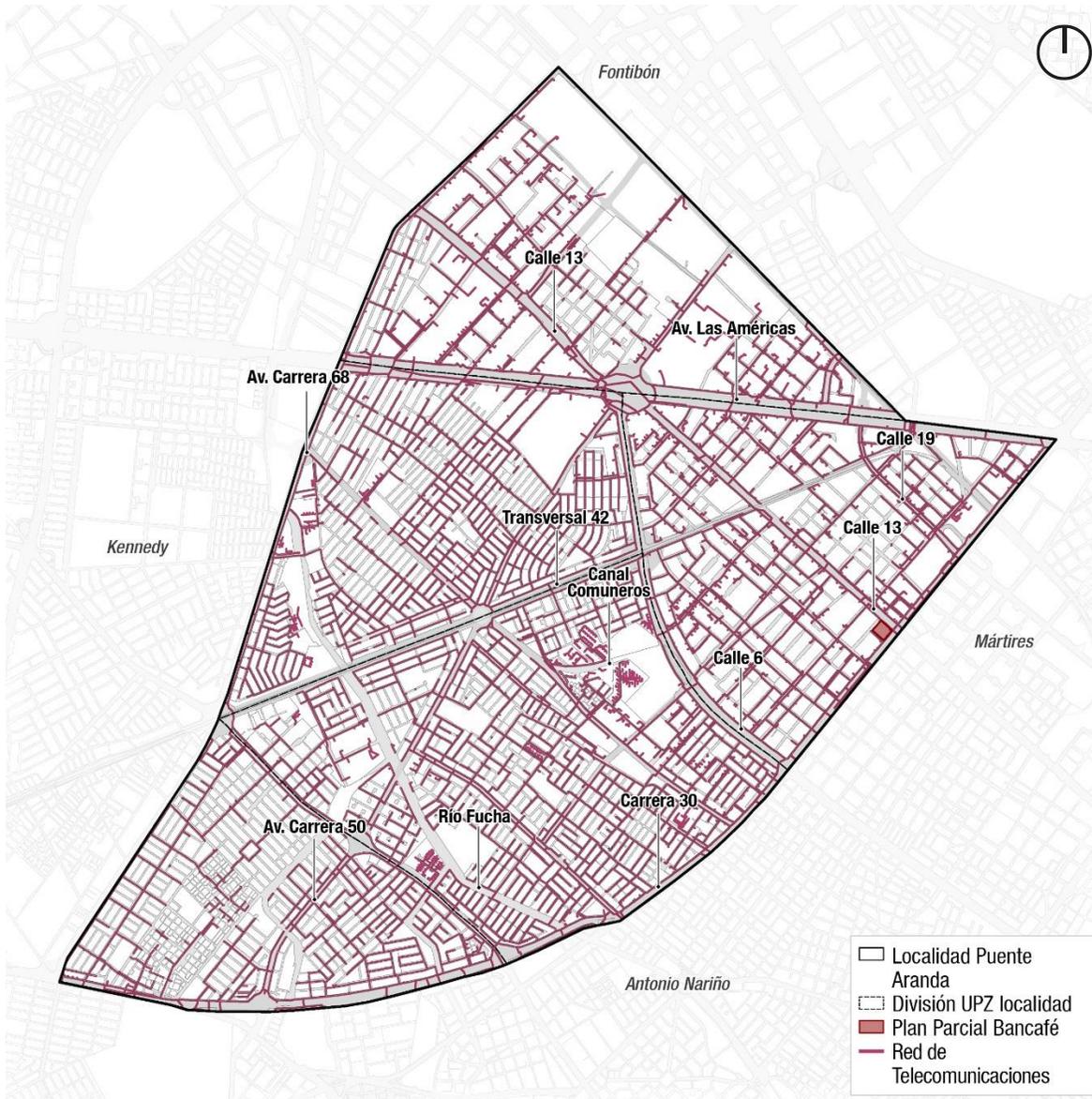


Ilustración 21. Red de telecomunicaciones localidad Puente Aranda
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

Como lo indica la imagen, la localidad cuenta con una extensa red de Telecomunicaciones operada por la Empresa de Telefonía de Bogotá ETB y su cobertura es de tipo domiciliaria en tubería de PVC.

En cuanto a la conexión a Internet, ésta tiene una cobertura del 72,1% en los hogares de la localidad y creció 6,1% con respecto a la medición de 2014, cuando se ubicaba en 66,0%. Con respecto a la tenencia de teléfono celular en la localidad de Puente Aranda, se encontró que el 85,4% de las personas de 5 años y más cuenta con este dispositivo, lo que se traduce en un pequeño aumento del 0,3% con respecto a la cifra de la Encuesta Multipropósito de 2014, en la cual el valor de este indicador fue de 85,1%. También, la telefonía fija en la localidad presenta una cobertura del 56,7%, lo que indica una disminución del 5,9% con respecto al año 2014, cuando el indicador se encontraba en 62,6% (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2017, pág. 54).

ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA Y ESPACIAL

Aspectos Demográficos

Dinámica Poblacional

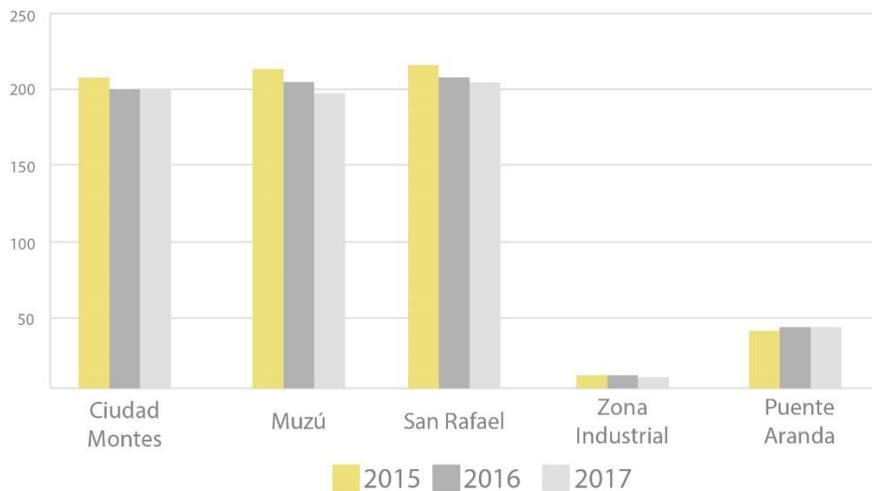


Ilustración 22. Densidad poblacional localidad Puente Aranda

Fuente: Monografía de localidades: Puente Aranda. Alcaldía Mayor de Bogotá, 2017.

En la localidad se percibe una desaceleración en la tasa de crecimiento. Puente Aranda, al ser un sector de la ciudad con alta presencia de desarrollos industriales y, aunque en los últimos años ha incrementado el desarrollo residencial en el sector, refleja una baja densidad poblacional. Además, de acuerdo con la Encuesta Multipropósito del 2017, la localidad cuenta con una población de 218.555 habitantes, una densidad urbana de 128 habitantes por hectárea, mucho más baja que el promedio de la distrital (212 Habitantes/ha). En lo referente a las UPZs de la localidad, San Rafael registra la más alta densidad, con 201 personas/Ha., le sigue Muzú, que presenta 198 personas/Ha., y la menor densidad la registra corresponde a la UPZ Zona Industrial, con 10 personas/Ha (Encuesta Multipropósito, 2017).

Relación de Densidad Urbana entre Bogotá D.C y la Localidad de Puente Aranda



Estructura Poblacional en la localidad

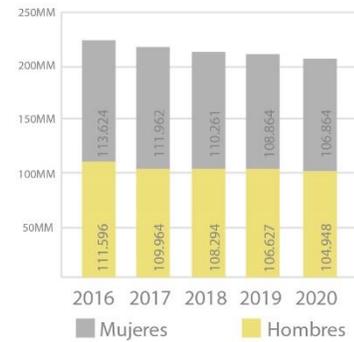


Ilustración 23. Estructura poblacional de la localidad Puente Aranda por sexo.
 Fuente: Monografía de localidades: Puente Aranda. Alcaldía Mayor de Bogotá, 2017.

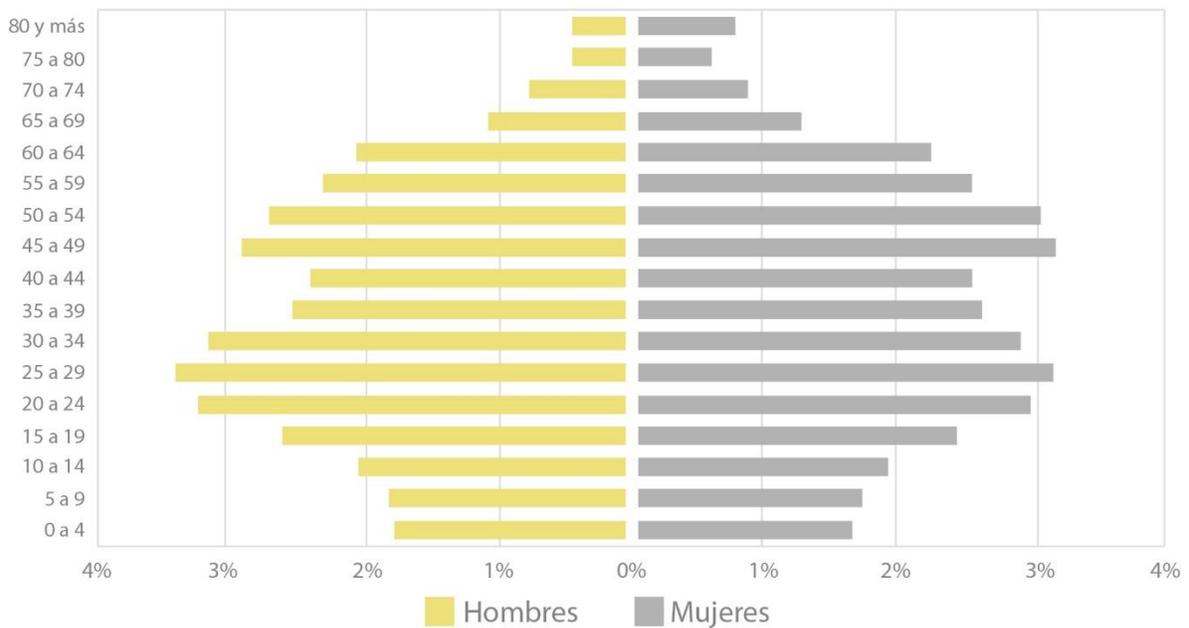


Ilustración 24. Pirámide poblacional de la localidad Puente Aranda
 Fuente: Monografía de localidades: Puente Aranda. Alcaldía Mayor de Bogotá, 2017.

Para la localidad de Puente Aranda se observa una pirámide de población progresiva ya que presenta una base ancha y una cima angosta, esto debido a que tanto la mortalidad como la natalidad incrementan a un ritmo acelerado. De acuerdo con la Ficha de la Unidad de Planeamiento Zonal elaborada por la Veeduría Distrital, en la localidad predomina el género masculino con un 51% sobre el femenino 49%.

El rango de edades que predomina entre los hombres es de 20 a 34 años y en las mujeres solo de 20 a 24 años. El porcentaje de personas promedio por hogar en la UPZ Zona Industrial es de 2,58, siendo este menor al promedio de la localidad de Puente Aranda. La forma de tenencia de vivienda, en su mayoría, es en arriendo (49,6%), frente a la vivienda propia (27,1%), en usufructo (5,5%) y otras formas (17,7%).

Grupos Poblacionales

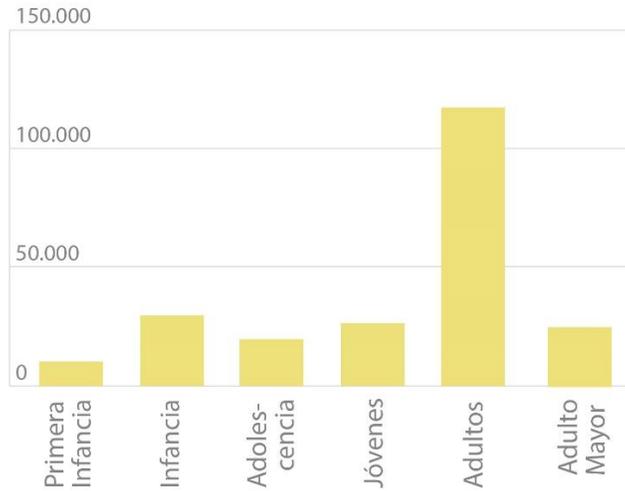


Ilustración 25. Estructura poblacional de la localidad Puente Aranda por edad
 Fuente: Monografía de localidades: Puente Aranda. Alcaldía Mayor de Bogotá, 2017.

En Puente Aranda el grupo de los adultos son los únicos que cada vez tienen un peso mayor dentro del total de población (57,34%), en contraste con las personas de los grupos de Primera Infancia y Adolescencia que cada vez son menores, debido a la reducción de la fecundidad que experimenta la localidad.

Para dimensionar el panorama general del decrecimiento, en 2005 se estimaba una población total de 4.190 habitantes, la cual se redujo a un ritmo promedio de 1,25% por año, alcanzando un total de 3.548 personas para el 2017. De continuar con las condiciones actuales, se espera que para el año 2020 la población sea de aproximadamente 3.027 habitantes, alcanzando una tasa de decrecimiento de 1.7% en el último año proyectado 2019 - 2020.

Aspectos Económicos



Percepción Sobre el Nivel de Vida

Para el caso de la localidad de Puente Aranda, con base en la Monografía de la localidad, se ve claramente que más del 50% de la población considera que su condición mejoró del año 2014 al año 2017. Sin embargo, casi el 40% por ciento percibe que su condición es la misma en este mismo periodo de tiempo. En contraste, para ambos años, 2014 y 2017, un porcentaje menor de la

población considera que su condición empeoró, sin embargo, para el año 2017 incrementó en un 0.4% la población que percibe esta situación (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2017).

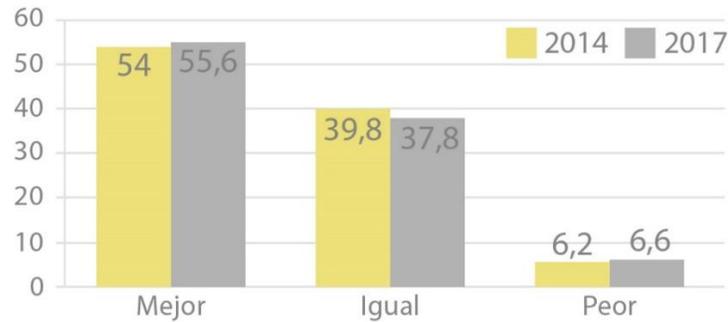


Ilustración 26. Percepción sobre el nivel de vida en la localidad Puente Aranda
 Fuente: Monografía de localidades: Puente Aranda. Alcaldía Mayor de Bogotá, 2017.

Tenencia de la vivienda

Puente Aranda cuenta con 75.908 hogares, de los cuales el 37,2% (28.244), residen en viviendas propias pagadas en su totalidad, el 5,0% (3.777) habitan una vivienda que están pagando, el 47,5% (36.088) habita una vivienda en arriendo o subarriendo, el 6,6% (5.016) habitan en viviendas bajo la modalidad de usufructo y, finalmente, el 3,7% (2.783) de los hogares habitan en viviendas bajo otra forma de tenencia (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2017, pág. 147).

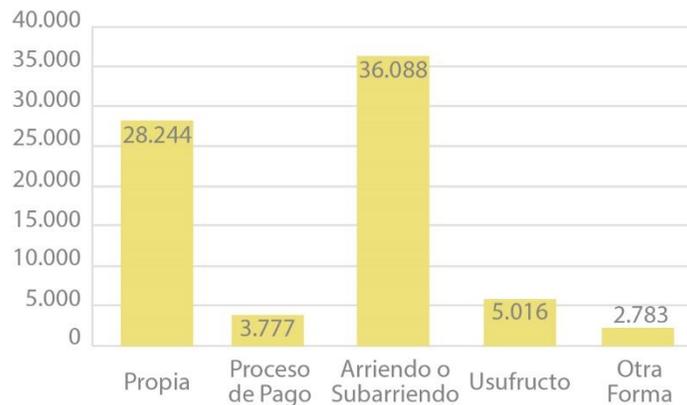


Ilustración 27. Tenencia de la vivienda en la localidad Puente Aranda
 Fuente: Monografía de localidades: Puente Aranda. Alcaldía Mayor de Bogotá, 2017.

Déficit de la vivienda

El déficit cuantitativo hace referencia a la carencia del número de viviendas requeridas para la población. En este caso, se evaluó esta necesidad partiendo de las carencias habitacionales en lo referente a estructura: paredes, cohabitación y hacinamiento no mitigable. Según los resultados obtenidos a partir de la Encuesta Multipropósito de Bogotá del año 2014 y 2017, entre el año 2014

y 2017, en Puente Aranda se evidenció disminución en el déficit cuantitativo de la vivienda, pasando de 886 hogares en 2014 a 370 en 2017. En contraste, el déficit cualitativo de vivienda, el cual evalúa las viviendas que no disponen de los estándares mínimos establecidos para la protección de la vida familiar y de los materiales adecuados en muros, techos y pisos, y el estado de conservación de las edificaciones, hubo un incremento que duplicó la cifra arrojada en el 2014, siendo ésta 967 unidades de vivienda, frente a 1.888 en el 2017 (Encuesta Multipropósito, 2017)

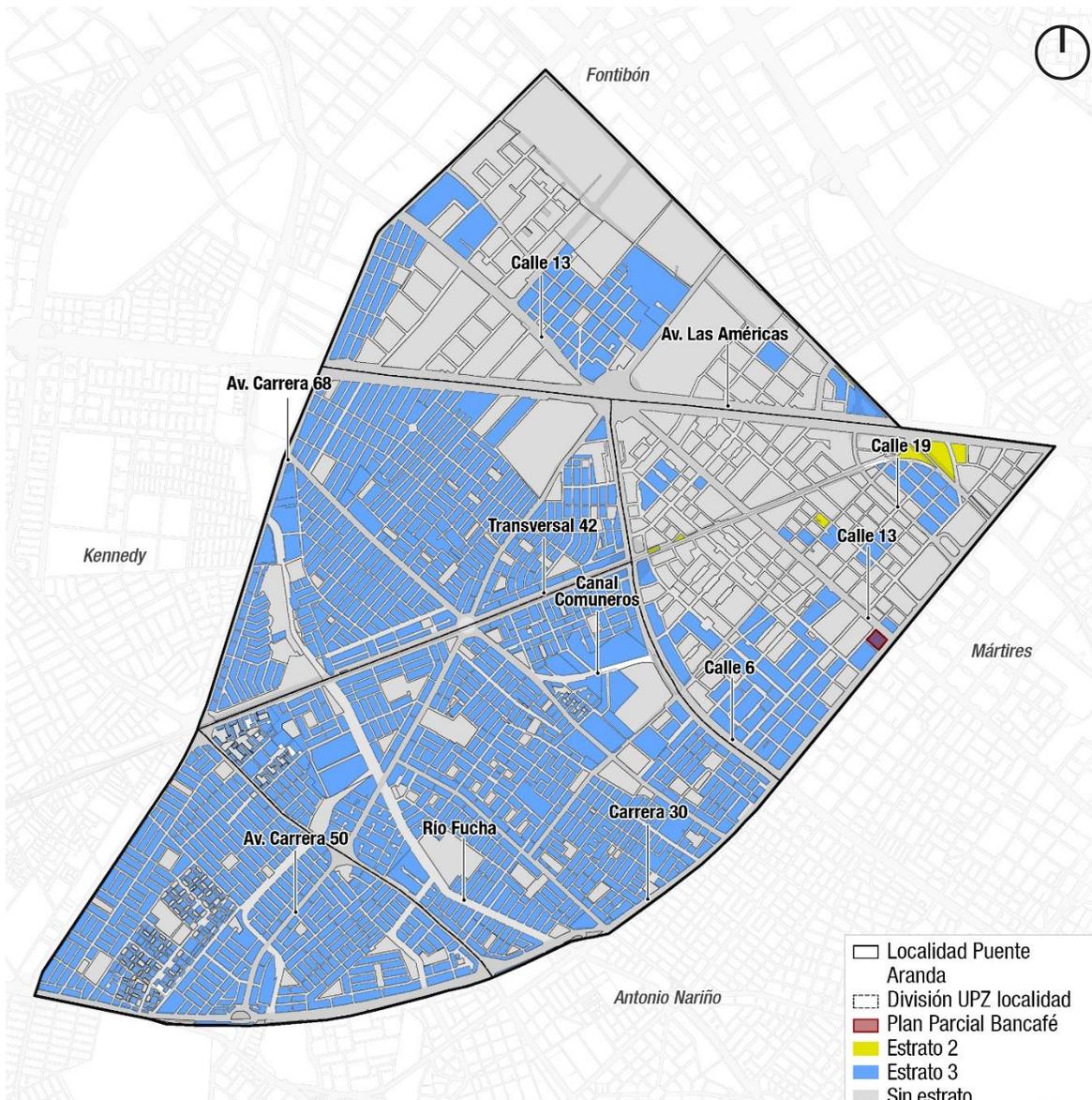


Ilustración 28. Estratificación socioeconómica

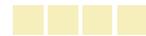
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

La estratificación socioeconómica es una herramienta de focalización del gasto que se utiliza para clasificar los inmuebles residenciales de acuerdo con las metodologías diseñadas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE. En la estratificación urbana la unidad

de medida es la manzana, y se generan resultados por manzana. Su realización abarca la recolección de variables físicas externas de vivienda (Tamaño de antejardín, Tipo de garaje, Diversidad de fachada), variables de entorno urbano (Tipo de vías, Tipo de andenes) y variables de contexto urbanístico (zonificación por criterios de hábitat).

Bogotá cuenta con 45.051 manzanas, de las cuales 1.867 corresponden a la localidad de Puente Aranda lo que equivale al 4,1% de las manzanas estratificadas de la ciudad. En estas manzanas predomina la clase socioeconómica media: con 1.448 predios que equivalen al 77,6% que pertenecen al estrato 3, el 22,1% que no cuentan con una clasificación, reflejados en 413 predios, y el 0,3% que se encuentran en estrato 2, con 6 predios (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2017, pág. 27).

Análisis Urbano



El modelo urbano del Plan de Ordenamiento Territorial - POT Decreto Distrital 190 de 2004, dentro de la estrategia de ordenamiento del Distrito, en el marco de la Estructura Socioeconómica y Espacial del Distrito Capital, establece una red de centralidades con el fin de complementar la estructura y garantizar el cumplimiento de los objetivos de equilibrio urbano y rural e integración a diferentes escalas. La localidad de Puente Aranda hace parte de la Centralidad de Integración Internacional y nacional Salitre – Zona Industrial que tiene una extensión de 1.493,53 ha. Su principal directriz de ordenamiento es promover el desarrollo del corredor férreo de occidente y construir el anillo de innovación. Adicionalmente, colinda con la centralidad denominada Centro Histórico Internacional, que tiene dentro de sus objetivos proteger el patrimonio cultural y promover la renovación urbana, la cual fue adoptada mediante el Decreto Distrital 492 de 2007.

Por otra parte, dentro de la estrategia de ordenamiento del Distrito, están las operaciones estratégicas como un componente principal en la estructura socioeconómica y espacial, las cuales vinculan actuaciones, acciones urbanísticas, instrumentos de gestión urbana e intervenciones económicas y sociales en áreas espaciales de la ciudad, que se consideran fundamentales para consolidar a corto, mediano y largo plazo la estrategia de ordenamiento formulada en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y, que tienen la finalidad de orientar los recursos de inversión para que sean incluidos en el respectivo programa de ejecución de cada administración.

La operación de mayor incidencia en la localidad de Puente Aranda es el anillo de innovación, dentro de ésta se establece la articulación física y virtual con el comercio nacional e internacional y la consolidación del Anillo de Innovación a lo largo del corredor férreo de occidente, y prioriza la “Renovación e Intervención de enlace entre el Centro y el Anillo de Innovación” bajo ese contexto, a través de la expedición del Decreto Distrital 621 siendo este modificado por el Decreto Distrital 595 de 2017 y se dictan otras disposiciones, en donde la administración distrital busca la transformación de zonas ya desarrolladas de la ciudad presentan condiciones de subutilización de las estructuras físicas pero tienen un importante potencial de desarrollo debido a sus condiciones de localización y de conectividad con el resto de la ciudad, relacionadas principalmente con los sistemas de transporte masivo, como es el caso particular del PPRU Bancafé.

Tratamientos Urbanísticos

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT vigente, los tratamientos urbanísticos orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente, como resultado de la valoración de las características físicas de cada zona y su función en el modelo territorial, con los propósitos de consolidar, mantener, revitalizar, mejorar y generar espacios adecuados para el desenvolvimiento de las funciones de la ciudad.

En la localidad se establecen tres (3) tipos de tratamientos urbanísticos, de acuerdo con el Decreto 317 del 26 de Julio de 2011: “Por el cual se actualiza la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 108 ZONA INDUSTRIAL, y No. 111, Puente Aranda, Ubicadas en la Localidad de Puente Aranda”, los cuales se describen a continuación:

Consolidación: Es aquel que “regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado”⁴ y es el tratamiento de mayor cobertura en el sector, con un 90%.

Dado que el sector se caracteriza por su uso industrial y dotacional, tiene asignada la modalidad de Sector Urbano Especial, por tratarse de zonas existentes con fundamento a normas especiales que deben asegurar y recuperar las condiciones de los espacios adecuado a tales usos.

Desarrollo: Es aquel que “orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios.”

Renovación: Es aquel que tiene por objeto: “propiciar un reordenamiento de la estructura urbana de zonas estratégicamente ubicadas de la ciudad que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado; zonas del suelo urbano que por procesos de deterioro urbanístico y social se encuentran abandonadas y con un aprovechamiento muy bajo en relación con su potencial, asociado a su ubicación dentro de la ciudad y a la disponibilidad de redes de comunicación y servicios públicos.”

Dentro de la localidad este tratamiento tiene una cobertura del 9% aproximadamente, la cual corresponde a la aplicación de el Decreto Distrital 621 de 2016, modificado y adicionando a éste el Decreto Distrital 595 de 2017; al igual el Decreto Distrital 804 de 2018, como respuesta al planteamiento de acciones urbanas en torno a los corredores del Sistema de Transporte Público Masivo de la Av. Carrera 30, Av. Calle 13 y la Av. de las Américas, buscando la recualificación de sectores propicios para la densificación y que para optimizar su ejecución y gestión, se aplicaron mecanismos alternos a los planes parciales que junto a estos, buscan el desarrollo de los espacios necesarios bajo este tratamiento.

Lo anterior, se dio al hacer una evaluación de los ejes de corredores viales en los cuales se implementó el sistema de transporte masivo, y se evidenció que con el paso del tiempo de operación del “Transmilenio” no han existido cambios significativos en el perfil urbano de la ciudad a lo largo de su recorrido, la cual obedece a diversos factores, entre ellos la baja asignación de potencial normativo, y a la poca aceptación del desarrollo de proyectos urbanísticos y a que nunca se actualizó la norma urbanística de estos corredores que potenciara las condiciones del sistema.

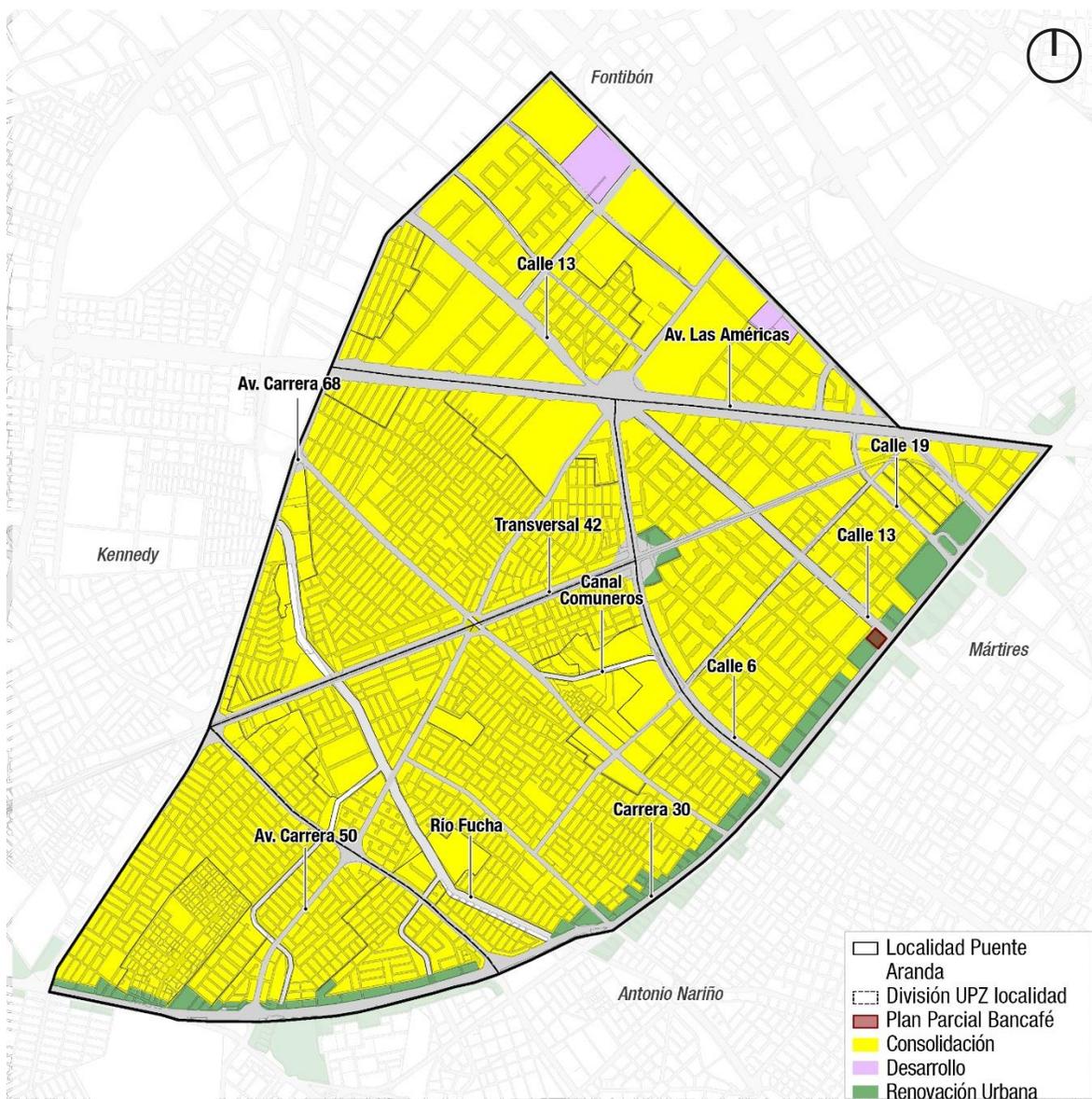


Ilustración 29. Tratamientos urbanísticos
 Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

Áreas de Actividad

En la presente sección se adelanta un breve análisis de los usos del suelo de acuerdo con las Áreas de Actividad definidas en el artículo 340 del Plan de Ordenamiento Territorial POT – Decreto 190 de 2004, como "los usos asignados al suelo urbano y de expansión, mediante los cuales se establece la destinación de las zonas en función de la estructura urbana propuesta por el modelo territorial" y, en la cual se identifican: 1) Residencial, 2) Dotacional, 3) Comercio y Servicios, 4) Urbana Integral y

5) Actividad Industrial. Igualmente se analizan los usos correspondientes a las Unidades de Planeamiento Zonal – UPZ.

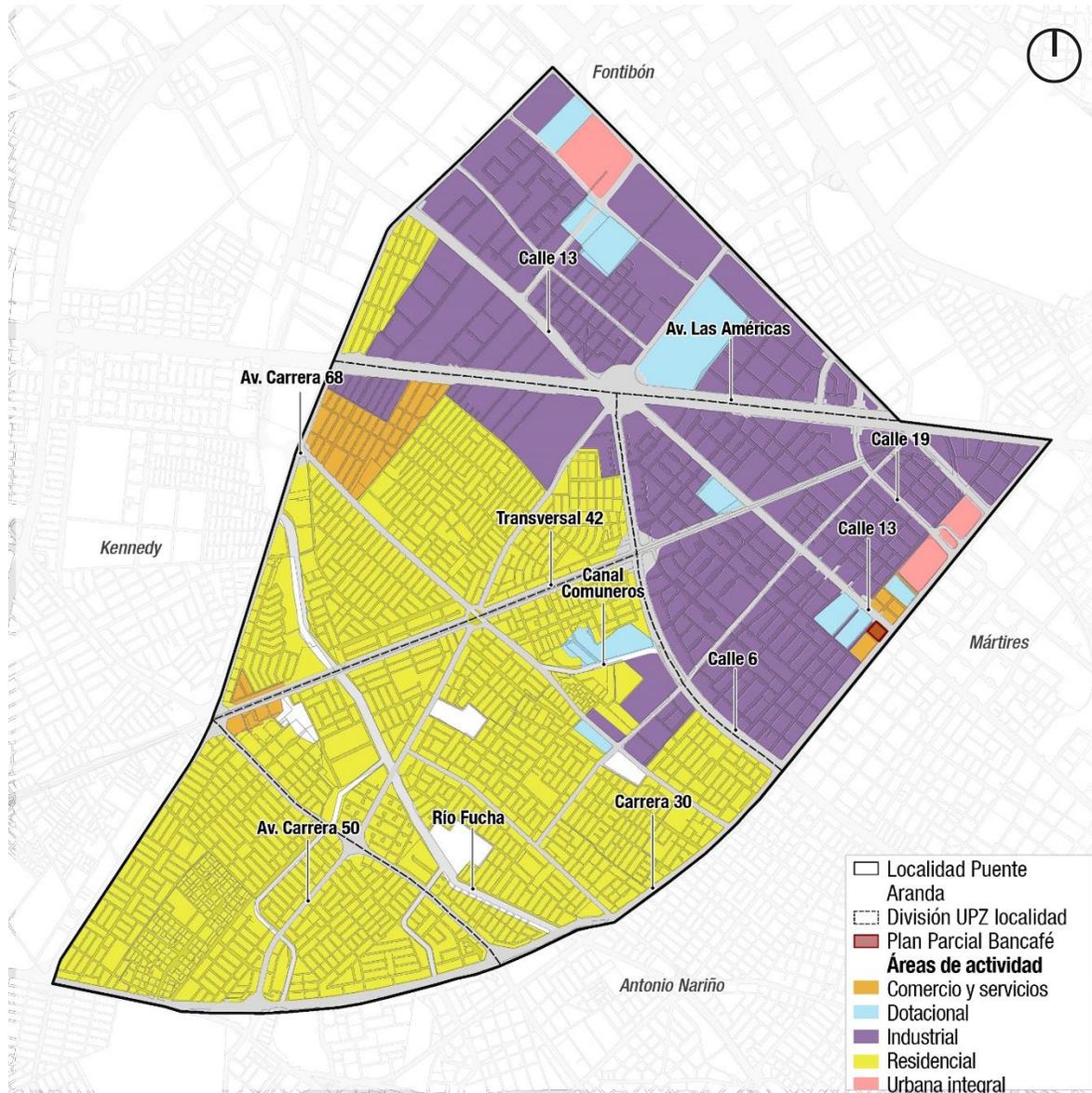


Ilustración 30. Áreas de actividad

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

La evaluación permite identificar los usos existentes con base a los marcos normativos expuestos y las tendencias de desarrollo de las diferentes actividades. Además de las áreas de actividad residencial, se debe destacar la presencia de áreas industriales que posicionan a Puente Aranda como una de las localidades de Bogotá con mayor porcentaje de predios con uso industrial. Se destacan sectores muy definidos de uso económico, comercio y servicios, donde se concentran: comercio aglomerado y comercio cualificado. Se puede distinguir la presencia de áreas urbanas integrales (para proyectos de zonas de usos múltiple) que se pueden desarrollar mediante planes

parciales, previo visto bueno de la Secretaría Distrital de Planeación y firma del alcalde mayor. También, se observan áreas dotacionales destinadas a equipamientos colectivos, deportivos y servicios urbanos básicos y parques zonales.

Usos del suelo

Teniendo en cuenta la formulación del Decreto 190 de 2004, Puente Aranda alberga cinco áreas de actividad: Zona residencial 52,73%, industria 39,94%, de equipamientos 4,28%, de comercio 3,05% y zona múltiple 1,77%(POT Bogotá 2004). Sin embargo, como respuesta a las actividades establecidas, la dinámica de los usos existentes en la localidad es: residencial (42%), comercio (13,5%), dotacional (9%), servicios (23%) e industrial (12,2%). “Entre las 19 localidades de Bogotá, Puente Aranda tiene el mayor porcentaje de área de predios con uso principal industrial y es la cuarta con mayor porcentaje en el uso de servicios” (Secretaría de Gobierno de Bogotá, 2020). La UPZ 108, Zona Industrial, tiene un desarrollo predominantemente industrial en su mayoría, y es la concentración industrial más importante de la localidad de Puente Aranda. También, incluye algunos desarrollos residenciales con presencia de actividades productivas en los barrios Cundinamarca y Pensilvania, ubicados sobre la avenida Ciudad de Quito (carrera 30).

Tomando las viviendas y los hogares como unidades básicas en las que viven la mayoría de las personas, estas son de vital importancia en sus ámbitos cuantitativos y de composición para la planificación y formulación de políticas territoriales. Con la información anterior se observa que, si bien se proyecta el uso de vivienda de acuerdo con lo dispuesto en el marco del ordenamiento territorial, no se ha desarrollado todo el potencial de la actividad, por lo cual dentro de las medidas que toma la administración es impulsar la vivienda con instrumentos como el Decreto Distrital 621 de 2016 modificado por el Decreto Distrital 595 de 2017.

Condiciones Urbanas de la Industria en Puente Aranda

La localidad ha sido sede de industrias manufactureras desde 1573 cuando, por medio de la construcción del puente Aranda (hoy desarrollo sobre la Av. de Las Américas) y de un camellón que atravesaba la sabana hacia el occidente, se facilitó el paso por el humedal de Aranda y el Río Chinua (hoy San Francisco) permitiendo una vía de comunicación con Honda y así mismo el transporte de mercancía proveniente de la costa Atlántica, convirtiéndose en un eje vial importante de ingreso a la ciudad de Bogotá y en un corredor industrial de la capital.

Con el desarrollo industrial de la ciudad, se ubicaron en la localidad una serie de pequeñas empresas manufactureras que fueron creciendo al lado de un sector residencial. “*Gracias al desarrollo de Bogotá la localidad de Puente Aranda se convirtió en sede de industrias manufactureras que crecieron a la vez con el sector residencial. En 1944 la localidad se fortaleció con el primer reglamento de zonificación y se consolidó con el plan piloto de Le Corbusier en 1951. Lo anterior suscitó que Puente Aranda, en el año 1974 se convirtiera en el polo de desarrollo industrial de la capital, con la producción de plásticos, químicos, textiles, metalmecánica, gaseosas, concentrado e industria alimenticia reuniendo cerca de 3.000 empresas en el sector*”. El sector tuvo un rápido crecimiento residencial e industrial y comenzó a convertirse en sede de una multitud de pequeñas empresas manufactureras.

Durante varios años la localidad se consolidó como un sector de mucha presencia de industrias y comercio. Sin embargo, en los últimos años la localidad de Puente Aranda ha disminuido su concentración industrial. Esto se debe a que se ha dado una relocalización de la industria del sector

en municipios aledaños a la ciudad de Bogotá, por factores como la congestión vehicular, los altos impuestos de la Capital y un mejor precio de las tierras.

Desarrollo Urbanístico

Según la información suministrada en la Monografía de la localidad de Puente Aranda del 2017, en el periodo 2012-2017, Puente Aranda fue la novena localidad con mayor área aprobada en licencias de Urbanismo y construcción. La mayoría del área que se licenció (40,6%) fue destinada al uso habitacional sumando en total 480.741 metros cuadrados; le siguieron muy de cerca los usos comerciales (comercio propiamente dicho, estacionamientos, industria, oficinas y servicios), que sumaron 470.431 m² (39,7%) y finalmente los usos dotacionales (dotacional, institucional, otros) con 232.573 metros cuadrados (19,6%). En total se licenciaron para el periodo 2012 – 2017, 1'183.746m².

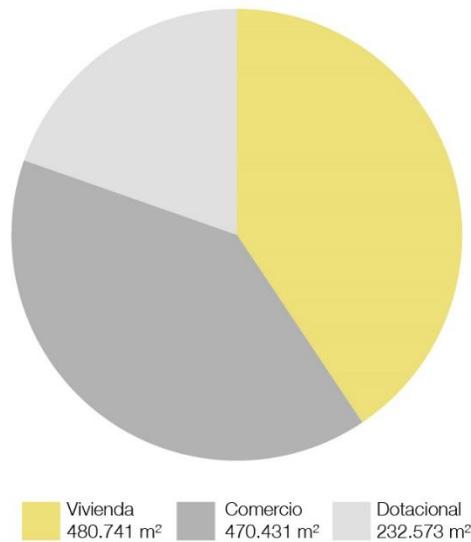


Ilustración 31. Número de licencias de construcción aprobadas en la localidad Puente Aranda.
 Fuente: Decreto 394 de 2017.

La Secretaría Distrital de Planeación, a partir de algunos estudios realizados, evidencia que, en razón a sus condiciones urbanísticas, de movilidad, de acceso al transporte masivo, de índices de construcción comparativamente bajos, y cercanía a centros de empleo, “Puente Aranda ofrece un potencial estratégico para el desarrollo residencial en la ciudad y, teniendo en cuenta la dinámica socioeconómica de la ciudad, se hace necesaria una transformación de la zona”.

Bienes de Interés Cultural – BIC s

La localidad tiene 17 Bienes de Interés Cultural, de los cuales uno (1) es de Conservación Monumental (CM) declarados por el Gobierno Nacional que corresponde a la Casa de Hacienda Montes La Milagrosa o antiguo Museo Antonio Nariño, la cual fue construida alrededor de 1767, fue construida con estilo colonial y declarado Monumento Nacional, posteriormente, Bien de Interés Cultural (BIC) mediante el Decreto 1584 de 1975. A nivel distrital, quince (15) inmuebles son de Conservación Integral (CI) por contar con valores excepcionales, representativos de determinadas épocas del desarrollo de la ciudad y que es necesario conservar como parte de la memoria cultural

de los habitantes. Y uno (1) de Conservación Tipológica (CT), ya que son representativos de tipos arquitectónicos tradicionales de la época en que se construyeron, que poseen valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación predial y urbana que los hacen parte de un contexto a conservar. Estos bienes están detallados en la siguiente tabla:

NO.	NOMBRE	DIRECCIÓN	CATEGORÍA
1	Casa de Montes La Milagrosa. Antiguo Museo Antonio Nariño. Hacienda de Montes La Milagrosa	Cl 10 Sur # 38 A - 25	CM
2	Iglesia Santa Isabel de Hungría	Kr 51 B # 15 - 23 Sur	CI
3	Sena	Ak 30 # 15 - 53	CI
4	Iglesia San Gregorio Magno	Cl 19 A # 32 - 41	CI
5	Cervecería Andina	Cl 22 B # 31 - 43	CI
6	Sin Información	Cl 15 # 33 - 96	CI
7	Sin Información	Kr 35 # 13 - 77	CI
8	Postobón	Ak 39 # 17 - 40	CI
9	Colegio Saleciano Leon XII-Primaria	Ak 36 # 17 B - 33	CI
10	SubEstación Gorgonzola	Ac 13 # 42 - 11	CI
11	Colegio Distrital La Merced	Ac 13 # 42 A - 51	CI
12	Vinos Bodegas Añejas	Ac 13 # 42 B - 42	CI
13	Centro Protección Especial y Justicia para el Menor y la Familia	Ak 30 # 11 - 85	CI
14	Antiguo Matadero Distrital	Kr 32 # 12 - 70	CI
15	Sin Información	Ac 13 # 34 - 17	CI
16	Imprenta Billetes Banco República	Kr 35 # 12 B - 15	CI
17	Imprenta Billetes Banco República	Ac 13 # 35 - 51	CI

Tabla 3. Inventario Bienes de Interés Cultural (BIC).

Fuente: Cuadro anexo No. 1 decreto 606 de 2002 derogado por el decreto 260 de 2018.

En cuanto a la cercanía y por ende relación con las dinámicas del Plan Parcial, existen 3 Bienes de Interés Cultural; El complejo del Sena localizado en la Carrera 30 #15-53, El antiguo matadero Distrital de la Carrera 32 #12-70 y el Centro de Protección Especial y Justicia para el menor y la familia en la Carrera 30 #11-85. Estos bienes se encuentran protegidos por medio de declaratorias que los clasifican como de Conservación Integral (CI) lo que indica que se llevan a cabo acciones indirectas con el fin de preservar el objeto bajo la normativa de los Decretos 070 de 2015 y 113 de 2018 o sus decretos modificatorios, además, las acciones se encuentran mediadas por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural-IDPC.

Ahora según, Farida Shaheed experta Independiente en la Esfera de los Derechos Culturales de las Naciones Unidas, la conservación integral *“se aplica a inmuebles del grupo arquitectónico de excepcional valor, los cuales, por ser irremplazables, deben ser preservados en su integralidad. En estos, cualquier intervención puede poner en riesgo sus valores e integridad, por lo que las obras deben ser legibles y dar fe del momento en el que se realizaron. Si el inmueble lo permite, se podrán realizar ampliaciones, en función de promover su revitalización y sostenibilidad.*

En relación con los inmuebles del Grupo Urbano debe garantizarse la preservación del trazado, manzanas, paramentos, perfiles, alturas, induces de ocupación, vías, parques, plazas y pasajes, entre otros. Se permite la modificación de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial: disposición de accesos, vestíbulos, circulaciones horizontales y verticales.”

Conforme su definición, localización y proximidad con el PPRU Bancafé se puede establecer, que se respetarán las condiciones adquiridas por los Bienes de Conservación Integral sin que esto signifique una intervención sobre los mismos ya que la delimitación propia del PPRU no fomenta el deterioro ni mucho menos pone en riesgo los valores patrimoniales.

DIAGNÓSTICO UPZ 108 – ZONA INDUSTRIAL

La UPZ Zona Industrial se configura como la zona de influencia del Plan Parcial Bancafé, es una de las cinco UPZ que hacen parte de la localidad de Puente Aranda y su caracterización resulta un insumo determinante para la presente formulación y la búsqueda de la articulación entre el proyecto y el entorno, al configurar las dinámicas urbanas y sociales del contexto más próximo. En la siguiente ilustración se encuentra su delimitación:

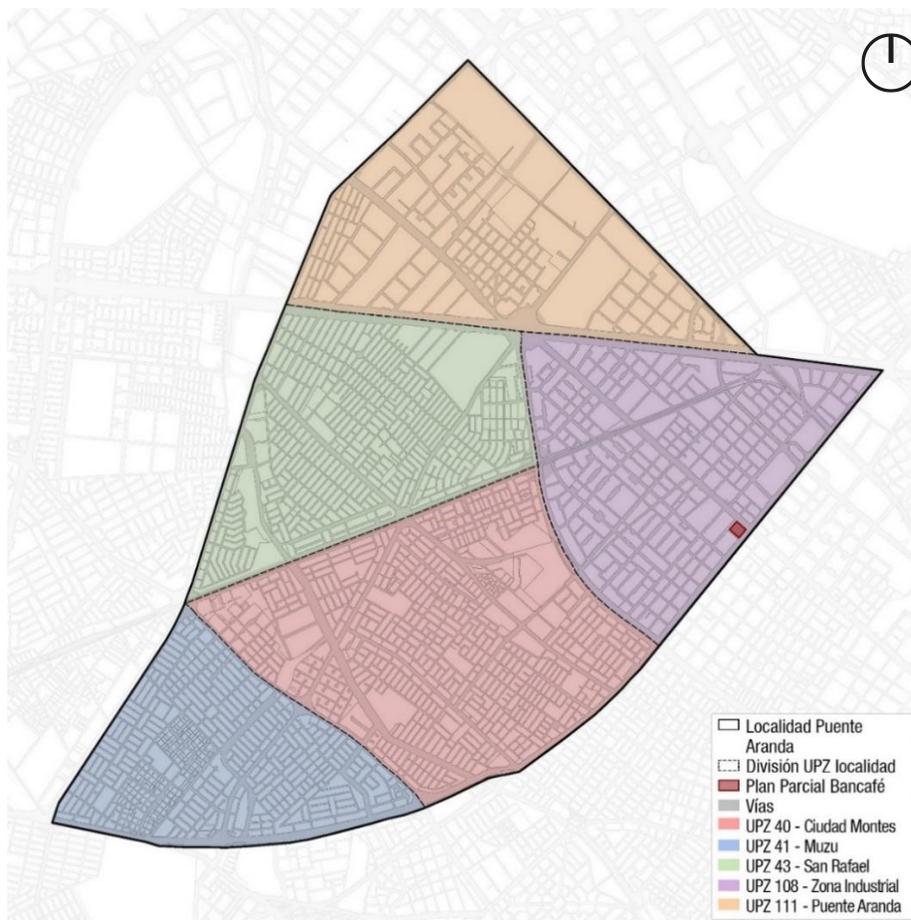


Ilustración 32. Localización UPZ Zona Industrial

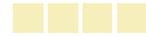
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa.

“La UPZ Zona Industrial se ubica al oriente de Puente Aranda. Tiene una extensión de 347,00 hectáreas, equivalentes al 20,0% del total del área de las UPZ de la localidad. Limita, por el norte, con las UPZ Puente Aranda y Quinta Paredes (Teusaquillo); por el suroriente, con la UPZ La Sabana de la localidad Los Mártires; y por el suroccidente, con las UPZ Ciudad Montes y San Rafael” (SDP, 2017).

ESTRUCTURA AMBIENTAL



Estructura Ecológica Principal



Dentro del área de influencia directa del Plan Parcial, se encuentra el canal Comuneros. Éste está localizado en la parte sur de la UPZ, el cual hace parte de importantes corredores ecológicos de ronda perteneciente al canal río Fucha y atraviesan la extensión del suelo de oriente a occidente de la UPZ Zona Industrial 108. Del canal de los comuneros se desprende del río Fucha y termina en la carretera 68; pasa por las localidades de Antonio Nariño, Puente Aranda, Fontibón y Kennedy. El canal presenta problemas de deterioro por la presencia y acumulación de residuos sólidos.

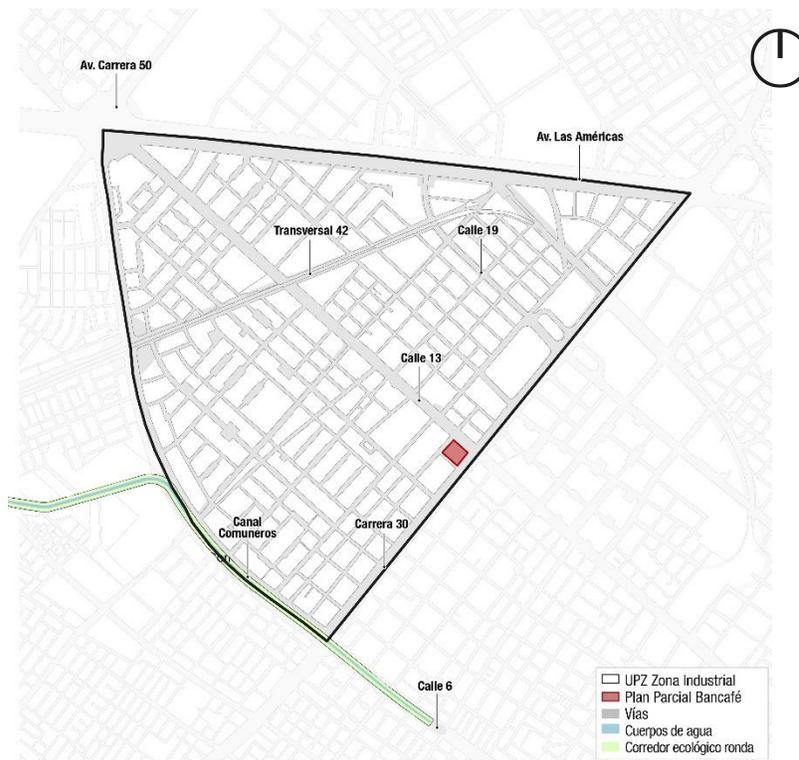


Ilustración 33. Estructura Ecológica Principal – UPZ Zona Industrial
 Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

Amenaza Ambiental



Según la resolución 1483 de 2019 y la resolución 1641 de 2020 de la SDP, la UPZ 108 Zona Industrial no presenta riesgo de remoción en masa ni amenaza de inundación, sin embargo, existen riesgos generados por manejo de sustancias peligrosas MATPEL, éstos se deben a la presencia de industrias y bodegas que manipulan diferentes clases de químicos los cuales no presentan las medidas de seguridad adecuadas en donde se tenga un control de los efectos (Alcaldía Local de Puente Aranda, 2018).

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

Sistema de Movilidad

La UPZ Zona Industrial se localiza al oriente de la localidad y cuenta con una importante accesibilidad gracias a su cercanía a vías arteriales de la ciudad. Limita por el norte con la avenida de Las Américas; al oriente con la avenida Ciudad de Quito (carrera 30) y al sur y al occidente, con la avenida los Comuneros.

Subsistema Vial

En el área de influencia del Plan Parcial Bancafé, se localizan importantes corredores viales distritales que le permiten articularse con la ciudad. Estos corredores de la malla vial se presentan en el siguiente plano, que se encuentra acompañado por una tabla que sintetiza la información más relevante sobre estos ejes:

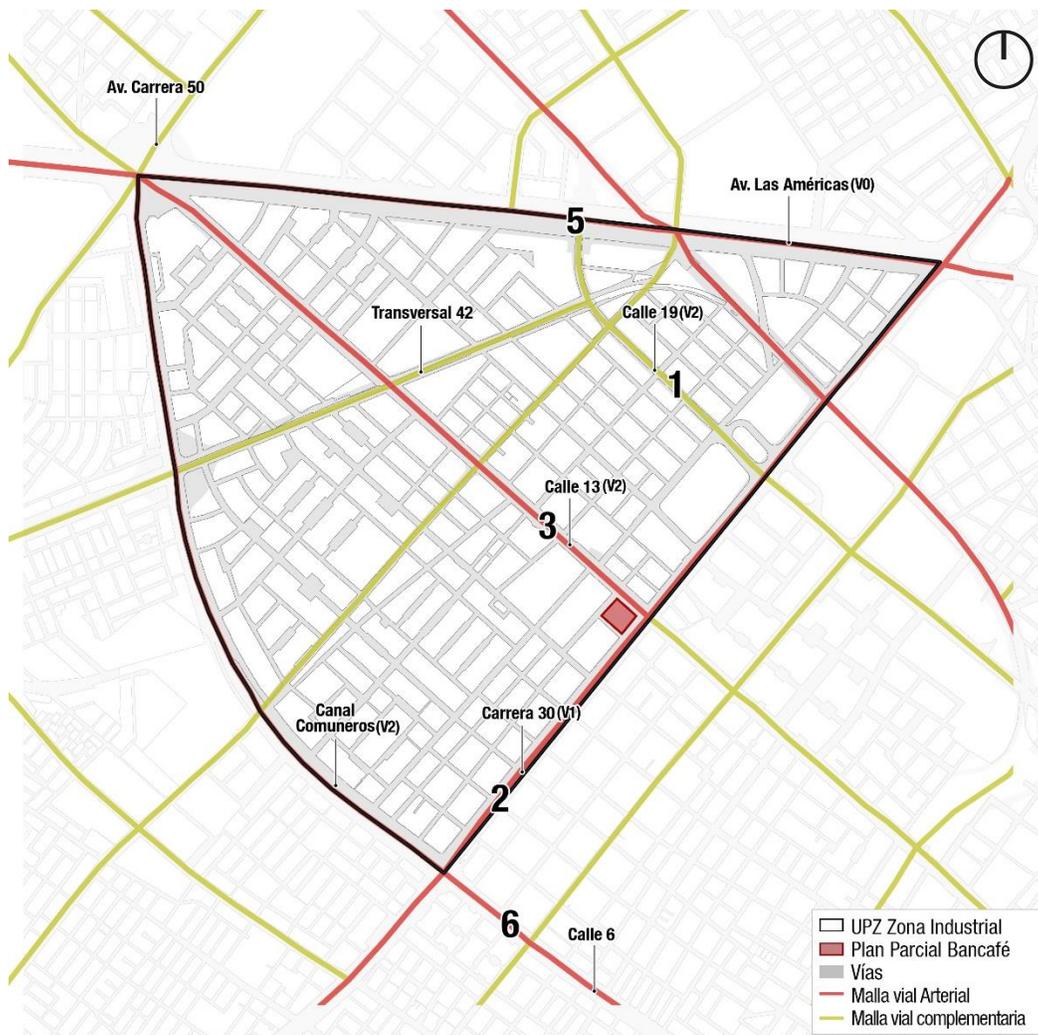


Ilustración 34. Ejes viales – UPZ Zona Industrial

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

No	NOMBRE	TIP	TRAMO		CLASIFICACIÓN
			DE	PARA	
1	Avenida Ciudad de Lima	V-2	De Avenida Ciudad de Quito a Avenida de Las Américas		COMPLEMENTARI
2	Avenida Ciudad de Quito	V-1	De Avenida General Santander a Avenida Jorge Eliécer		PRINCIPAL
3	Avenida Colón	V-2	De Avenida Ciudad de Quito a Avenida de Las Américas		PRINCIPAL
4	Avenida Cundinamarca	V-3	De Avenida Colón a Avenida de Los Comuneros		COMPLEMENTARI
5	Avenida de Las Américas	V-0	De Avenida Batallón Caldas a Avenida Ciudad de Quito		PRINCIPAL
6	Avenida de Los Comuneros	V-2	De Avenida Ciudad de Quito a Avenida Ferrocarril del Sur		PRINCIPAL
7	Avenida Ferrocarril de	V-1	De Avenida Ciudad de Quito a Avenida de Las Américas		PRINCIPAL
8	Avenida Ferrocarril del Sur	V-3	De Avenida Colón a Avenida Ciudad de Lima		PRINCIPAL

Tabla 4. Tabla de ejes viales – UPZ Zona Industrial

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

Caracterización de la malla vial circundante del Plan Parcial Bancafé

A continuación, se establecen las condiciones operacionales actuales de las vías existentes circundantes con el Plan Parcial Bancafé. Como se mencionó anteriormente, las vías de mayor jerarquía y acceso metropolitano y regional que limitan el proyecto son la troncal NQS o Carrera 30, también llamada Avenida ciudad de Quito y la Calle 13 o avenida Colón.

La troncal NQS o Carrera 30, es un eje vial arterial de la ciudad con un perfil vial tipo V1. Se compone de cuatro calzadas, donde dos de ellas son troncales del Transmilenio, que hace parte integral del sistema de transporte masivo de Bogotá. Las otras dos calzadas se componen de 4 carriles para el flujo vehicular de particulares. Dentro de esta Avenida se presentan varios conflictos entre peatones biciusuarios y conductores en una menor medida, principalmente se encuentran conflictos por los diversos tramos de ciclorutas, y las trayectorias a las que los peatones se someten para tomar la intersección entre la Carrera 30 y la Calle 13.

Por su parte, la Calle 13 “es uno de los principales corredores que conectan a Bogotá con otros municipios de la región, y es eje fundamental para la productividad, el crecimiento empresarial y el desarrollo de la capital” lo que afirma la condición de foco estratégico económico de la zona en donde se encuentra el Plan Parcial Bancafé. “Así mismo, la avenida calle 13 es la encargada de comunicar el centro de la ciudad con la localidad de Fontibón y con otras áreas circundantes de la capital como la Sabana” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2019).

Una característica compartida entre la Carrera 30 y la Calle 13 es la alta presencia de la industria y el comercio de diversas escalas, por una parte, se podría describir como un beneficio para el sector, pero es cierto que, en las horas de la noche las actividades activas tienden a desaparecer lo que disminuye el tránsito peatonal y de biciusuarios. Contrariamente en el día incrementa el número de personas sobre ambos corredores y se activan zonas que dentro de la intersección entre la Carrera 30 con Calle 13 son focos de soledad. (Véase Anexo X Estudio de movilidad y accesibilidad).

Subsistema de transporte

La UPZ Zona Industrial cuenta con distintos medios de transporte público, entre los cuales sobresalen el Transmilenio, los buses del Sistema Integrado de Transporte Público (SITP), las ciclorrutas y las redes de movilidad peatonal. El plano a continuación da cuenta de la ubicación de paraderos, estaciones y rutas de alimentadoras de Transmilenio de la zona:

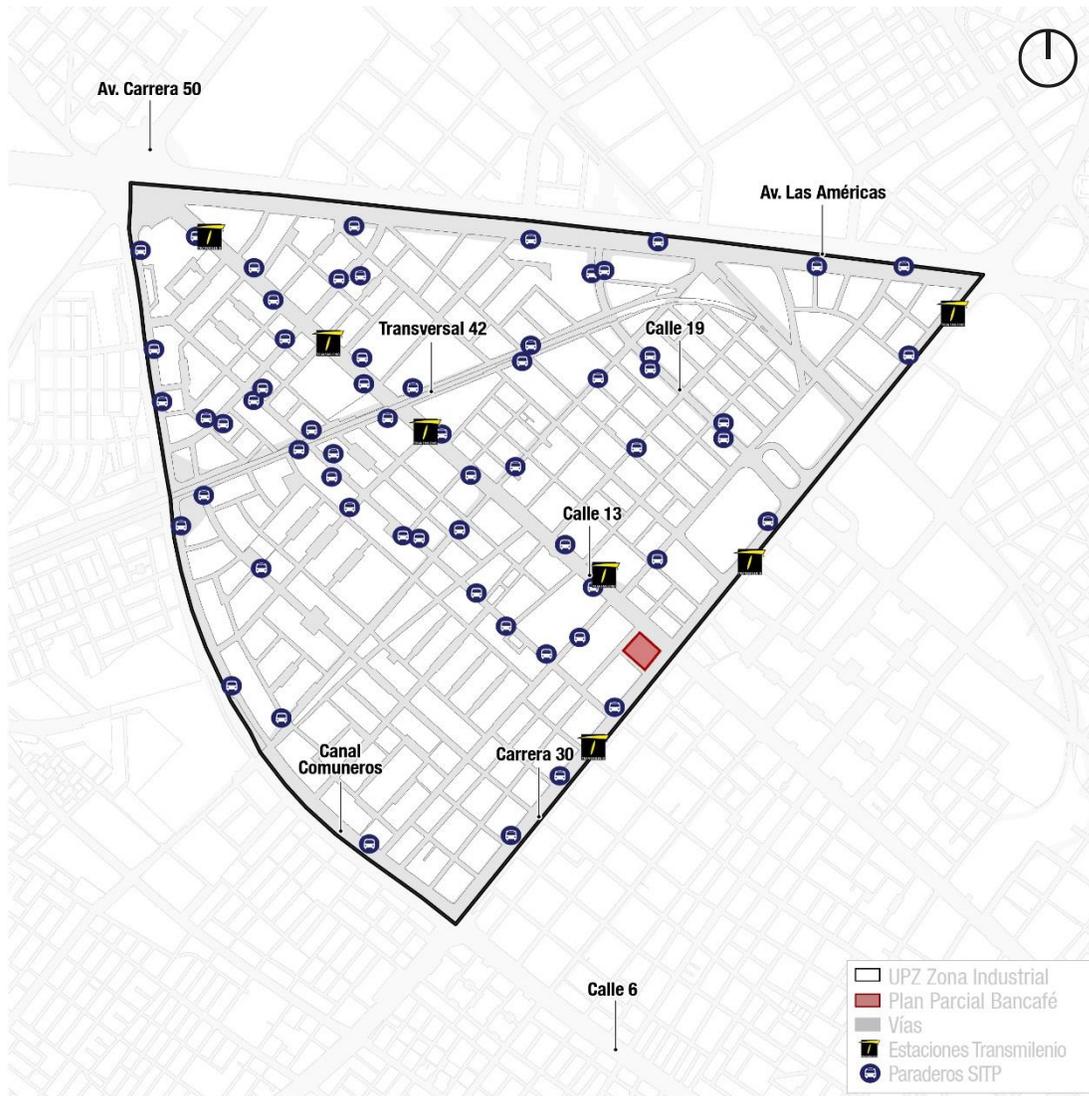


Ilustración 35. Subsistema de transporte - UPZ Zona Industrial

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

Las troncales de Av. Ciudad de Quito y de la Calle 13, generan conectividad en el área de influencia del Plan Parcial Bancafé (correspondiente a la UPZ Zona Industrial), no sólo a escala local, sino metropolitana e incluso regional, por las características de las vías mencionadas anteriormente. Por otra parte, cabe resaltar la importancia que tienen las ciclorrutas dentro del área de influencia del proyecto, que permiten un tránsito a través de la UPZ y sus alrededores, como se observa en la siguiente ilustración:

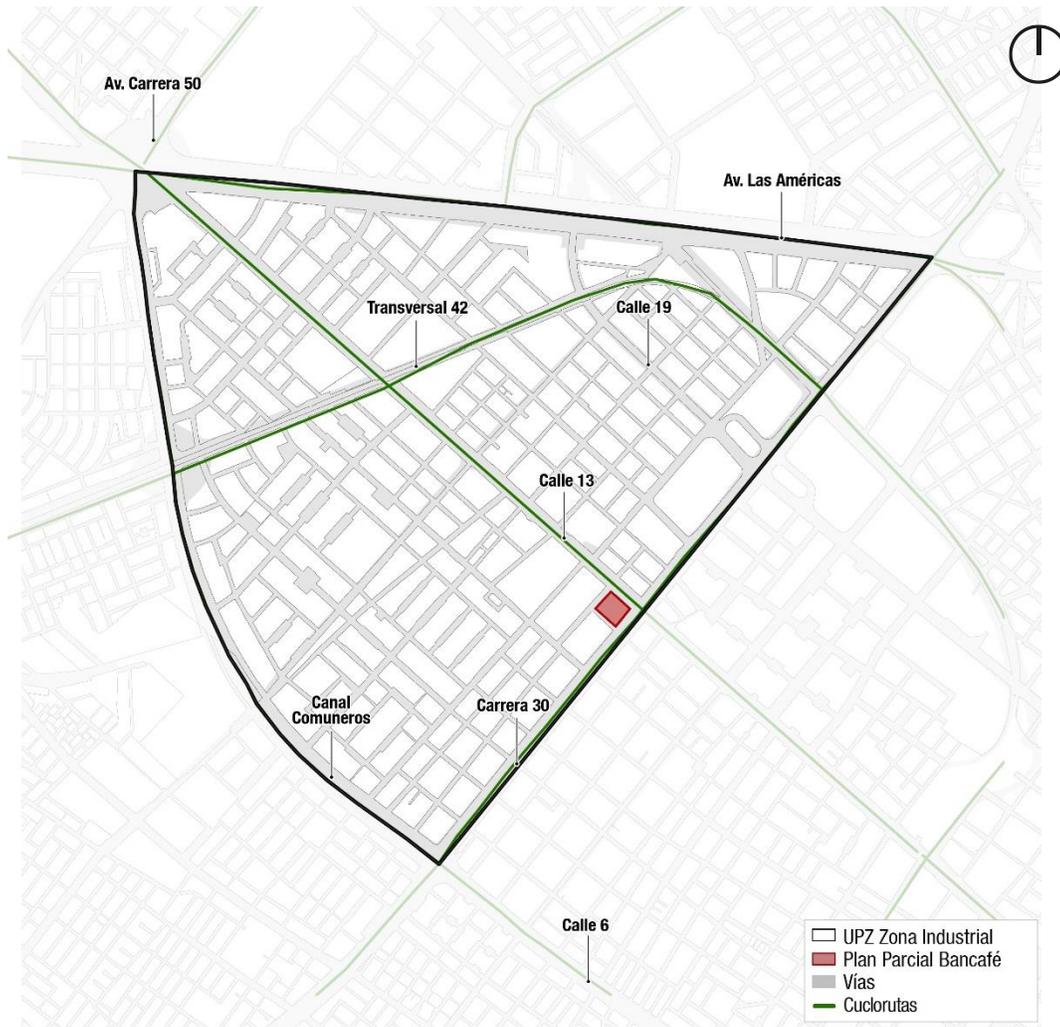


Ilustración 36. Red de ciclorrutas – UPZ Zona Industrial
 Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

A partir del anterior plano, se puede identificar la existencia de cuatro grandes tramos de ciclorruta que atraviesan la UPZ de oriente a occidente, y de sur a norte. Esta representa, para el área de influencia directa del Plan Parcial, la posibilidad de conectarse con el resto de la ciudad a través de una red de ciclorrutas. Además, se debe precisar que no se identifica una red de senderos o caminos peatonales en la UPZ, en otras palabras, la conectividad peatonal del UPZ se limita a la red de andenes, que se abordará en apartado "sistema de espacio público" del presente documento.

Sin perjuicio de lo anterior, según lo informa la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos-DVTSP hoy en día los ciclistas que transitan en el tramo de la ciclorruta de la Av. NQS, comenzando en el nor-oriente, deben compartir su movilidad con peatones, específicamente en el paso seguro del puente de la Av. NQS con Calle 13. Esto ocasiona condiciones de inseguridad para la discontinuidad de la ciclorruta, y hasta cierto punto podría afectar la conectividad con el ámbito del Plan Parcial, por esta razón dentro del estudio de movilidad y acceso se establecen ciertas medidas de mitigación. (véase Anexo 7).

Sistema de Equipamientos y Espacio Público

Sistema de Equipamientos

Partiendo de la Base de Datos Geográfica Corporativa de la SDP, se identificó que la mayor parte de los equipamientos en la UPZ Zona Industrial (área de influencia directa del Plan Parcial Bancafé) corresponde a equipamientos educativos, de salud y de bienestar social, tal como se evidencia en el siguiente plano:

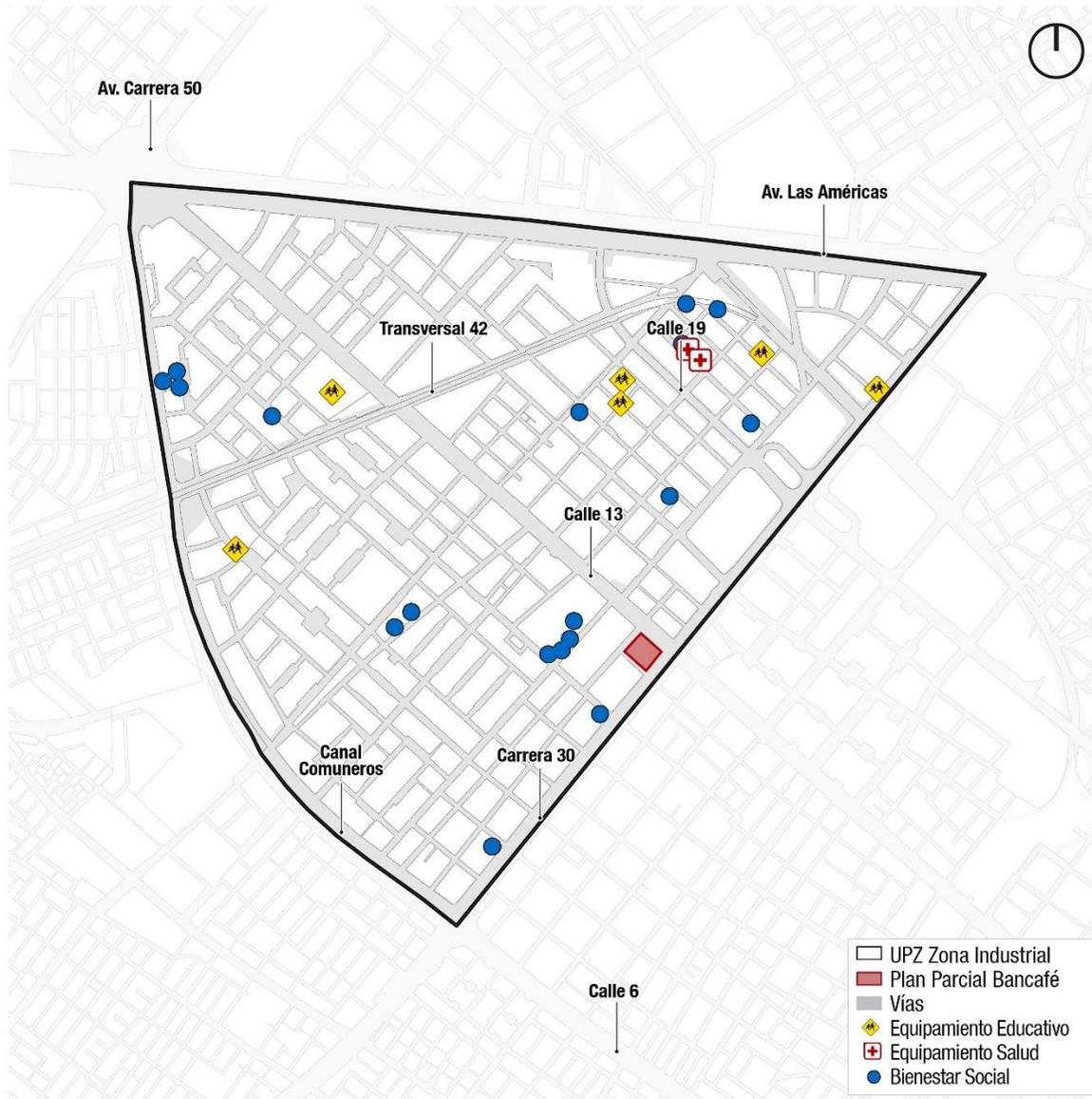


Ilustración 37. Sistema de equipamientos – UPZ Zona industrial
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

Se identifica un equipamiento de salud en la UPZ Zona Industrial, el cual corresponde a un equipamiento de salud de unidad primaria de atención (UPA Cundinamarca), que presta servicio de salud pública en el sector. Asimismo, se pueden identificar seis equipamientos educativos en la UPZ, repartidos en tres colegios y tres institutos, entre los cuales, se identifican tres instituciones de educación preescolar y primaria, tres instituciones prestadoras de educación secundaria o media.

En el área correspondiente a la UPZ “Zona Industrial”, se pueden identificar dieciocho equipamientos de bienestar, principalmente de asistencia y rehabilitación a grupos vulnerados. Sin embargo, entre estos equipamientos también se encuentran centros de administración, información y recepción, centros control de riesgos específicos, hogares infantiles o comedores comunitarios.

Sistema de espacio público

El sistema de espacio público se describe como el elemento articulador y estructurante de la ciudad, de acuerdo con el decreto 1077 de 2015. Éste tiene la responsabilidad de relacionar y conectar los diferentes sistemas y elementos que componen el paisaje urbano: *“La estructura ambiental, los parques, las zonas verdes, las calles, las ciclorrutas hacen parte de esta estructura que soporta la movilidad, la recreación, el deporte y servicios ecosistémicos que son de vital importancia para la ciudad y el bienestar de sus habitantes”* (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2017).

De acuerdo con la base de datos geográficos de la “Etapa de formulación de Revisión general” de la Alcaldía Mayor de Bogotá, la UPZ 108 está compuesta por una serie de parques zonales y de bolsillo cuya función se basa en la recreación y reunión de la comunidad. La totalidad del área destinada para estos parques es de 34.312 m² (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2017).

Dentro de los parques zonales de la UPZ 108 Zona Industrial se encuentra el parque Carrefour Carrera 30, parque Gorgonzola, parque Industrial Puente Aranda, entre otros. Por otro lado, los parques vecinales o de bolsillo son aquellos que su superficie no supera los 1.000 m² y que tiene un uso exclusivo de contemplación pasiva según el Instituto Distrital Recreación y de Deporte (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2020). A continuación, se muestran los parques y áreas destinados al espacio público:

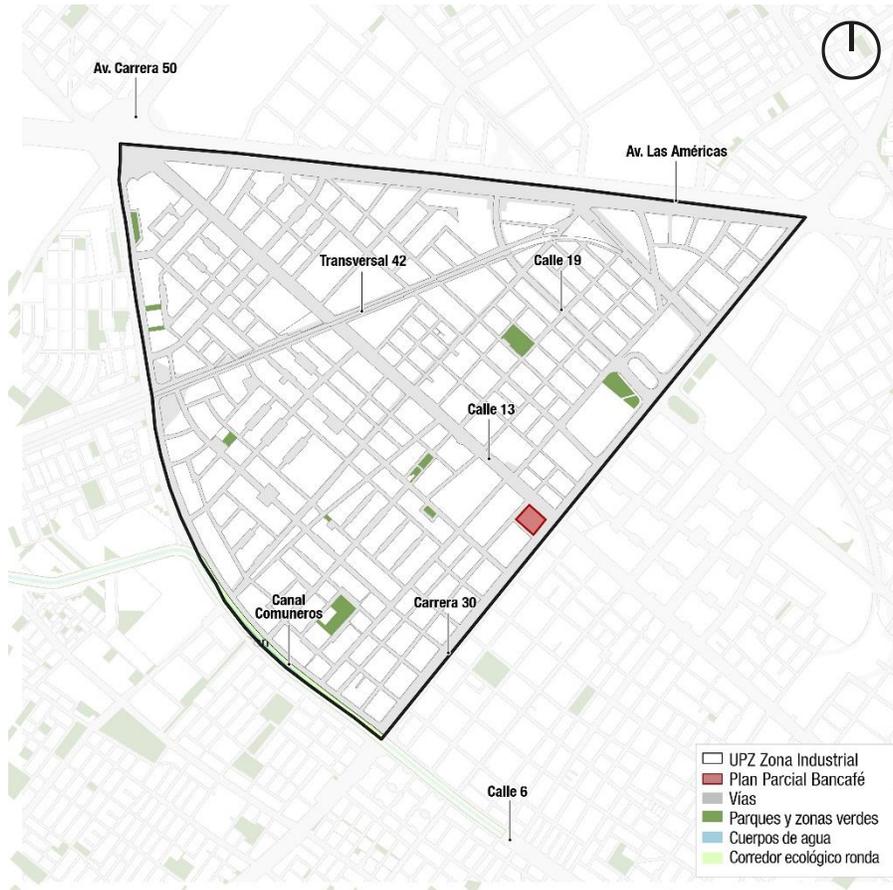


Ilustración 38. Sistema de espacio público – UPZ Zona industrial
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

NOMBRE DE PARQUE	ÁREA M ²
CARREFOUR CARRERA 30	8.171
ZONA INDUSTRIAL	964
URBANIZACIÓN PENSILVANIA	2.398
PENSILVANIA SECTOR 2-3	9.017
GORGONZOLA	1.555
URBANIZACIÓN INDUSTRIAL PENSILVANIA	445
URBANIZACIÓN LA ESTACIÓN CENTRAL	7.480
PARQUE INDUSTRIAL PUENTE ARANDA	2.258
GORGONZOLA (SECTOR INDUSTRIAL)	893
GORGONZOLA (SECTOR INDUSTRIAL)	1.131
TOTAL M²	34.312

Tabla 5. Parques UPZ Zona Industrial
 Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

Sistema de Servicios Públicos

Los sistemas generales de servicios públicos hacen parte de la estructura Funcional y de Servicios, estas redes se disponen en el territorio urbano siguiendo las políticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT). De acuerdo con la Monografía de la localidad de Puente Aranda del año 2017, los servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, energía eléctrica) han mantenido coberturas cercanas al 100% en los hogares de las 19 localidades urbanas, desde hace más de 15 años (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2017). La caracterización del sistema de servicios públicos domiciliarios del área de influencia de plan parcial Bancafé correspondiente a la UPZ Zona Industrial, resulta determinante para elaborar la propuesta urbanística del Proyecto. A continuación, se presentan cada uno de los sistemas:

Acueducto y Alcantarillado

El modelo empleado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB), prestadora de los servicios de acueducto y alcantarillado en la ciudad, se introdujo el concepto de *zonas operativas*, de acuerdo con su clasificación, la localidad de Puente Aranda se encuentra en la zona operativa 3. La cobertura de la red de acueducto y alcantarillado se encuentra en la siguiente ilustración:

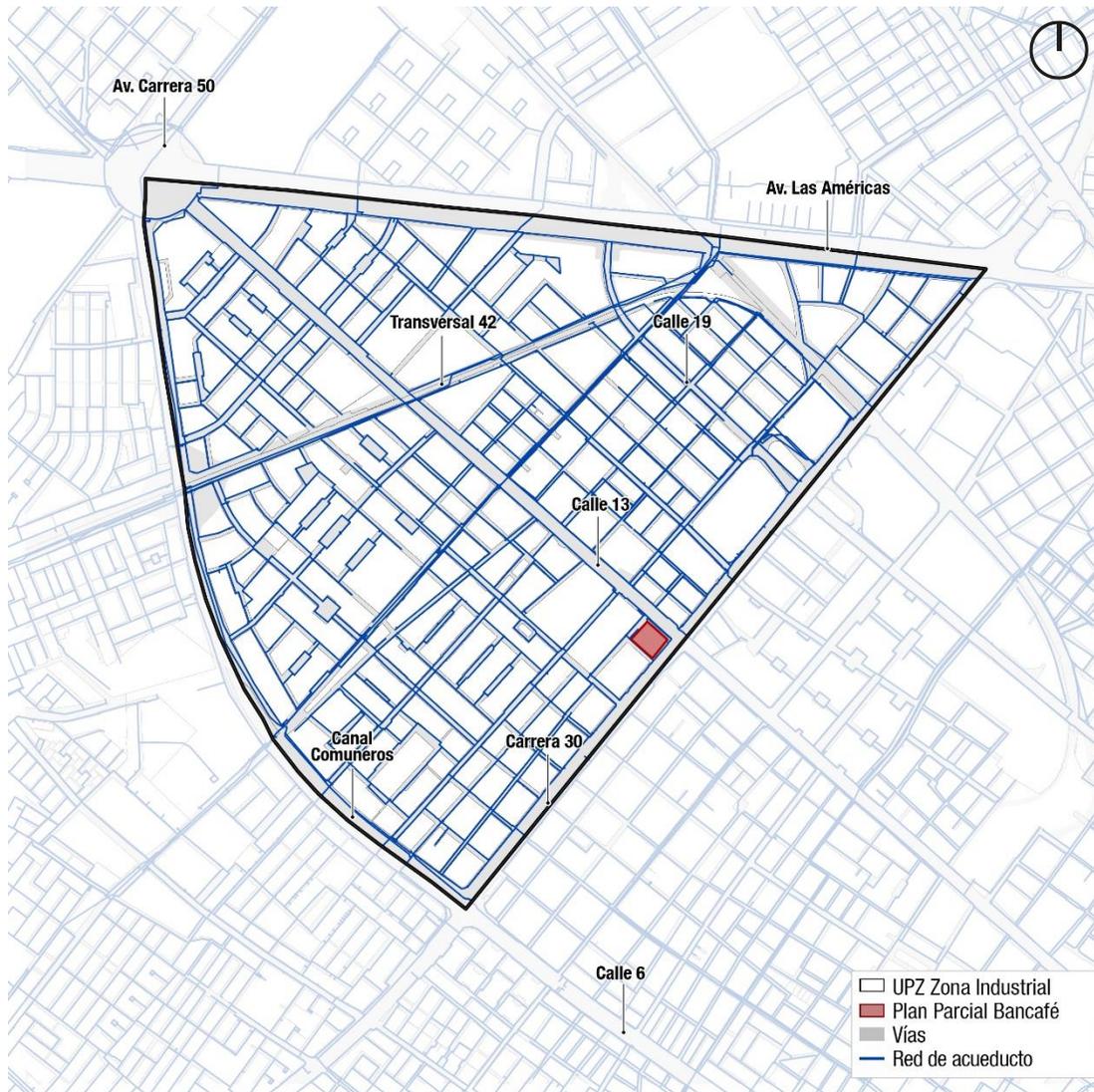


Ilustración 39. Red de acueducto – UPZ Zona industrial
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

De acuerdo con la Base de Datos Geográfica Corporativa de SDP, la red de acueducto se extiende por toda la UPZ y cuenta con una cobertura cercana al 100%, con 97.912 metros lineales de acueducto, que abastecen al total de la población que reside en la UPZ. Asimismo, se presenta un plano que da cuenta de las redes de alcantarillado Sanitario en la UPZ Zona Industrial:

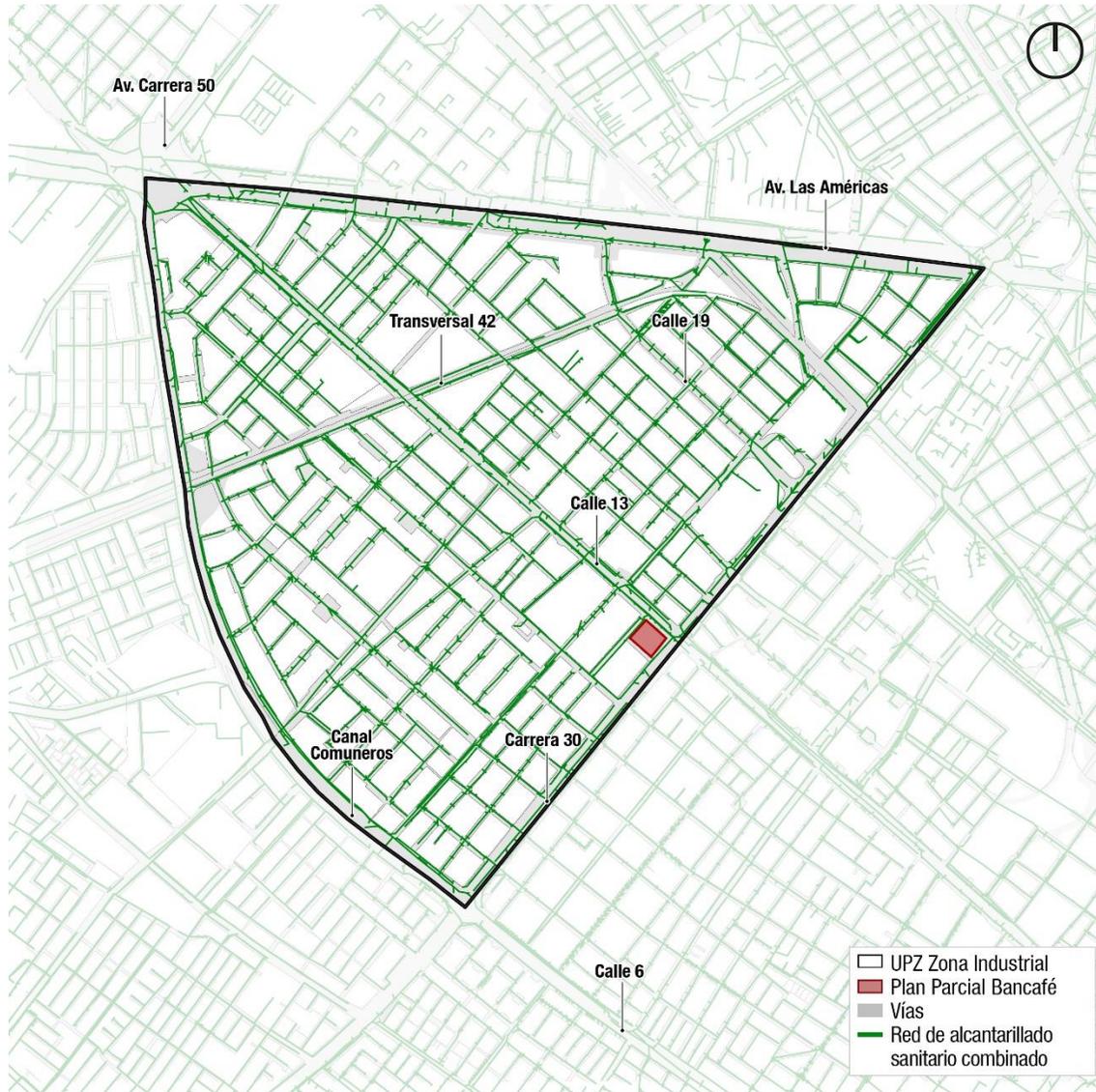


Ilustración 40. Red de alcantarillado combinado – UPZ Zona Industrial
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

La red de alcantarillado sanitario combinado cuenta con una cobertura cercana al 100%, y a partir de la información suministrada por la SDP en la Base de Datos Geográfica Corporativa, la red cuenta con 85.630 metros de extensión que facilitan a los residentes del sector la disposición de aguas negras. Adicionalmente, se presenta un plano que da cuenta de la red de alcantarillado pluvial existente en el área de influencia indirecta del Plan Parcial Bancafé:

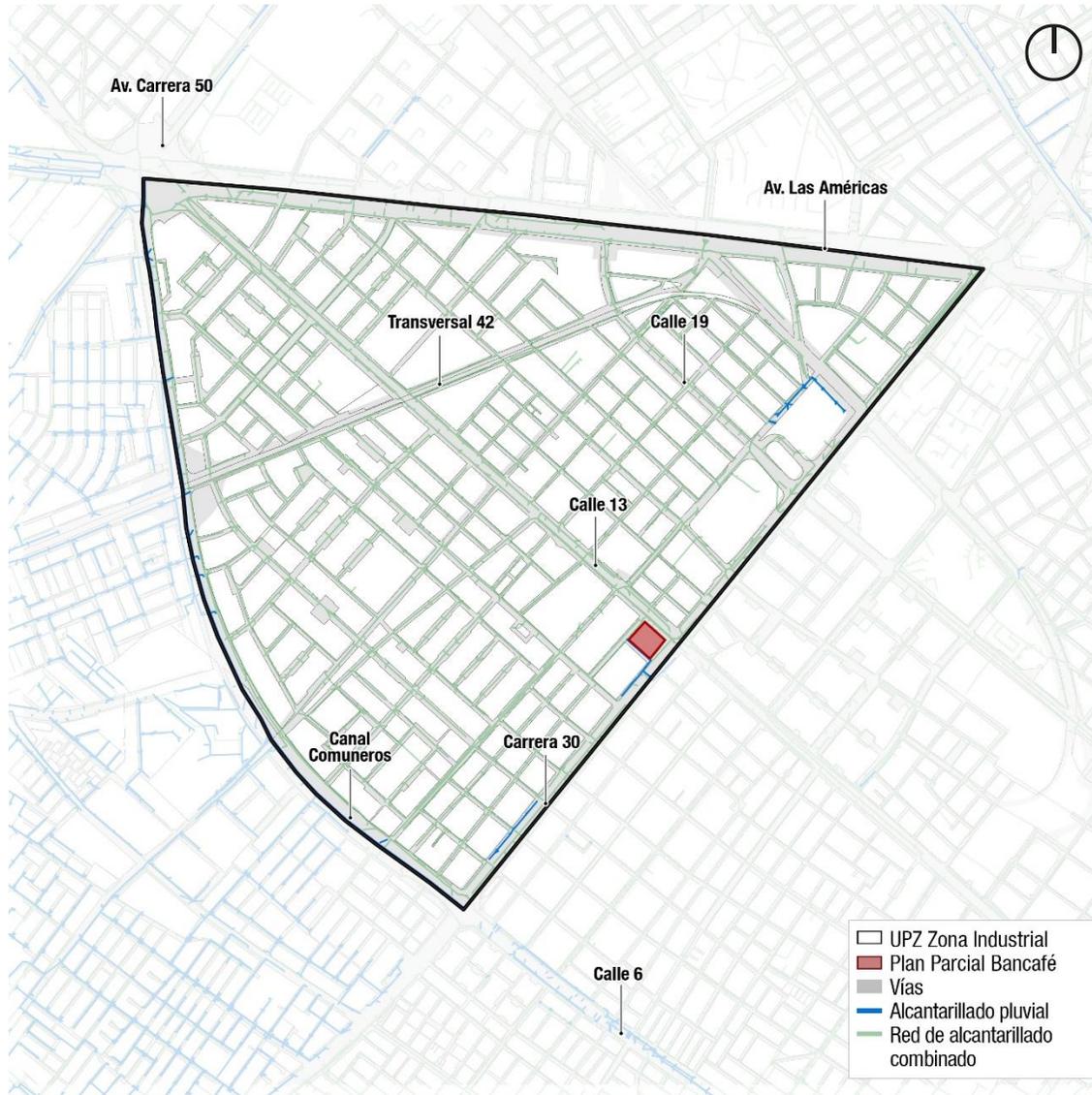


Ilustración 41. Red de alcantarillado pluvial - UPZ Zona Industrial
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

La red de alcantarillado pluvial que se extiende por toda la UPZ no cuenta con una buena una cobertura que facilite a los residentes del sector la disposición de aguas lluvias. Asimismo, se presenta un plano, el cual representa la información suministrada por la Base de Datos Geográfica Corporativa de la SDP (2021), que da cuenta de la red de alcantarillado pluvial existente en el área de influencia indirecta del Plan Parcial Bancafé:

Red Eléctrica

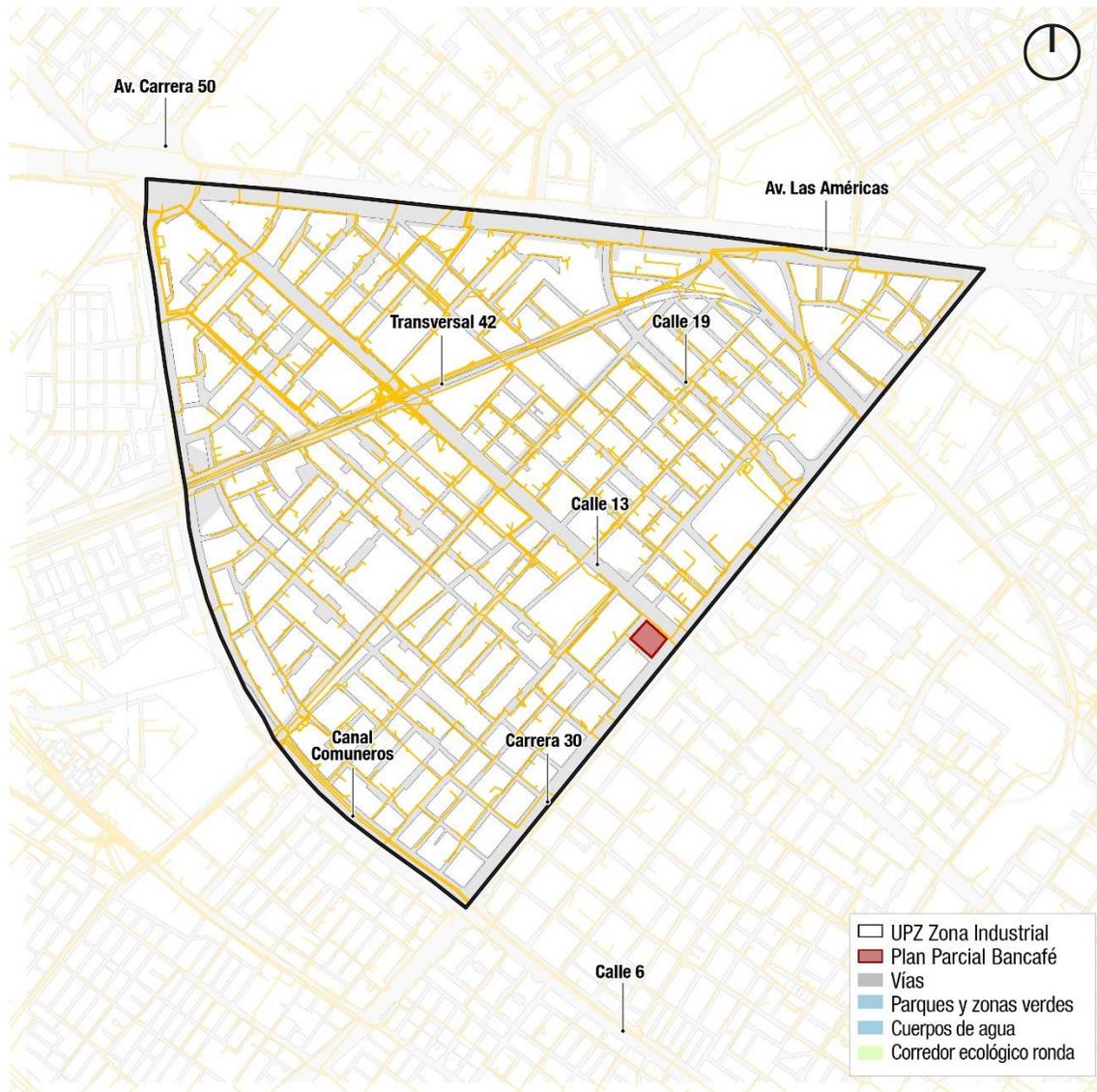


Ilustración 4122. Red eléctrica

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

La red de electricidad que se extiende por toda la UPZ tiene una cobertura del 100%, y cuenta, según la información compilada en la Base de Datos Geográfica Corporativa de la SDP (2020), con 103.201 metros de extensión, que facilitan a los residentes del sector el acceso a energía eléctrica.

ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA Y ESPACIAL

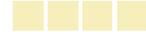


Demografía



De acuerdo con información del “Diagnóstico de los principales aspectos territoriales, de infraestructura, demográficos y socioeconómicos de Bogotá”, la UPZ Zona Industrial cuenta con una extensión urbana de 374 hectáreas y está conformada por 37 barrios. Asimismo, cuenta con alrededor de 3.609 habitantes y una densidad poblacional de 10 habitantes por hectárea.

Estrato Socioeconómico



De acuerdo con la Base de Datos Geográfica Corporativa de la SDP (2020), se calcula que el 67 % del total de manzanas que conforman la UPZ Zona Industrial se clasifican como estrato 0, debido a que no se trata de manzanas de uso residencial. Esta situación se evidencia en el siguiente plano, que da cuenta de la estratificación de la UPZ.

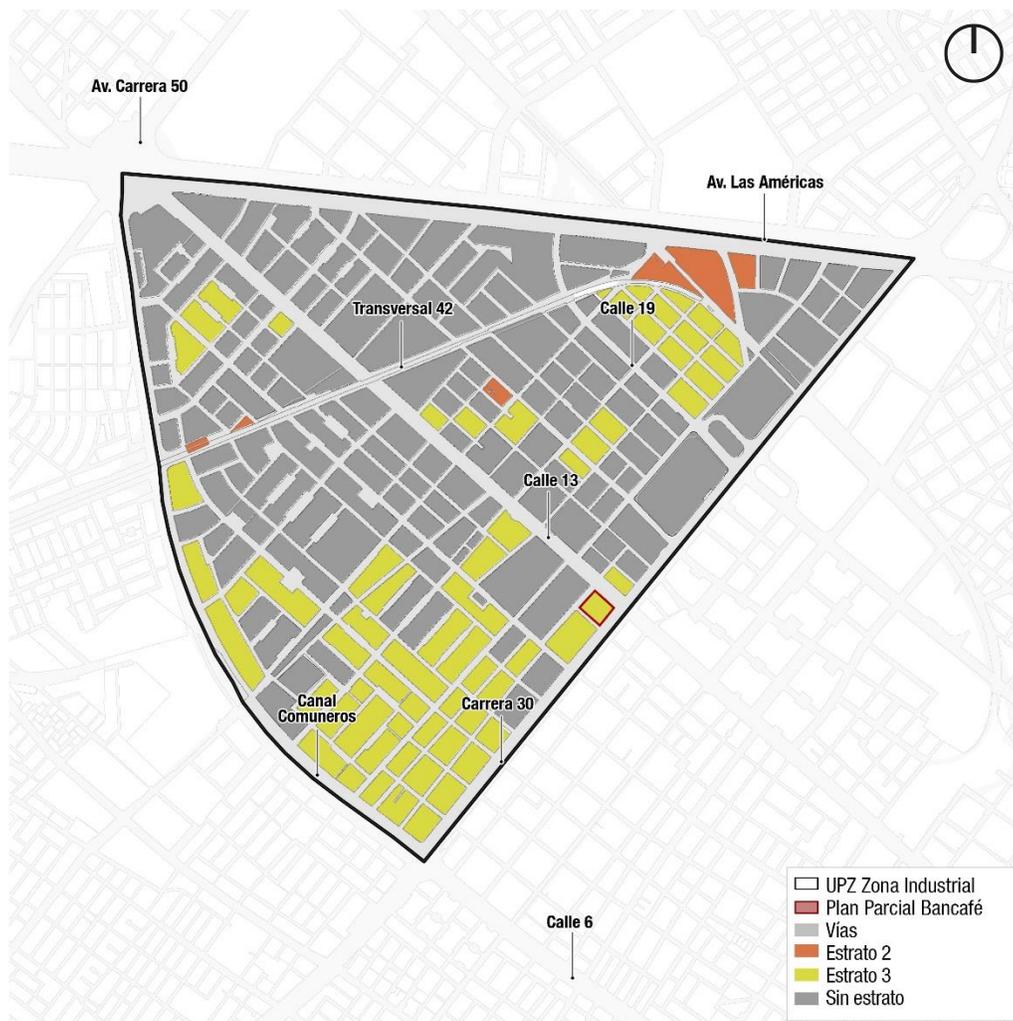


Ilustración 43. Estrato socioeconómico – UPZ Zona Industrial
 Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

Áreas de Actividad

Dentro de la UPZ Zona Industrial, se puede encontrar vivienda con actividades económicas, donde en un mismo predio, que cuenta con un uso residencial, se disponen actividades productivas o comerciales de escala vecinal como fuente de ingresos para las familias. De acuerdo con la Caracterización General de Escenarios de Riesgo expedida por la Alcaldía Local de Puente Aranda, La UPZ, Zona Industrial, destina el 53,9% de sus 6.236 establecimientos para actividades de comercio. El sector se caracteriza por el predominio del uso industrial y de servicios (Alcaldía de Puente Aranda, 2016).

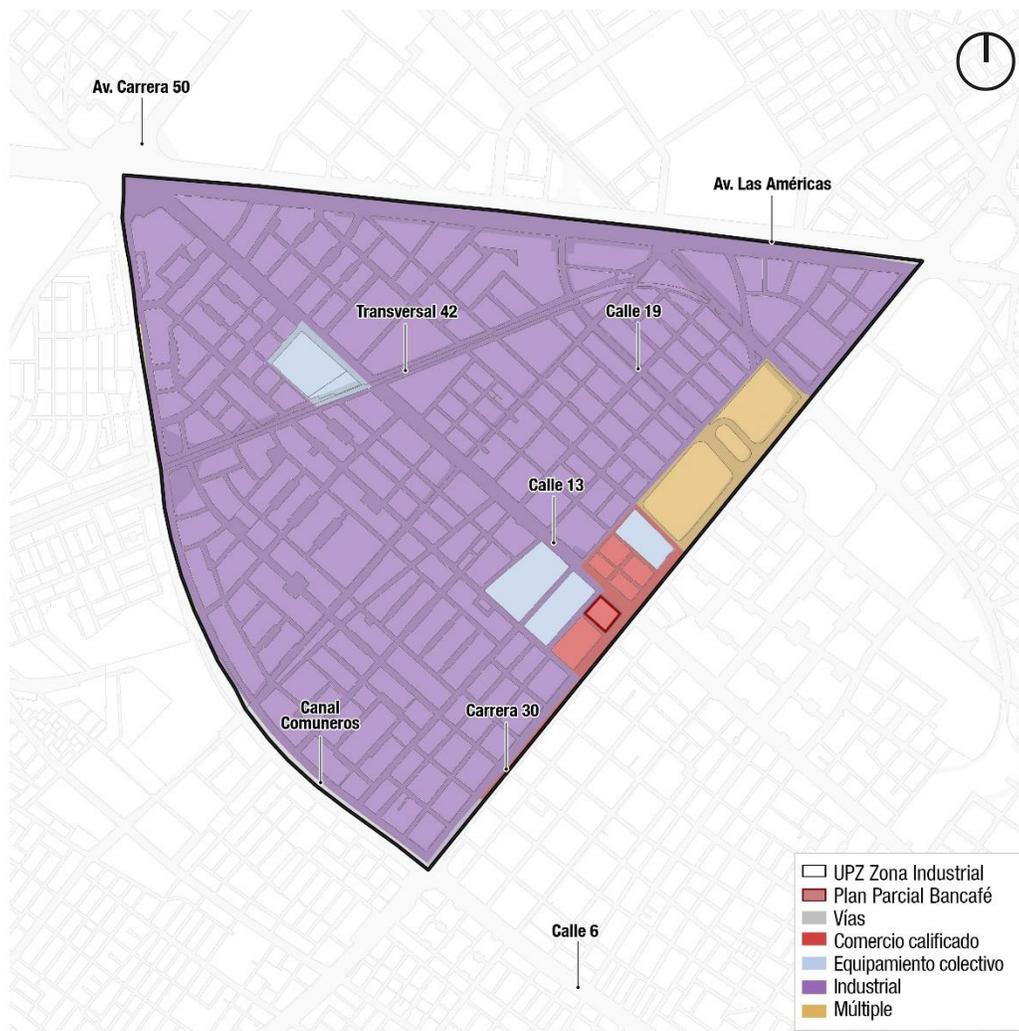


Ilustración 44. Áreas de actividad

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

Oferta inmobiliaria, Planes Parciales y Planes de Regularización y Manejo dentro de la UPZ 108 – Zona Industrial

Con el fin de establecer el valor de referencia por metro cuadrado del sector, se consultó el valor del suelo urbano en la plataforma mapasbogotá.gov.co de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital - UAECD de Bogotá D.C., el cual es un aplicativo web geográfico de libre uso denominado DECA (Infraestructura de Datos Espaciales para el distrito Capital), la cual ofrece información de usos, dinámica inmobiliaria y valor del suelo de la ciudad en zonas homogéneas, físicas y geoeconómicas por tratarse de espacios con características y condiciones de mercado inmobiliario similares; de ésta, se permitió establecer un valor comercial por metro cuadrado de suelo para la zona entre \$2'000.000 y \$3'000.000, aplicado al total del área objeto de planificación de 7.083,05 m², conlleva a un valor aproximado de \$17.707'625.000, que corresponde a la aplicación de un rango promedio de m² de terreno.

Ahora bien, bajo el lema “Mejor movilidad para todos”, respaldado por el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras públicas para Bogotá D.C. 2016- 2020, se analizó y comprendió la estrecha relación entre la Renovación Urbana y los Sistemas de Movilidad de la ciudad. Esto, frente a la evidente subutilización de zonas desarrolladas de la ciudad que gozan de una localización valiosa dada su buena conectividad con el resto de la ciudad, principalmente por medio del Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio y que, por ende, son áreas propicias para la densificación de la capital. No obstante, el artículo 375 del POT de Bogotá, Decreto 190 de 2004, incluye como aptas para este tratamiento, las áreas con vocación industrial que presente en una tendencia al cambio de uso, como es el caso del sector donde se encuentra el plan parcial. En la localidad de Puente Aranda, están en marcha desarrollos urbanísticos que pretenden ser generadores de la transformación del sector industrial. El fin de estos proyectos es, además de generar oferta residencial en la zona; consolidar el comercio, fortalecer los servicios y generar nuevos equipamientos, así como aprovechar la preexistencia de soportes urbanos y la ubicación estratégica de la zona.

Dentro de la zona de influencia del PPRU Bancafé se encuentran diferentes proyectos urbanos que buscan reconfigurar las dinámicas del sector:

1. **Plan Parcial Triángulo Bavaria:** El objetivo de este Plan Parcial es consolidar la zona como un nuevo polo de desarrollo de Bogotá, a través de la articulación de los sistemas urbanos existentes y futuros fortaleciendo la infraestructura, conectividad, condiciones ambientales y la calidad del espacio público, suscitando a la correcta mixtura de usos que se proyectan en dicho planteamiento. Contará con un máximo de estacionamientos de 6.217 con 3.152 viviendas en la totalidad del proyecto. Este proyecto se encuentra Adoptado.
2. **Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril – Calle 13:** Con el fin de fortalecer las zonas de renovación de la ciudad, se plantea el PPRU Ferrocarril – Calle 13 localizado en la Calle 13 con Av. Cra 39, el proyecto se presenta con el objetivo de hacer de esta pieza urbana un hito de la revitalización de la vivienda sobre los corredores arteriales y que este mismo funcione como detonante del desarrollo de demás proyectos en zonas urbanas con distintas dificultades. Este proyecto contará con un total de 5.453 habitantes, 1.830 viviendas, 444 estacionamientos generales. Este proyecto se encuentra Adoptado.

3. **Plan Parcial de Renovación Urbana Dispapeles:** Proyecto ubicado sobre la Av. Carrera 30 que promueve la revitalización del centro ampliado de Bogotá asegurando la gestión del suelo para uso residencial y comercial que, si bien presenta condiciones de deterioro social y ambiental por sus características industriales, busca incorporar dinámicas habitacionales y de conectividad a diferentes escalas urbanas con el proyecto. El PPRU Dispapeles contará con un total de 1.992 hab, 297 estacionamientos en su totalidad, 1.328 viviendas y 0.58 m²/hab de espacio público. Este proyecto se encuentra Adoptado.
4. **Plan Parcial de Renovación Urbana M30:** Ubicado sobre la Av. Cra 30 con Calle 12B, este proyecto busca integrar y articular los objetivos del POT de Bogotá por medios de instrumentos de gestión de suelo, así mismo, busca consolidar los aspectos que inciden sobre las diferentes estructuras urbanas como servicios públicos, espacio público, equipamiento, productivo, etc. Vinculando el plan parcial con un compromiso sostenible de ejecución. El PPRU M30 cuenta con 390 estacionamientos y un total de 1.347 viviendas, habitantes totales de 2.021 y un espacio público efectivo por habitante de 0,33. Este proyecto se encuentra con Viabilidad.
5. **Plan Parcial de Renovación Urbana Bodegas del Rhin:** Se localiza en la Carrera 31 con Calle 10, Bodegas del Rhin tiene como objetivo mejorar las condiciones de habitabilidad de los actuales ocupantes del sector y lograr un desarrollo con altos índices de calidad de vida para residentes y futuros usuarios, así mismo, lograr la integración del área del proyecto con las estructuras urbanas generales. El proyecto contará con 1.176 hab, uso de vivienda y comercial y un espacio público de 542,82 m². Este proyecto se encuentra Adoptado.
6. **Plan Parcial de Renovación Urbana Centenario:** Buscando consolidar un proyecto de renovación urbana alineado a los criterios de desarrollo urbano orientado a la transformación de sectores industriales que presenten deterioro físico y funcional respecto al tejido urbano consolidado se expone el PPRU Centenario. Por medio de la mezcla de usos y el uso eficiente del suelo, se pretende articular y garantizar nuevos usos en el sector. Este proyecto se encuentra en Formulación.
7. **Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos:** Ubicado en la Av. Calle 13 con Carrera 36, el PPRU Los Ejidos se genera con el objetivo de transformar las condiciones de las estructuras físicas que actualmente presenta la zona de influencia del PPRU Los Ejidos, se pretende consolidar el área a partir de diferentes usos que satisfagan las necesidades de los habitantes y visitantes del sector. Estacionamientos 191 con un total de 3.496 vivienda VIS. Este proyecto se encuentra en Formulación.
8. **Plan Parcial de Renovación Urbana Avenida Colón:** Localizado en la Av. Calle 13 con Carrera 37, este planteamiento se proyecta con la finalidad de contribuir a la revitalización urbana de una zona industrial de la ciudad, mediante el desarrollo urbano y arquitectónico que integra sus áreas libres y servicios con las demás estructuras de la ciudad incorporando una visión sostenible al proyecto permitiendo nuevas dinámicas en el sector. Contará con un total de 268 estacionamientos, 852 viviendas estimadas y un aproximado de 2.471 en caso de desarrollar el máximo número de viviendas propuestas. Este proyecto se encuentra en Formulación.

9. **Plan Parcial de Renovación Urbana Búfalo:** Este PPRU se encuentra en la Av. Calle 13 con Carrera 44, donde se plantea consolidar un proyecto de renovación urbana alineado a los criterios de desarrollo urbano orientado a mejorar las condiciones de los habitantes y transeúntes del sector en términos de conectividad, espacio público, mixtura de usos, etc. El planteamiento cuenta con 1.481 viviendas con una población proyectada de 4.924. Este proyecto se encuentra en Formulación.

10. **Plan Parcial de Renovación Urbana Nueva Aranda:** El presente PPRU se expone con el fin de materializar un área de intervención estratégica del corredor de renovación urbana de la Av. Calle 13 y Av. Américas con un proyecto de redesarrollo que se vincule a la infraestructura de transporte y servicios existente. Este cuenta con un total de 783 estacionamientos y un número de viviendas de 7.260. Este proyecto se encuentra en Formulación.

Dentro de la zona de influencia se encuentran los siguientes Planes de Regularización y Manejo:

11. Patio de Parqueo Buses Sistema Transmilenio Sótano Plata Pública IDU – Paloquemao.
12. Sede Dirección Seccional de la Fiscalía General.
13. Universidad Distrital Francisco José de Caldas – Sede Aduanilla de Paiba.
14. DATA CENTER – ETB El Carmen.
15. Super CADE de Movilidad Calle 13.
16. Unidad Permanente de Justicia – UPJ y Estación de Policía Localidad Puente Aranda.
17. Archivo Central de la Secretaria de Hacienda de Bogotá D.C.
18. Sede Administrativa de la Secretaria Distrital de Integración Social.

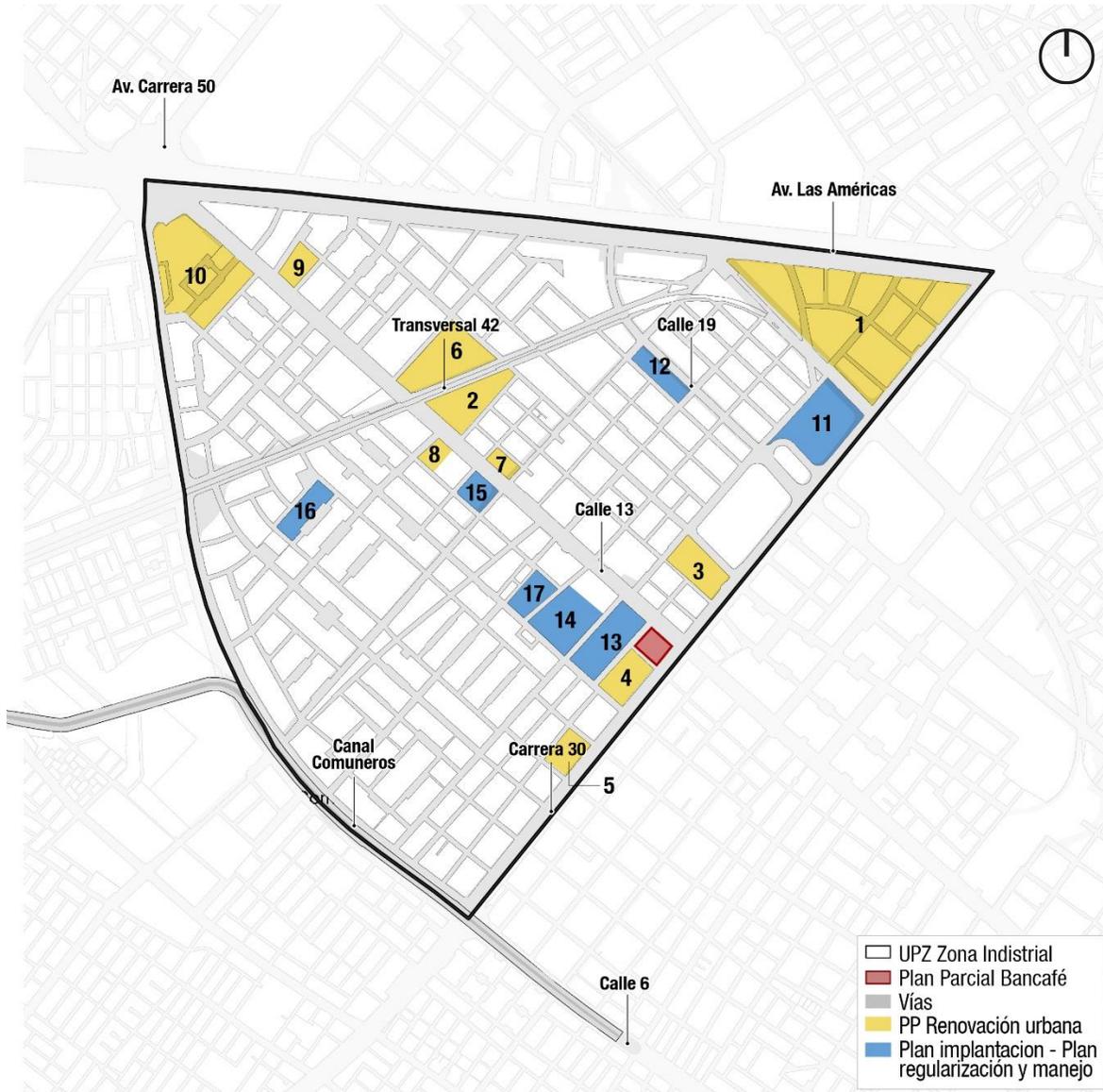


Ilustración 45. Planes parciales, de implementación, regularización y manejo en la UPZ

Fuente: Elaboración propia

Teniendo en cuenta los diferentes proyectos mencionados y sus objetivos, se puede identificar que la zona de influencia del PPRU Bancafé estará acogida a diferentes cambios para establecer nuevas dinámicas habitacionales, sociales, de conectividad, entre otras, a diferentes escalas urbanas. Así mismo, se logra establecer un crecimiento considerable de los residentes y del espacio público dentro de la localidad. Por ende, el PPRU Bancafé se encuentra en armonía con el desarrollo y propuestas de planes parciales y planes de regularización y manejo dentro de la zona.

CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA UPZ 108



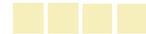
Estructura ecológica principal



Como elemento ecológico principal de la estructura ecológica y ambiental del sector se encuentra el canal Comuneros localizado en la parte sur de la UPZ atravesando este sector de oriente a occidente, este a su vez hace parte de los afluentes que alimentan el río Fucha.

En cuanto a las amenazas ambientales los riesgos en su mayoría están compuestos por el manejo de sustancias peligrosas MATPEL, como consecuencia directa de la presencia de industrias y bodegas las cuales manipulan químicos en un proceso que no incluye medidas de seguridad adecuadas de acuerdo a la Alcaldía Local de Puente Aranda.

Estructura funcional y de servicios-Sistema de movilidad



La UPZ presenta una fácil accesibilidad debido a la presencia de corredores viales de escalas urbana y regional que la conectan, como lo son la Av. Cra 30 - NQS, Avenida Las Américas, la Calle 13 y la Avenida Comuneros.

El plan parcial en sus límites tiene ubicadas la Av. Carrera 30 y la Calle 13, las cuales le otorgan una gran accesibilidad y conectividad con el resto de la ciudad al ser vías de carácter arterial.

Con respecto a los subsistemas de transporte, la UPZ zona industrial cuenta con distintos sistemas de transporte entre los que resaltan el Transmilenio, rutas de los buses del SITP, ciclorutas y distintos circuitos de movilidad peatonal.

Estructura funcional y de servicios-Sistema de equipamientos y espacio público



Dentro de los equipamientos ubicados en la zona de influencia del PPRU Bancafé, la mayor parte de estos está compuesta por equipamientos educativos, salud y bienestar social.

El sistema de espacio público, se encuentra repartido entre parques zonales, parques de bolsillo, ciclorutas y zonas verdes. La función de este sistema es brindar espacios de recreación e integración a la población local y flotante del sector, así como articular ambientalmente la UPZ con la ciudad.

Estructura funcional y de servicios-Sistema de servicios y espacio público



La UPZ 108 cuenta con Acueducto y alcantarillado manejado por la EAAB compuesto por redes de acueducto, alcantarillado combinado, y alcantarillado pluvial, este último es el único que no presenta una cobertura suficiente en el área de influencia indirecta del PPRU.

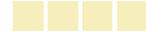
La red eléctrica se extiende por todo el sector y presenta una cobertura del 100%.

Estructura socioeconómica y espacial-Demografía



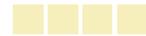
La UPZ 108 zona industrial tiene una extensión de 374 Ha, una población de 3.609 habitantes y una densidad poblacional de 10 habitantes por hectárea de lo cual se puede concluir que es un sector con una densidad poblacional baja.

Estructura socioeconómica y espacial-Estrato socioeconómico



De acuerdo a la secretaria distrital de planeación la mayor parte del sector se clasifica como estrato 0 debido a que no son manzanas de uso residencial y corresponden a un 67% del total de estas, el resto de manzanas se clasifican entre estrato 2 y estrato 3, siendo el estrato 2 el que posee la mayor predominancia.

Estructura socioeconómica y espacial-Áreas de actividad



La UPZ Zona Industrial presenta como uso predominante las actividades industriales, seguido por algunas zonas de comercio calificado, equipamientos colectivos y manzanas de uso múltiple. Es importante tener en cuenta también la existencia de viviendas con actividades económicas enfocadas principalmente al comercio de escala vecinal.

OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL

Se presenta el objetivo general y los objetivos específicos de la formulación del PPRU Bancafé

OBJETIVO GENERAL

Consolidar una zona de renovación urbana a partir de un plan parcial en el cual, de forma integral, se plantee el uso mixto enfocado en la vivienda y comercio mediante la implementación de los instrumentos de gestión pertinentes, corroborando en la mejora de diferentes factores urbanos como la sostenibilidad ambiental, socio-económica, seguridad, zonas de actividad para los habitantes, entre otras. De la misma forma, se busca una articulación correcta con el contexto, sus habitantes y sus actividades.

Con el fin de cumplir con dicha articulación, se realiza la pesquisa de habilitar suelo en el área objeto de intervención a partir de la adopción de las normativas distritales para consolidar los corredores de renovación urbana sobre los ejes de la Malla Vial Arterial.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

OBJETIVO ESPACIO PÚBLICO

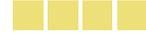
Consolidar una zona de renovación urbana a partir de un plan parcial en el cual, de forma integral, se plantee el uso mixto enfocado en la vivienda y comercio mediante la implementación de los instrumentos de gestión pertinentes, corroborando en la mejora de diferentes factores urbanos como la sostenibilidad ambiental, socio-económica, seguridad, zonas de actividad para los habitantes, entre otras. De la misma forma, se busca una articulación correcta con el contexto, sus habitantes y sus actividades.

Con el fin de cumplir con dicha articulación, se realiza la pesquisa de habilitar suelo en el área objeto de intervención a partir de la adopción de las normativas distritales para consolidar los corredores de renovación urbana sobre los ejes de la Malla Vial Arterial.

OBJETIVO DE USO EFICIENTE DEL SUELO

Con el fin de incrementar las áreas de espacio público, el proyecto Plan Parcial Bancafé pretende aportar el 20% de su suelo para las cesiones y dotaciones correspondientes en conformidad con el Decreto Distrital 621 de 2016 y su modificadorio Decreto Distrital 595 de 2017 y su modificadorio Decreto Distrital 595 de 2017. Lo anterior, por medio de un proyecto urbano que, en armonía con su entorno, detone la reactivación del sector con nuevas dinámicas inmobiliarias, para la generación de vivienda con condiciones óptimas de habitabilidad tanto de los futuros residentes del plan parcial como de la población flotante.

OBJETIVO DE ARTICULACIÓN



Aportar a través del planteamiento urbanístico del plan parcial BANCAFÉ, la consolidación del corredor de la Avenida Carrera 30, como un corredor de Renovación Urbana con potencial estratégico, que mejora, por un lado, la calidad de la movilidad y la accesibilidad de la población y, al mismo tiempo, ofrece proyectos urbanos que mejoran la calidad de vida de habitantes y moradores generando oportunidades para los ciudadanos.

OBJETIVO DE REPARTO EQUITATIVO



Garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios, en miras a entregar una intervención sólida desde la perspectiva financiera, que permita atender las necesidades de cada una de las partes y de la zona. A su vez, se hace necesaria la coordinación de todos los actores, con el fin de contribuir con la transformación eficiente de la ciudad.

LOCALIZACIÓN

Se localiza espacialmente el PPRU Bancafé.

El PPRU “Bancafé” se encuentra ubicado en suelo urbano de Bogotá D.C, en la localidad de Puente Aranda, en la UPZ 108 – Zona Industrial, específicamente en el barrio Pensilvania. Delimitado por las Calles 13 y 12b y, la Avenida Carrera 30 y Carrera 31 y lo conforman veintidós (22) predios colindantes entre sí. Además, hace parte del suelo para el Tratamiento de Renovación Urbana por su localización sobre la Avenida Carrera 30, perteneciente a la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio, según las áreas incorporadas en el Decreto Distrital 621 de 2016 y su modificadorio Decreto Distrital 595 de 2017, en complemento a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, Decreto 190 de 2004.

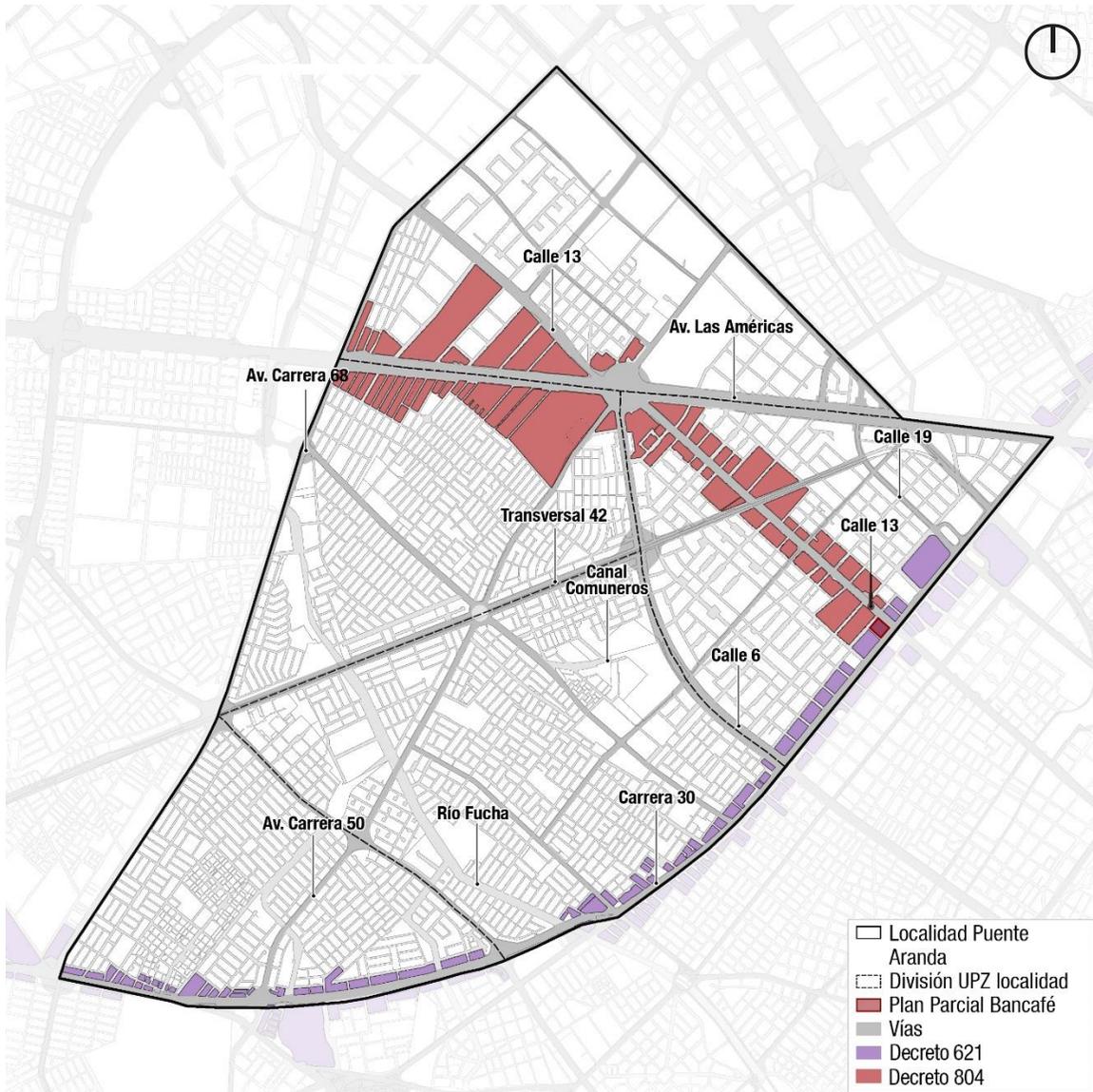


Ilustración 46. Localización Plan Parcial Bancafé + manzanas según Decreto Distrital 621
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, Base de datos Geográfica Corporativa

MARCO NORMATIVO

Se presenta el marco normativo aplicable del proyecto. Se presenta el marco normativo nacional, el marco normativo local y la norma directamente aplicable al proyecto.

NORMATIVIDAD NACIONAL

La Ley 388 de 1997 es el marco regulatorio de la reforma urbana, dentro sus objetivos generales consagran:

“el establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.” y el de “garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastre”

De acuerdo con esta Ley, los principios rectores del ordenamiento territorial en Colombia son la prevalencia del interés general sobre el particular; reparto equitativo de cargas y beneficios y función social y ecológica de la propiedad.

Dentro de ese mismo marco legal se genera el instrumento de planificación en ejercicio, es decir, el Plan Parcial, definiéndolo en su artículo 19 como *“Instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales”*. Para la formulación y posteriormente adopción de este instrumento de planeación, se definen y reglamentan las etapas requeridas, mediante el Decreto Nacional 2181 de 2006, las cuales son: (i) la formulación y revisión, (ii) concertación y consulta (iii) y finalmente la adopción.

NORMATIVIDAD LOCAL

En cumplimiento de la Ley 388 de 1997, la Ciudad de Bogotá adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial mediante el Decreto Distrital 190 de 2004, en el cual se establece en el artículo 31, la definición y los objetivos de un plan parcial como instrumento de planeamiento. De igual manera, el artículo 32, formula los casos en donde debe ser adoptado un plan parcial, y específicamente en el párrafo 3, menciona que se debe adoptar un plan parcial en las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, como es el caso de la presente formulación.

El plan parcial "Bancafé" se armoniza con las disposiciones contenidas en el decreto 1077 de 2015 "Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio" donde se exponen las medidas para vivienda de interés social - VIS con respecto a los mecanismos a los que se puede acceder para facilitar el acceso a vivienda VIS.

Según las disposiciones del Decreto 190 de 2004, también se reglamentaron las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ. Para el caso de estudio, la UPZ 108-Zona Industrial, ubicada dentro de la Localidad de Puente Aranda, mediante el Decreto 317 de 2011, reglamenta el suelo en cuanto a las disposiciones en materia urbanística. Ahora bien, teniendo en cuenta que el suelo objeto de estudio corresponde a un uso industrial de acuerdo con la UPZ, para su desarrollo debe adelantarse un plan parcial como instrumento de planeamiento y habilitación de otros usos, como lo indica el Artículo 375 del POT.

Posteriormente, se expidieron los Decreto Distrital 621 de 2016 y su modificatorio Decreto Distrital 595 de 2017, también el Decreto Distrital 804 de 2018, mediante los cuales se incorporan áreas al Tratamiento de Renovación Urbana sobre ejes de la Malla Vial Arterial con Sistemas de Transporte Público Masivo Transmilenio. Específicamente, el Decreto Distrital 621 de 2016, modificado por el Decreto Distrital 595 de 2017, delimita el polígono correspondiente al tratamiento de Renovación Urbana sobre el corredor de la Avenida Calle 80 y la Avenida Carrera 30, siendo este último la zona en la que se ubican los predios objeto del PPRU "Bancafé". En miras a desarrollar proyectos de Renovación Urbana eficientes para la ciudad y sus habitantes, el Decreto Distrital 621 de 2016 y su modificatorio Decreto Distrital 595 de 2017, fundamentó en los siguientes objetivos:

1. *Diagnosticar el territorio establecido como propicio para la renovación urbana para determinar el estado actual de los soportes urbanos básicos como son los espacios públicos y equipamientos existentes y la infraestructura vial y de servicios públicos.*
2. *Identificar los tratamientos urbanísticos establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial y determinar su correspondencia con el territorio.*
3. *Identificar los usos del suelo existentes y los permitidos, así como establecer los problemas urbanísticos que se puedan presentar en los corredores en relación a las actividades existentes.*
4. *Identificar y clasificar las distintas morfologías de manzanas y lotes con el fin de conocer las características del territorio físico de las áreas privadas en su división y configuración predial.*
5. *Establecer el estado socioeconómico del territorio en donde se identifique la caracterización de la población, los estratos **76** socio económicos, la dinámica del licenciamiento y los valores catastrales del suelo.*

6. *Buscar fórmulas urbanísticas que incentiven la integración predial y dinamicen y faciliten la inversión pública y privada para el adecuado desarrollo de proyectos de ciudad que trasciendan del desarrollo lote a lote.*
7. *Desarrollar las condiciones normativas que permitan disminuir el impacto de movilidad que se genera sobre los corredores teniendo en cuenta que la accesibilidad se da actualmente lote a lote.*
8. *Establecer mecanismos normativos mediante los cuales se garanticen actividades urbanas sobre los ejes estructurales viales de la ciudad y se propenda por una mezcla cualitativa de usos del suelo destinados principalmente al disfrute y mejoramiento de vida urbana del peatón y ciclista.*
9. *Establecer condiciones normativas que permitan el adecuado desarrollo de proyectos de renovación urbana teniendo en cuenta las edificaciones y las morfologías urbanas existentes que permitan generar una transición paisajística amable eliminando la posibilidad de generación de culatas y espacios residuales contra el espacio público.*
10. *Establecer los mecanismos normativos que permitan la ampliación, adecuación y cualificación sustancial del espacio público colindante con los corredores de Transmilenio apto para todos los ciudadanos.*
11. *Desarrollar condiciones normativas que permitan potenciar el desarrollo en favor de una densificación de la ciudad a lo largo de estos corredores, con calidad ambiental y una transformación respecto a la intensidad y aprovechamiento racional del uso del suelo.*³³

El PPRU “Bancafé” también se soporta en el artículo 14 del Decreto 595 de 2017, el cual modifica y complementa el Decreto Distrital 621 de 2016 y su modificatorio Decreto Distrital 595 de 2017. Este Decreto indica que se puede formular un Plan Parcial de Renovación Urbana como instrumento de gestión del suelo, tanto por el uso industrial en el que se encuentra, como por el tamaño del área a intervenir, como se indica a continuación:

“Las Zonas Industriales incorporadas al tratamiento de Renovación Urbana mediante el presente decreto, deben formular y obtener aprobación del respectivo Plan Parcial, acorde con lo establecido en el párrafo del artículo 375° del Decreto Distrital 190 de 2004. Párrafo 2. El ámbito de los Planes Parciales y de las Unidades de Actuación y/o Gestión Urbanística formuladas en las Zonas Industriales puede ser menor a una manzana, siempre y cuando se cumpla para definir su delimitación con lo establecido en el artículo 6° del presente Decreto”.

Además, el área objeto de intervención cumple con las condiciones mínimas para acceder a la edificabilidad Adicional, de acuerdo con el artículo 6 del Decreto 621 de 2016 modificado por el artículo 3 del Decreto 595 de 2017, como se indica a continuación:

1. *Contar con un área mínima de predio original o englobado mínima de 1.500m² y con la posibilidad de inscribir dentro del área útil resultante un rectángulo con un área mínima de 630m², cuyo lado menor sea igual o mayor a 18 metros.*
2. *Tener un frente de 35 metros contra la Avenida Carrera 30 (Avenida Ciudad de Quito) o sobre la Avenida Calle 80 (Avenida Autopista Medellín). Cuando el frente propuesto esté compuesto por la sumatoria de dos o más frentes de predios, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes entre sí.*

3. *Tener un frente mínimo de 12 metros sobre una vía de la malla vial local o intermedia existente. Cuando el frente propuesto esté compuesto por la sumatoria de dos o más frentes de predios, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes entre sí.*
4. *El (los) predio(s) objeto de la licencia urbanística está(n) sujeto(s) a las siguientes condiciones de colindancia:*
 - a. *Escenario permitido de predio o predios colindantes:*
 - i. *Predio o predios que independientemente tengan o no la posibilidad de alcanzar englobados el área original mínima de 1.500 m², cuenten con un frente sobre vía vehicular existente igual o mayor a 32 metros y que cuenten con la posibilidad de inscribir dentro del área útil resultante un rectángulo con un área mínima de 630 metros cuadrados cuyo lado menor sea igual o mayor a 18 metros.*

“El POT busca entonces promover proyectos para atraer e incentivar la construcción de ciudad mediante instrumentos de gestión y planeación que faciliten la interacción pública con la actuación privada, de manera que se faciliten y coordinen las intervenciones en las infraestructuras de servicios públicos, la generación de espacio público, en aras del beneficio general y el continuo mejoramiento de la calidad de vida. Se busca entonces la transformación de zonas ya desarrolladas de la ciudad que cuentan con condiciones de subutilización de las estructuras físicas y que cuentan con un importante potencial de desarrollo debido a sus condiciones de localización y de conectividad con el resto de la ciudad, relacionadas principalmente con los sistemas de transporte masivo de la ciudad”.

NORMATIVIDAD APLICABLE AL PPRU

Los predios que hacen parte del ámbito del Plan Parcial se encuentran localizados al interior de las zonas objeto del Decreto Distrital 621 de 2016 y su modificadorio Decreto Distrital 595 de 2017. A través de este acto administrativo se adopta una norma urbanística específica para los desarrollos inmobiliarios en el ámbito de aplicación del decreto, así como las determinantes para la formulación de planes parciales. Esto último en tanto el artículo 33 del acto establece que

“(…) Las normas urbanísticas y el reparto equitativo de cargas y beneficios para la formulación de los Planes Parciales corresponden a las disposiciones establecidas en este Decreto (…) siempre y cuando se proponga un ICf menor o igual a 9.0”.

Como se ha establecido a partir de las mesas de trabajo llevadas a cabo con los equipos técnicos a cargo de la formulación del componente de formulación, el ICf propuesto para el Plan Parcial es inferior a 9.0, por lo que son aplicables las disposiciones del mencionado Decreto.

A continuación, se presentan las condiciones específicas aplicables para la formulación del Plan Parcial Bancafé con respecto a las siguientes temáticas:

- Tratamientos urbanísticos
- Usos del suelo permitidos
- Norma volumétrica
- Sistema de reparto de cargas y beneficios

TRATAMIENTOS



Dando alcance a lo establecido en el artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT), la administración distrital, a través del Decreto Distrital 621 de 2016 y su modificadorio Decreto Distrital 595 de 2017, realizó una inclusión posterior al tratamiento de renovación urbana de los predios de las manzanas adyacentes a la Avenida Carrera 30 y la Avenida Calle 80. Al respecto el artículo 4 del Decreto 621 de 2016 establece lo siguiente:

“Se incorporan al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana en modalidad de reactivación, los sectores identificados en los Planos que hacen parte integral del presente Decreto, con excepción de los predios que estén sometidos a los Tratamientos Urbanísticos de Conservación o Desarrollo.

Las zonas industriales que se localicen en los polígonos identificados en los Planos que hacen parte integral del presente Decreto se incorporan al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo por lo cual deberán adelantar y finalizar el trámite de Plan Parcial previo al trámite de licencias urbanísticas, conforme con el párrafo del artículo 375° del Decreto Distrital 190 de 2004”.

De acuerdo con lo establecido en el artículo previamente citado y teniendo en cuenta que en la base cartográfica del Distrito los predios del plan parcial se localizan en “zona industrial”, el

tratamiento aplicable para el polígono del plan parcial es de Renovación Urbana en modalidad de Redesarrollo, por lo que procede la formulación y adopción del mismo.

USOS DEL SUELO

Con respecto a los usos del suelo permitidos en el ámbito del plan, el artículo 7 del Decreto Distrital 621 de 2016 con su modificadorio Decreto Distrital 595 de 2017, establece lo siguiente:

“Los usos del suelo permitidos en los sectores incorporados bajo el Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación corresponden a los indicados en las respectivas Unidades de Planeamiento Zonal o los definidos en los Instrumentos de Planeación o fichas reglamentarias que se hayan adoptado, según corresponda. (...)”

Así pues, se entiende que en el plan parcial se puede habilitar la implantación de los usos permitidos en la ficha reglamentaria de la Unidad de Planeamiento Zonal correspondiente al ámbito de planificación.

Los predios que hacen parte del ámbito del Plan Parcial se encuentran localizados en la localidad de Puente Aranda, en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) número 108- “Zona Industrial”, la cual fue reglamentada a través del Decreto Distrital 317 de 2011, modificado parcialmente por el Decreto Distrital 497 de 2012. Como se ilustra en el plano a continuación, las fichas reglamentarias de la UPZ establecen que los predios se localizan en el sector normativo No. 1, subsector de uso: II.

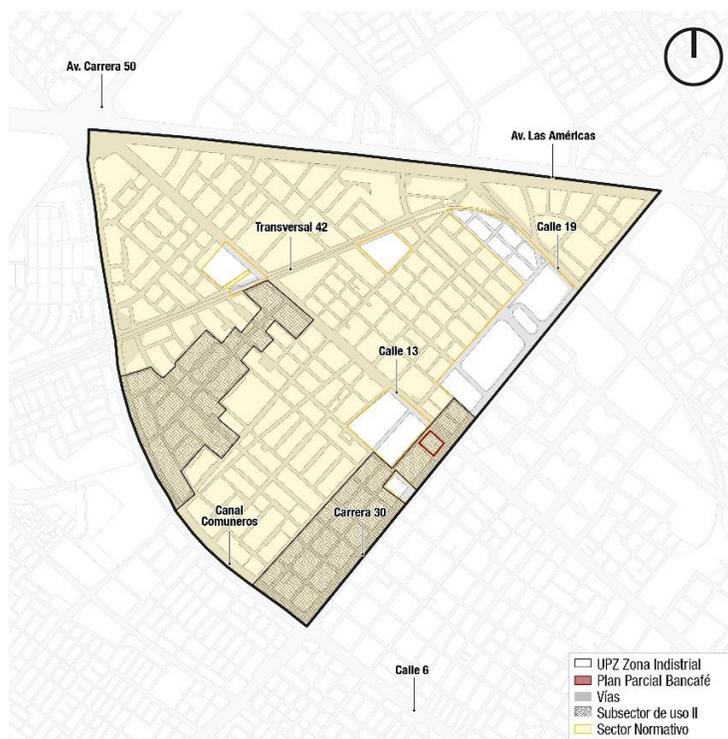


Ilustración 47. Subsector de uso UPZ
 Fuente: Elaboración propia

Los usos principales, complementarios y restringidos para el subsector de uso: II son los que se presentan en la tabla a continuación. Todos aquellos usos que no se enlistan son prohibidos:

USO		ESCALA	DESCRIPCIÓN	CONDICIONES	
PRINCIPAL	Comercio	COMERCIO	Metropolitana	Almacenes por departamentos y centros comerciales e hipermercados con mas de 6000 m2 de área de ventas.	Permitidos únicamente en predios con frente a la Avenida Ciudad de Quito (AK 30), Avenida de las Américas, Avenida Centenario (AC. 13), Avenida de los comuneros (AC. 6), Avenida Colón (AC. 13) y Avenida ciudad de Lima (AC. 19)
			Urbano	Almacenes, supermercados, y centros comerciales con mas de 2000 m2 hasta 6000m2 de área de ventas	-
			Zonal	Almacenes, supermercados, y centros comerciales hasta de 2000 m2 de área de ventas	-
			Vecinal A	Locales con área de ventas hasta de 500m2	-
			Vecinal B	Tiendas de barrio y locales con área no mayor 50 m2	Hasta 60 m2 de construcción con las siguientes opciones: a. En primer piso de edificaciones residenciales existentes o de oficinas, b. En las manzanas comerciales o centros cívicos definidos en los actos que dieron origen a la urbanización.
		COMERCIO PESADO	Metropolitana	Locales especializados con mas de 6000 m2 de área de ventas	Permitidos únicamente en predios con frente a la Avenida Ciudad de Quito (AK 30), Avenida de las Américas, Avenida Centenario (AC. 13), Avenida de los comuneros (AC. 6), Avenida Colón (AC. 13) y Avenida ciudad de Lima (AC. 19)
			Zonal	Locales especializados de mas de 2000 m2 hasta 6000 m2 de área de ventas	-
			Urbana	Locales especializados hasta 2000 m2 de área de ventas	-
			Urbana	Locales especializados(Venta de automóviles)	-
			Unifamiliar	-	-
	VIVIENDA	Unifamiliar	-	-	
		Multifamiliar	-	-	
	Educativo (PLAN MAESTRO DE EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS Decreto 449 de 2006)	Metropolitana	Instituciones de educación superior. Centros de investigación científica	-	
		Metropolitana	Instituciones educativas, Núcleos de apoyo pedagógico, Núcleos educativos en Red, Educación para el trabajo y desarrollo humano.	Escala vecinal: No se permiten en predios con frente a la malla vial arterial	
Urbana		Instituciones educativas, Núcleos de apoyo pedagógico, Núcleos educativos en Red, Educación para el trabajo y desarrollo humano.	-		
Zonal		-	-		
Vecinal		-	-		
Cultural(PLAN MAESTRO DE EQUIPAMIENTOS CULTURALES Decreto 465 de 2006)		Metropolitana	Museos, centros culturales y artísticos, centro de investigación e innovación, hemerotecas, cinemateca, auditorios, planetarios, archivos generales artísticos y científicos, salas de exposición, teatros.	-	
		Urbana	Bibliotecas superiores a 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta de 10 000 m2.	Escala vecinal: No se permiten en predios con frente a la malla vial arterial	
		Zonal	Bibliotecas superiores a 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta de 5000 m2. Casas juveniles.	-	
	Vecinal	Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200m2	-		

Dotacional	Salud(PLAN MAESTRO DE EQUIPAMIENTOS DE SALUD Decreto 318 de 2006)	Metropolitana	Nivel 3: Hospitales, clínicas, empresas sociales de salud del estado e instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al tercer nivel, Sanatorios, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos. Incluye servicios de salud de otros niveles desarrollados en predios mayores de 5000 m2		
		Urbana	Nivel 2: Hospitales, clínicas, empresas sociales de salud del estado e instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al segundo nivel de atención, centros de rehabilitación y reposo. Incluye servicios de salud de otros niveles desarrollados en predios iguales o mayores a 5000 m1		
		Zonal	Nivel 1: Hospitales, clínicas, empresas sociales de salud del estado e instituciones privadas de salud equivalente al nivel 1 de atención. En predios de 1500 a 5000 m2		
		Vecinal	Establecimiento de prestación de servicios de salud en el cual se ofrecen servicios ambulatorios y de ayudas diagnósticas básicas del primer nivel de atención. (UPAS, UBAS, Centros de salud). En predios de 300 1500 m2 y áreas construidas entre 400 y 1500 m2		Escala vecinal: No se permiten en predios con frente a la malla vial arterial
		Vecinal (vecinales menores)	Vecinales menores (puestos de salud). En predios menores a 300 m2, y área construida menor a 400 m2		
	Bienestar social (PLAN MAESTRO DE EQUIPAMIENTOS DE BIENESTAR SOCIAL Decreto 316 de 2006)	Urbana	Unidades de protección integral (UPI), Centros de desarrollo comunitario (CDC), y Centros de desarrollo infantil (CDI)	Escala vecinal: No se permiten en predios con frente a la malla vial arterial	
		Zonal	Centros de desarrollo comunitario (CDC), y Centros de desarrollo infantil (CDI)		
		Vecinal	Unidades de protección integral (UPI), Centros de desarrollo comunitario (CDC), y Centros de Servicio de Bienestar (CSB)		
	Culto (PLAN MAESTRO DE EQUIPAMIENTOS DE CULTO Decreto 311 de 2006)	Metropolitana	Rito: Existentes y nuevos (de 1501 m2 en adelante de área neta de celebración).Formación (de 751 personas en adelante) Residencia; (de 601 personas en adelante)	Escala vecinal: No se permiten en predios con frente a la malla vial arterial	
		Urbana	Rito: Existentes y nuevos (Entre 801 y 1500 m2 de area neta de celebración).Formación (entre 501 y 750 personas) Residencia; (entre 301 y 600 personas)		
		Zonal	Rito: Existentes (entre 451 y 1500 m2 de área neta de celebración), Nuevos (entre 251 y 800 m2 de area neta de celebración), Formación (entre 351 y 500 personas) Residencia (entre 101 y 300 pesonas)		
		Vecinal	Rito: Existentes (hasta 450 m2 de area neta de celebración) Nuevos (hasta 250 m2 de area neta de celebración) Formación (hasta 350 personas) Residencia (hasta 100 personas)		

COMPLEMENTARIO	Deportes y Recreativos (PLAN MAESTRO DE EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS Decreto 308 de 2006 y 454 de 2007)	Urbana	Complejo deportivo especial (CDE) Centros deportivos especializados, Centros deportivos para el deporte de alto rendimiento, Escenarios deportivos: Coliseos y polideportivos con capacidad de 3000 hasta 15000 espectadores. Clubes campestres deportivos y recreativos mayores a 5 hectáreas. Pistas de karts bajo techo. Instalacione de la red	
		Zonal	Complejo deportivo principal (CDP). Coliseos y polideportivos con capacidad hasta 3000 espectadores, juego de minigolf, instalaciones de la red principal de deporte, Clubes y centros recreo deportivos pertenecientes a Cajas de compensación, Universidades, empresas y gremios menores a 1 hectárea con capacidad superior a 500 usuarios o espectadores y canchas cubiertas.	-
		Vecinal	Canchas múltiples y espacios deportivos de la red básica de deporte.	
	Seguridad Ciudadana defensa y justicia(PLAN MAESTRO DE EQUIPAMIENTOS DE SERGURIDAD, DEFENSA Y JUSTICIA decreto 563 de 2007)	Zonal (Excepto estación de bomberos)	Casas de justicia, Centros de convivencia, SAU, Unidad de consulta y atención al ciudadano de la defensoría del pueblo, Inspecciones de policía, Comisarías de familia, Centros zonales del ICBF, Unidad operativa de la defensa Civil, Unidad operativa de la cruz roja, Centros de capacitación y entrenamiento del cuerpo oficial de bomberos, Subestaciones de policía, Subestaciones de transito , Fuertes ambientales de carabineros.	
		Zonal (C.A.I)	Centros de atención inmediata (C.A.I)	
	Abastecimiento de alimentos y seguridad alimentaria (PLAN MAESTRO DE ABASTECIMIENTO Y SEGURIDAD ALIMENTARIA decreto 315 de 2005)	Urbana	Plaza comercial, plaza logística, en predios mayores a 2000 m2 y hasta 10000 m2	
		Zonal	Plaza comercial, plaza logística, en predios hasta 2000m2	-
	Servicios de administración pública	Urbana	Sedes de la administración pública para la desconcentración de la atención al ciudadano, Inspecciones de policía	
		Zonal	Veedurías, Notarías, Curadurías, Sedes de la alcaldía local, Juntas administrativas locales.	-
	Manejo integral de residuos sólidos	Zonal	Bodegas de mediana área: Separación, clasificación, embalaje, almacenamiento, pretransformación y/o comercialización. Área de lote entre 501 a 1999 m2	
		Vecinal	Bodegas de mediana área: Separación, clasificación, embalaje, almacenamiento, pretransformación y/o comercialización. Área de lote entre 80 a 500 m3	-
		Vecinal	Centros de acopio básicos: (Separación, clasificación, embalaje y almacenamiento temporal y/o comercialización) 40 a 79 m2	
	Servicios financieros	Metropolitana	CASAS MATRICES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Fiducia, Créditos; Seguros, Cooperativas.	
		Urbana	SUCURSALES DE : Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de Cambio.	-
		Zonal	Cajeros automáticos	

Servicios	Servicios a empresas e inmobiliarios	Urbana	Oficinas especializadas de: Finca raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	-
	Servicios de logística	Metropolitana	BODEGAS: Correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, celaduría, limpieza y fumigación.	-
		Urbana	OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE: Correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza y fumigación.	
	Servicios de parqueadero	Urbana	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (2 o mas pisos) o subterráneas	-
		Urbana	Estacionamientos en superficie	
	Servicios turísticos	Metropolitana	ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE TEMPORAL: En hoteles y apartahoteles de mas de 50 habitaciones y/o servicios complementarios	-
		Urbana	Hoteles y apartahoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos, residencias estudiantiles , religiosas y de la tercera edad.	
	Servicios alimentarios	Zonal	Casa de banquetes	-
			Restaurantes, comidas rápidas	
	Servicios profesionales, técnicos especializados	Zonal	Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos, servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros, peluquería, salas de belleza, tatuajes, fotocopias, floristerías, cafeterías, heladerías.	-
			Vecinal	
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Metropolitana	ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS: Centros de convenciones, salas de concierto. Edificaciones de estudios de Televisión, , estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento, con mas de 600 m2. Casinos	-
			Urbana	
		Zonal	Alquiler y venta de videos, servicio de internet. Servicios de telefonía, escuelas de baile.	-
		Zonal	Billares, boleras, juegos de habilidad y destreza, juegos localizados de suerte y azar (bingos, videobingos, esferódromos y máquinas tragamonedas)	
Vecinal		Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.	En área de ocupación del uso no mayores a 20m2 por predio.	
Servicios técnicos especializados	Zonal	ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA: talleres de ornamentación, mamolerías, servicios de máquinas dobladoras y cortadoras, caprintería metálica y de madera, tipografía, tomo y litografía.	-	
Dotacional	Seguridad Ciudadana defensa y justicia(PLAN MAESTRO DE EQUIPAMIENTOS DE SERGURIDAD, DEFENSA Y JUSTICIA decreto 563 de 2007	Metropolitana	Centro operativo de emergencias (COE). Equipamientos del ejercito Nacional y fuerzas militares, (Centro de instrucción auxiliares bachilleres), equipamientos del ICBF destinados a la penalización y reeducación de adolescentes, Contralorías, personerías, Consejos, Consejos superiores, Defensorías del pueblo.	-
		Metropolitana	Fiscalías seccionales y fiscalías locales, Unidad de reacción inmediata (URI), Equipamientos de la rama judicial, Sede ciudad salitre de la fiscalía general de la nacion, CESP, Instituto nacional de medicina legal y ciencias forenses, CAIVAS, CAVIF, Unidad nacional antisequestros, Unidad nacional anticorrupción, Unidad de delitos contra derechos de autor, Escuela de investigación criminal y CTI, Centros de servicios judiciales, DAS.	
		Metropolitana	SIJIN, SIPOL	
		Urbana	Unidad permanente de justicia (UPJ)	
		Urbana	Estaciones de policía	

RESTRINGIDO	Servicios	Servicios de administración pública	Metropolitana	Sedes principales de entidades públicas y Sedes administrativas de servicios públicos, Centros administrativos nacionales, Departamentales y distritales, Sedes administrativas Militares y Policivas. Representaciones diplomáticas, Organismos de cooperación internacional y organismos multilaterales de atención al público, Veeduría distrital, Sedes principales en salud, EPS y ARS	-	
		Servicios automotrices y venta de combustible	Urbana	SERVICIOS DE LLENADO DE COMBUSTIBLES: Estaciones de llenado, Estaciones de servicio completo, venta de cocinol	Permitidos únicamente en predios con frente a la malla vial arterial	
			Zonal	SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN E INSUMOS A VEHÍCULOS EN: Servitecas, diagnóstico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carros, y cambiaderos de aceite.	En predios con un área mínima de 120 m ² . Garantizando que la actividad se desarrolla completamente al interior del predio	
	Servicios automotrices y venta de combustible	Urbana	Expendio y consumo de bebidas alcohólicas y/o horario nocturno, discotecas	Se permiten únicamente en predios con frente a la Malla vial arterial construida o frente a los circuitos de Movilidad Señalados en las planchas normativas		
		Urbana	Expendio y consumo de bebidas alcohólicas y/o horario nocturno: tabernas y bares			
		Urbana	Alojamiento por horas: Moteles, hoteles de paso y residencias			
	Industria	Industria			7. Se permite la industria, los servicios técnicos especializados y las actividades de producción industrial catalogadas hasta MEDIO impacto ambiental, de acuerdo con la clasificación y condiciones que para tal efecto determine la secretaría distrital de ambiente. 10. En edificaciones industriales se permite el desarrollo de actividades complementarias al uso (oficinas, puntos de venta, mantenimiento, zonas de atención a clientes, y las demás actividades directamente asociadas con la actividad), siempre que no ocupen más del 20% del área construida del predio.	
	NO PERMITIDO	Dotacionales	Deportes y Recreativos (PLAN MAESTRO DE EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS Decreto 308 de 2006 y 454 de	Metropolitana	Instalaciones olímpicas, Escenarios deportivos: Centros de espectáculo deportivos, estadios, coliseos cubiertos y plazas de toros, con capacidad superior a 15000 espectadores, Clubes campestres deportivos y recreativos mayores a 5 hectáreas, pistas de Karts a Cielo abierto.	-
			Seguridad Ciudadana defensa y justicia(PLAN MAESTRO DE EQUIPAMIENTOS DE SERGURIDAD, DEFENSA Y JUSTICIA decreto 563 de 2007)	Zonal	Estación de bomberos	-
			Manejo integral de residuos sólidos	Metropolitana	Bodegas de mayor área: Separación, clasificación, embalaje, almacenamiento, pretransformación, transformación y/o comercialización Área de lote mayor a 5000m ²	-
Urbana		Bodegas de mayor área: Separación, clasificación, embalaje, almacenamiento, pretransformación, transformación y/o comercialización Área de lote entre 2000 y 5000 m ²		-		
Servicios		Servicios automotrices y de venta de combustible	Urbana	Centros de diagnóstico automotor entre clases 0 y D	-	
	Zonal		Centros de diagnóstico automotor entre clases A y B	-		
	Servicios de diversión y esparcimiento	Urbana	Galleras, campos de tejo	-		

Tabla 6. Usos permitidos UPZ
 Fuente: Elaboración propia

NORMA VOLUMÉTRICA

Con respecto a la norma volumétrica aplicable para el Plan Parcial Bancafé, se analiza en primera instancia las definiciones y asignación de índices relacionados con el potencial edificatorio y, posteriormente, se presentan las disposiciones relacionadas con aislamientos, antejardines y tipología edificatoria.

Potencial edificatorio

La norma urbanística establecida a través del Decreto Distrital 621 de 2016, artículo 2 y su modificatorio Decreto Distrital 595 de 2017, dispone en el artículo 1 la definición de Índice de Construcción Básico (ICb) y las diferentes definiciones correspondientes para determinar el potencial edificatorio máximo de los desarrollos urbanísticos:

ÍNDICE	DEFINICIÓN
Índice de construcción básico (ICb)*	Factor numérico establecido en las fichas de edificabilidad de las Unidades de Planeamiento Zonal, que multiplicado por el área del predio o predios arroja como resultado la edificabilidad básica.
Índice de construcción máximo (ICm)	factor numérico establecido en el presente decreto, que multiplicado por el Área Original, arroja como resultado la edificabilidad máxima permitida.
Índice de construcción final propuesto (ICf)	factor numérico autorizado en las respectivas licencias urbanísticas o en los actos administrativos adoptados con base en las disposiciones del presente decreto, que, multiplicado por el Área Original, arroja como resultado la edificabilidad final propuesta.
Índice de construcción adicional (ICa)	factor numérico, que multiplicado por el Área Original arroja como resultado la edificabilidad adicional propuesta
Área de cálculo para el índice de construcción*	Corresponde a la parte edificada que equivale a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, área de las instalaciones mecánicas, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y ductos, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, puntos fijos, el área de equipamiento comunal privado propuesto en cualquier piso. Así mismo, se excluye el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y peatonal ubicados en sótano, semisótano y hasta en los tres (3) primeros pisos de la edificación y cuando se trate de proyectos que involucren la totalidad de la manzana hasta en los cuatro (4) primeros pisos de la edificación
*Nota: Estas definiciones fueron modificadas a través del artículo 1 del Decreto Distrital 595 de 2017	

Tabla 7. Definición Índice de Construcción

Fuente: Elaboración propia

A partir de las definiciones presentadas anteriormente se evidencia que la edificabilidad máxima permitida es la que se define a través de la asignación del ICm, pero, como se explica en detalle en el apartado 1.4- Sistema de reparto de cargas y beneficios del presente documento, el acceso a esta edificabilidad está supeditado al pago de cargas urbanísticas que se empiezan a calcular una vez se supera el ICb. En este orden de ideas, se presenta el ICb e ICm aplicables para el Plan Parcial Bancafé.

Como se evidencia en su definición, el ICb corresponde al índice establecido a través de las fichas normativas de la UPZ antes de la entrada en vigencia del numeral 17 del artículo 2 del Decreto Distrital 621 de 2016 modificado por el artículo 1 del Decreto Distrital 595 de 2017. Para el caso en concreto del presente plan parcial, como se evidencia en la siguiente figura, se tiene que el ámbito se localiza en el sector normativo No. 1 y en el subsector de edificabilidad B.

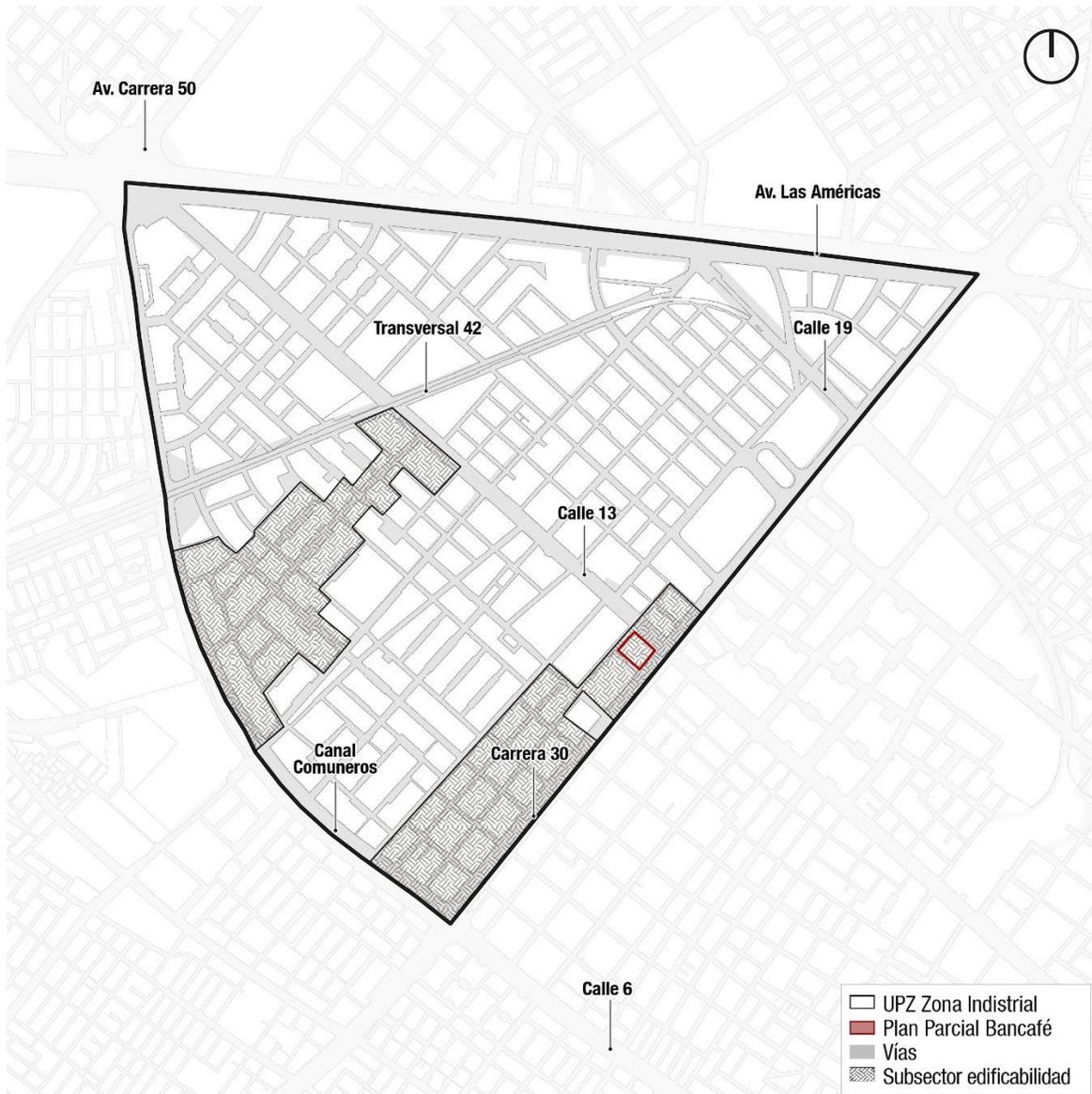


Ilustración 48. Subsector edificabilidad UPZ

Fuente: Elaboración propia

Para este subsector de edificabilidad en la ficha normativa se asigna un índice de construcción de 3,0 que corresponde con el ICb del Plan Parcial.

En lo que respecta al ICm, el artículo 8 del Decreto Distrital 621 de 2016 y su modificatorio Decreto Distrital 595 de 2017:

“(...) Según la capacidad predial, los Índices de Construcción Máximos (ICm) son los establecidos en la siguiente tabla:

ÁREA ORIGINAL DEL PREDIO O PREDIOS EN M ² = X		I.C. Máximo (ICm)
x < 3.000	Área Original menor a tres mil metros cuadrados.	6.0
3.000 < x < 5.000	Área Original igual o mayor a tres mil metros cuadrados v menor a cinco mil metros cuadrados,	7.5
5.000 <	Área Original igual o mayor a cinco mil metros cuadrados.	9.0

Tabla 8. Índices de construcción máximos
 Fuente: Elaboración propia

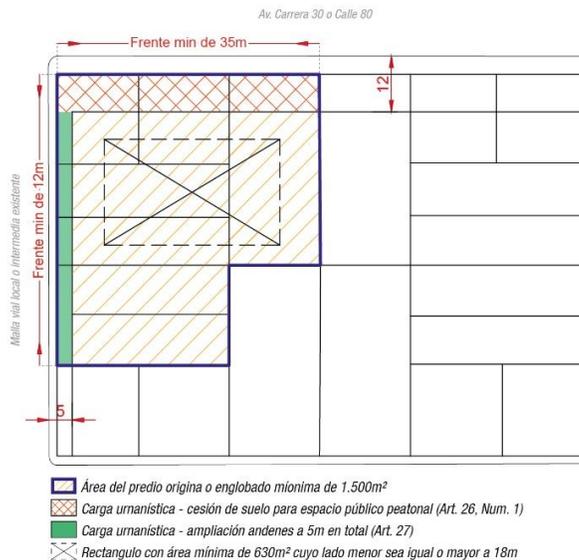
Parágrafo. El Área Original de cálculo para el índice de construcción es la definida en el artículo 2 del presente Decreto”.

De acuerdo con la anterior cita y teniendo en cuenta que el Área Original de los predios que hacen parte del Plan Parcial Bancafé es de 7.690 m², se identifica que el ICm aplicable para el Plan es de 9.0.

Adicionalmente es importante traer a colación que en el artículo 6 del Decreto Distrital 621 de 2016 modificado por el artículo 3 del Decreto Distrital 595 de 2017, se establecen una serie de condiciones mínimas que se deben cumplir para poder acceder a la edificabilidad adicional. En la siguiente figura se enlistan las condiciones de forma aplicada al caso en concreto, en donde se evidencia que se da cumplimiento con cada una de ellas:

Condiciones mínimas para acceder a la Edificabilidad Adicional (Artículo 6, Numerales 1, 2 y 3)

1. Área de predio original o englobado mínima de 1.500 m² y posibilidad de inscribir un rectángulo dentro del área útil resultante con un área mínima de 630 m²
2. Frente Mínimo de 35 metros contra la Avenida Carrera 30 o sobre la Avenida Calle 80.
3. Frente Mínimo de 12 metros sobre una vía de la Malla Vial Local o Intermedia existente.



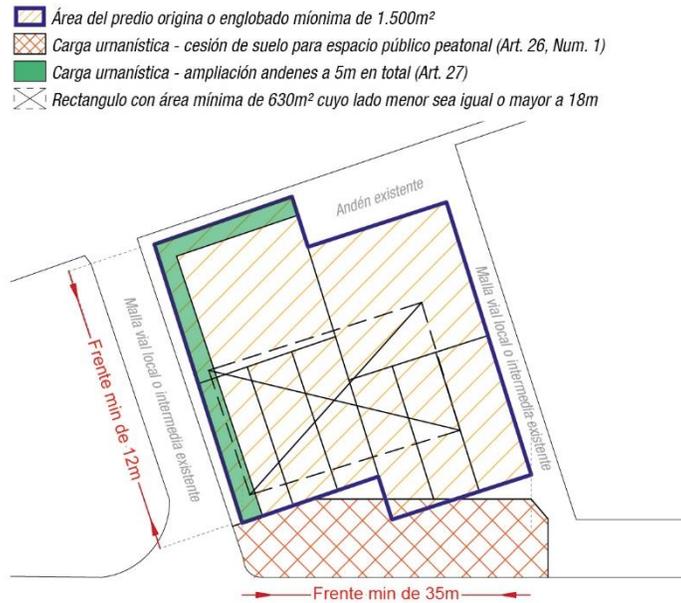


Ilustración 49. Condiciones mínimas para acceder a edificabilidad adicional
 Fuente: Elaboración propia – base Decreto 595 de 2017

Norma tipológica

A continuación, se presentan las disposiciones de norma tipológica establecidos en el Decreto 621 de 2016 en relación a los siguientes temas:

- Altura
- Antejardín
- Aislamientos y empates
- Habitabilidad
- Voladizos

La altura máxima permitida es la correspondiente a la aplicación de los índices de construcción del proyecto y la aplicación de la norma tipológica que determina la ocupación de las edificaciones en el predio. No obstante, en el artículo 10 se determina que:

“En todo caso, los predios localizados en las Manzanas con frente a las intersecciones de la Malla Vial Arterial delimitadas bajo la convención "A" en los planos No. 1, 2, 3, 4 y 5 que hacen parte integral del presente Decreto, tendrán una altura máxima de 126,00 metros y de treinta (30) pisos”.

De acuerdo con lo anterior y observando que el ámbito del Plan Parcial Bancafé se localiza en una de las manzanas de que trata la anterior cita, se tiene que la altura máxima de las edificaciones es la que se determina allí. Es decir 126 metros y 30 pisos.

En relación a la obligación de prever antejardines en los frentes de los desarrollos contra vía pública el artículo 11 del decreto establece que, “La exigencia de antejardines se determina según la

dimensión frente sobre las vías de la malla vial local e intermedia, así: 1. Cuando el proyecto incluya la totalidad del costado de manzana, no se exige sobre ese costado de manzana (...). Por lo anterior, y teniendo en cuenta que el ámbito de planificación del Plan Parcial Bancafé incluye toda la manzana, no se requiere prever antejardines en el diseño de las edificaciones.

En lo que concierne a aislamientos y empates, el Decreto Distrital 621 de 2016 y su modificatorio Decreto Distrital 595 de 2017 establece de forma diferenciada para tres alternativas las condiciones mínimas que se debe cumplir para el diseño de las edificaciones a implantar. Estas alternativas se desarrollan en el artículo 12 (aislamientos y empates contra predios vecinos), en el artículo 13 (aislamientos y empates cuando en un mismo proyecto se proponen edificaciones aisladas) y en el artículo 14 (aislamientos contra predios separados por espacio público).

Ahora bien, dado que el proyecto se desarrolla en el marco de un plan parcial, se entiende que la configuración predial resultante del mismo debe ser tenida en cuenta para dar aplicación a las condiciones relacionadas con aislamientos y empates. Es decir, si la propuesta contempla la implantación de varias torres aisladas en una misma UAU, serían aplicables las disposiciones establecidas en el artículo 13, y para edificaciones entre UAU, se aplica lo dispuesto en el artículo 12. Dichos artículos estipulan lo siguiente:

“Artículo 12°- Aislamientos y empates contra predios vecinos. No se exigen aislamientos laterales y posteriores entre predios englobados. Las edificaciones propuestas en los predios englobados se deben aislar contra los predios colindantes, cumpliendo con las siguientes condiciones:

1. Aislamientos Laterales:

a) Contra predios no edificados o que contengan edificaciones no permanentes, se debe prever el aislamiento a partir de una altura de 11,50 metros. Por lo anterior, se debe plantear una edificación contra dicho lindero a una altura de 11,50 metros desde el nivel del terreno, por lo menos 6 metros en planta desde el lindero resultante contra el espacio público hacia el interior de la edificación y mínimo 3 metros de frente sobre la fachada frente al espacio público. En caso de plantear semisótano y/o sótano, estos deben estar contenidos dentro de los 11,50 metros anteriores.

Cuando se opte por cerrar las áreas libres generadas sobre el volumen adosado al lindero colindante, de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 21 del presente Decreto, este cerramiento no estará contenido dentro de los 11,50 metros. (Ver Anexo Gráfico 8).

b) Contra predios que contengan edificaciones permanentes adosadas contra el lindero lateral del predio colindante, se debe prever empate estricto en altura y en planta con la edificación permanente en el plano de fachada contra la vía pública, por lo menos 6 metros en planta desde el lindero resultante propuesto contra el espacio público hacia el interior de la edificación y mínimo 3 metros de frente sobre la fachada frente al espacio público. A partir del empate se debe prever el aislamiento lateral contra toda la fachada lateral de la edificación colindante.

Con el fin de evitar servidumbre de vista contra los predios vecinos, sobre la cubierta del volumen adosado al lindero colindante, cuando esta sea utilizada, se debe plantear un cerramiento del predio de máximo 1,90 metros de altura, el cual no está contenido dentro del empate volumétrico. (Ver Anexo Gráfico 9).

c) Contra predios que contengan edificaciones permanentes que se encuentren aisladas del lindero colindante desde el nivel del terreno, se debe prever el aislamiento lateral en toda la fachada lateral

de la edificación desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. Se permite cerramiento contra predios vecinos de 2,50 metros. (Ver Anexo Gráfico 10).

2. Aislamientos Posteriores:

d) Los aislamientos posteriores se deben prever a partir del nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. Cuando se plantee plataforma, el aislamiento posterior se podrá plantear de conformidad con la altura de la plataforma, siempre y cuando la edificación o edificaciones propuestas sobre esta se retrocedan lo correspondiente a la dimensión del aislamiento posterior, de conformidad con la altura total propuesta desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano.

e) Los aislamientos posteriores correspondientes al predio resultante del englobe, se deben mantener contra los predios colindantes. (Ver Anexo Gráfico 11)

f) Los englobes de predios medianeros deben prever un aislamiento contra los aislamientos posteriores de los predios vecinos, con un ancho igual al aislamiento posterior existente del predio vecino y fondo equivalente a la dimensión del aislamiento exigido para la edificación propuesta por encima del empate volumétrico. Contra patios existentes en los predios vecinos, diferentes a los aislamientos posteriores, no se debe prever aislamiento. (Ver Anexo Gráfico 12).

3. Las dimensiones de los aislamientos laterales y posteriores, según la altura propuesta en pisos, son las siguientes:

NO. DE PISOS PROPUESTO EN LA TOTALIDAD DE LA EDIFICACIÓN	DIMENSIÓN ÚNICA EN LA TOTALIDAD DE LA FACHADA	
	Aislamiento lateral	Aislamiento posterior
1 a 3	3,00	3,00
4 a 6	4,00	5,00
7 a 9	6,00	6,50
10 a 12	8,50	9,00
13 o más	11,00	11,50

Tabla 9. Dimensiones de aislamientos laterales y posteriores

Fuente: Elaboración propia

Artículo 13°- Aislamiento y empates contra edificaciones. Cuando en un mismo proyecto se propongan dos o más edificaciones aisladas, deben cumplirse las siguientes condiciones:

1. Contra el espacio público, en el nivel del acceso peatonal, se debe generar una plataforma continua de mínimo un (1) piso de altura y mínimo seis (6) metros de fondo en planta, contados a partir del paramento de construcción propuesto hacia el interior. La presente condición se debe cumplir inclusive si se plantea una sola edificación.

La plataforma se debe aislar o empatar contra predios vecinos y contra el espacio público, de conformidad con lo establecido en los artículos 11°, 12° y 14° del presente Decreto. (Ver Anexo Gráfico 15) 2.

Las edificaciones que se propongan sobre la plataforma o a nivel del terreno o placa superior del semisótano o sótano, deben estar aisladas entre sí en una dimensión como mínimo equivalente a 1/3 de la altura en metros propuesta. en todo caso no menor a 5 metros.

Cuando las edificaciones presenten alturas diferentes, el aislamiento será calculado sobre el promedio de las alturas propuestas. La altura para el cálculo del aislamiento se debe contabilizar con la mayor dimensión presentada de la edificación desde la placa superior de la plataforma o del nivel del terreno o placa superior del semisótano o sótano. (Ver Anexo Gráfico 16) 3.

Se permiten conexiones peatonales aéreas entre las edificaciones en hasta dos (2) pisos diferentes que no excedan 5,00 metros de ancho en planta, las cuales en ningún caso pueden estar proyectadas sobre los aislamientos laterales y posteriores establecidos en el artículo 12 del presente Decreto.

En caso de proponer dos conexiones peatonales aéreas en el mismo piso, estas deben estar aisladas como mínimo por una distancia equivalente o mayor a 1/2 de la longitud de la fachada que tenga menor longitud entre las fachadas enfrentadas de las edificaciones que estén conectadas, y en todo caso no menor de 5 metros. (Ver Anexo Gráfico 17) 4.

Las edificaciones que se planteen sobre la plataforma no podrán tener una fachada mayor a 50 metros de ancho sobre el frente a la Avenida Carrera 30 (Avenida Ciudad de Quito), sobre [a Avenida Calle 80 (Avenida Autopista Medellín) o demás vías de la malla vial arterial. En estos casos, las fachadas de las edificaciones sobre vías de la malla vial arterial se regirán por las siguientes disposiciones:

- i. Cuando se proponga una edificación con una fachada (proyección en planta de todos sus puntos sobre el lindero resultante sobre cada frente de las vías mencionadas) mayor a 50 metros, se deberá generar un retroceso de fachada como máximo a partir de los primeros 50 metros, en una distancia igual o mayor a 1/3 del fondo total de la edificación, tomados desde el paramento de construcción propuesto del plano de fachada inicial
- ii. El retroceso debe generar como mínimo un vacío rectangular o cuadrado no construido desde el nivel superior de la plataforma o sótano o semisótano según el caso, cuyo lado mínimo sea igual o mayor a 1/3 del fondo total de la edificación.

La presente condición (incisos i y ii) aplica inclusive a los proyectos propuestos en manzanas que se encuentren separadas de las vías mencionadas por espacio público. No aplica para la plataforma. (Ver Anexo Gráfico 18)

Parágrafo. El paramento de construcción propuesto no tiene que ser continuo, por lo cual se pueden generar retrocesos diferenciados en la volumetría propuesta. En estos casos, se debe cumplir, para cada sección del paramento, lo establecido en el numeral primero de este artículo.”

Respecto a las condiciones de habitabilidad, el artículo 15 del Decreto establece condiciones específicas en relación a tres variables a tener en cuenta en el diseño de las edificaciones que se presentan en la tabla a continuación:

VARIABLE	DISPOSICIÓN
Área mínima de vivienda	Resultante de multiplicar el número de alcobas por 15 m ²
Iluminación y ventilación natural	En las viviendas solo los baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio podrán ventilarse mediante ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse desde el exterior a través de fachadas principales, laterales, posteriores o patios
Lado mínimo de los patios	a. Entre diferentes unidades de vivienda el lado mínimo es equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación: en ningún caso inferior a tres (3) metros
	b. Cuando la edificación contemple diferentes alturas, la altura para el cálculo de la dimensión de patio corresponde a la altura de la edificación que enmarca el patio en más de uno de sus costados. Si ésta se encuentra dividida en dos o más alturas, se debe tomar la mayor altura. (Ver Anexo Gráfico 20)."
	c. Debe plantearse desde el nivel superior de la placa de cubierta del sótano o del semisótano o del terreno según corresponda. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten en los pisos superiores deben plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio al que se refiere el literal a del numeral 3 del presente artículo, la altura total de la edificación se contará desde el nivel del piso donde se debe ubicar el patio. Así mismo, cuando el proyecto plantee piso o pisos no habitables, La altura de la edificación para el cálculo de la dimensión mínima del patio no incluye este (os) niveles, siempre que el piso o pisos no habitable(s) esté(n) planteado(s) en niveles inferiores a los pisos que contienen unidades residenciales. De lo contrario, contabilizará (n) dentro de la altura para el cálculo de la dimensión mínima del patio. (Ver Anexo Gráfico 21).
	d. Cuando se planteen áreas de equipamiento comunal privado cubierto y/o áreas de comercio y servicios en el semisótano y/o sótano uno (1), de conformidad con lo establecido en el artículo 18° del presente Decreto, el lado mínimo del patio debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura contada desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano, hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga dicha área, en todo caso debe ser igual o mayor a tres (3) metros. El área del patio sirve a máximo un área equivalente o menor a 10 veces el área del patio, incluida el área del patio. (Ver Anexo Gráfico 22).

Tabla 10. Disposiciones variables de habitabilidad

Fuente: Elaboración propia

De acuerdo con lo establecido en el artículo 16, los voladizos están permitidos a partir de una altura de 11.5 metros en las dimensiones que se exponen en la siguiente tabla:

Frente en el que se localiza el voladizo	% del área de fachada con voladizo	Dimensión máxima
Sobre Av. Carrera 30, Av. Carrera 80 u otras vías de la malla vial arterial	Hasta el 100%	1.00 metro
	Hasta el 60%	1.80 metros
	Hasta el 40%	2.50 metros
Sobre vías malla vial intermedia o local y demás espacios públicos	Hasta el 100%	1.00 metro
	Hasta el 50%	1.80 metros

Tabla 11. Dimensiones permitidas de voladizos

Fuente: Elaboración propia

El análisis de las disposiciones relacionadas con el sistema de reparto de cargas y beneficios que deben tenerse en cuenta para la formulación del Plan Parcial.

Sistema de reparto de cargas y beneficios



El Anexo 5. Diagnóstico Normativo. incluye el análisis de las disposiciones relacionadas con el sistema de reparto de cargas y beneficios que deben tenerse en cuenta para la formulación del Plan Parcial. Además, en este anexo se hace referencia a otras obligaciones aplicables al proyecto, y a las condiciones relevantes para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.

2. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO Y SISTEMAS ESTRUCTURANTES

La propuesta urbanística se desarrolla de conformidad con las normas urbanísticas aplicables a la formulación dadas por el Decreto Distrital 621 de 2016 modificado por el Decreto Distrital 595 de 2017, el Decreto 080 de 2016 y el POT 190 de 2004.

MODELO DE ORDENAMIENTO DE BOGOTÁ

Actualmente la planeación territorial de la ciudad de Bogotá está regida por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Decreto 190 de 2004, definido en el marco de la Ley 388 de 1997. La planeación urbana en Bogotá está enfocada en la transformación integral de los territorios ubicados en suelo urbano o de expansión. Para esta transformación, una de las herramientas que traza el Ordenamiento Territorial de la ciudad, es el tratamiento de Renovación Urbana. El POT define en su artículo 373 que el tratamiento de *Renovación Urbana* “es aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo”.

Partiendo de esta definición, es posible decir que la *Renovación Urbana* se considera como un tratamiento que busca un mejor aprovechamiento del suelo consolidado de la ciudad que presenta ineficiencias y deterioro, aspirando con esto a reordenar la estructura urbana en zonas relevantes para las dinámicas de la ciudad. Así mismo, el POT de Bogotá define dos modalidades por medio de las cuales se debe incorporar este tratamiento: *Reactivación* y *Redesarrollo*. Aunque ambas modalidades incluyen la intensificación en la utilización del suelo, la primera se propone para la habilitación y mejoramiento parcial del espacio público con sustitución parcial del espacio edificado, mientras que la segunda aplica en caso de sustitución total o parcial de los sistemas generales del espacio edificado que como resultado genera un nuevo espacio urbano que introduce nuevos usos y genera el espacio público requerido. Esta modalidad debe ser aplicada mediante la formulación de un Plan Parcial.

Adicionalmente, Decreto Distrital 190 de 2004 permite la incorporación de nuevas zonas en el caso de requerirse en la planeación de la ciudad. Es así como a través de los el Decreto Distrital 621 de 2016 y su modificadorio Decreto Distrital 595 de 2017 y el Decreto Distrital 804 de 2018, Decretos 621 de 2016 y 804 de 2018 se incorporan áreas al *Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana* localizados sobre ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio, específicamente sobre la Avenida Carrera 30, Avenida Calle 80, Avenida Calle 13 y Avenida de las Américas. Finalmente podemos decir que el POT busca:

“promover proyectos para atraer e incentivar la construcción de ciudad mediante instrumentos de gestión y planeación que faciliten la interacción pública con la actuación privada, de manera que se faciliten y coordinen las intervenciones en las infraestructuras de servicios públicos, la generación de espacio público, en aras del beneficio general y el continuo mejoramiento de la calidad de vida”.

Lo que la ciudad busca es aprovechar zonas de la ciudad que cuentan con un importante potencial de desarrollo gracias a su localización y conectividad con el resto de la ciudad, relacionadas directamente con los sistemas de transporte masivo de la ciudad, como sucede en el caso particular de la zona en la que se ubica el PPRU Bancafé.

PROPUESTA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL

El PPRU Bancafé se proyecta en la manzana 4201001 y la propuesta urbanística se desarrolla de conformidad a las Normas Urbanísticas aplicables a la formulación dadas por el Decreto 621 de 2016 modificado por el Decreto 595 de 2017 y el 080 de 2016 y el 190 de 2004.

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y CONFORMACIÓN PREDIAL

En el presente apartado se presenta una descripción del levantamiento topográfico elaborado para el PPRU Bancafé, y una descripción de los predios que forman parte del área de intervención.

Levantamiento Topográfico

La firma Soluciones Geoespaciales S.A.S fue la encargada de adelantar el levantamiento topográfico de los predios que conforman el ámbito de formulación del PPRU Bancafé, mediante el método diferencial de posicionamiento satelital GNSS estático, y toma las coordenadas del IGAC MAGNA Topografía Levantamiento Topográfico SIRGAS, posicionamiento GPS, época actual, transformadas a coordenadas planas cartesianas origen local Bogotá – 2011 en el cual se establece un levantamiento perimetral del total de los lotes para un área de 7.689,89 metros cuadrados de superficie. A continuación, se presenta una imagen y una descripción de los mojones identificados en el levantamiento topográfico.

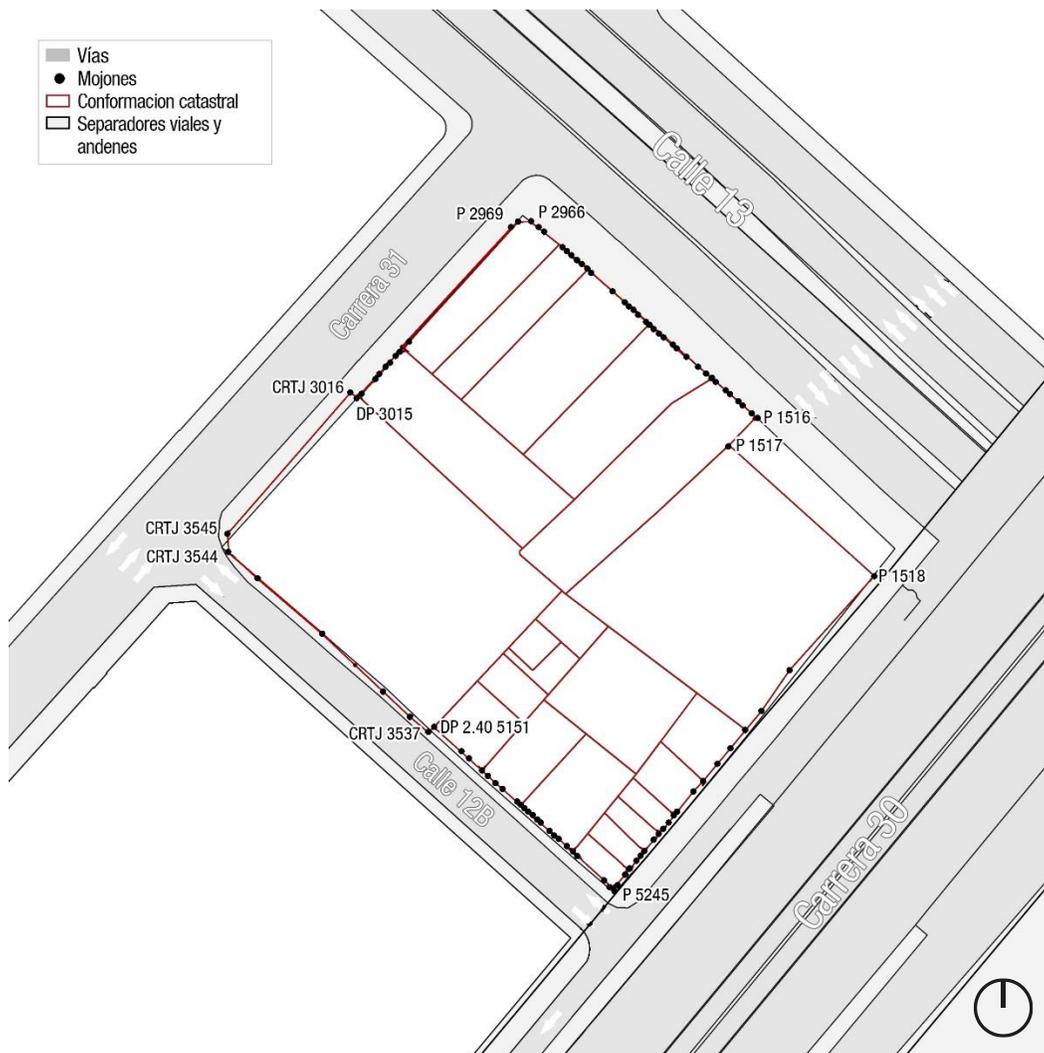


Ilustración 50. Levantamiento Topográfico

Fuente: Elaboración propia

No. Mojón	Este	Norte	Distancia (m)
P1425	98313,71	102046,82	1,03
P1427	98314,46	102046,10	4,76
P1430	98318,05	102042,97	0,76
P1438	98318,59	102042,42	0,49
P1439	98318,93	102042,05	0,72
P1446	98319,40	102041,50	0,66
P1449	98319,98	102041,17	0,49
P1451	98320,37	102040,87	2,35
P1453	98322,14	102039,31	0,54
P1455	98322,48	102038,89	5,99
P1468	98327,00	102034,95	3,26
P1471	98329,41	102032,76	0,89
P1472	98330,06	102032,16	0,8
P1479	98330,66	102031,63	0,87
P1480	98331,31	102031,05	2,8
P1483	98333,39	102029,17	0,42
P1484	98333,68	102028,87	0,58
P1485	98334,13	102028,50	1,78
P1487	98335,44	102027,31	0,92
P1489	98336,14	102026,70	2,41
P1491	98337,94	102025,10	0,3
P1494	98338,16	102024,91	2,98
P1497	98340,37	102022,91	3,01
P1499	98342,62	102020,91	2,01
P1501	98344,09	102019,54	1,08
P1503	98344,89	102018,82	0,28
P1505	98345,13	102018,66	3,5
P1506	98347,73	102016,32	0,35
P1508	98348,00	102016,10	2,19
P1510	98349,64	102014,66	0,22
P1512	98349,78	102014,49	3,48
P1514	98352,43	102012,22	0,82
P1516	98352,98	102011,62	6,74
P1517	98348,30	102006,78	35,75
P1518	98374,88	101982,87	23,14
P5605	98359,41	101965,66	90,3
P5382	98354,30	101958,22	4,56
P5381	98351,37	101954,72	4,4
P5380	98348,56	101951,33	3,73
P5379	98346,18	101948,47	4,02
P5378	98343,60	101945,38	2,58
P5377	98341,83	101943,51	5,18
P5376	98338,62	101939,44	0,43
P5375	98338,38	101939,08	1,72
P5374	98337,26	101937,78	1,44
P5373	98336,32	101936,68	1,19
P5372	98335,56	101935,77	0,23
P5371	98335,40	101935,59	1,01
P5370	98334,75	101934,82	0,24
P5369	98334,59	101934,64	2,64
P5368	98332,91	101932,61	0,22
P5367	98332,91	101932,61	0,21
P5366	98332,63	101932,29	0,94
P5365	98332,04	101931,55	0,78
P5366	98332,63	101932,29	0,94
P5365	98332,04	101931,55	0,78
P5364	98331,55	101930,94	2,2
P5363	98330,15	101929,23	0,21
P5362	98330,03	101929,07	1,1
P5361	98329,37	101928,30	2,99
P5360	98327,43	101926,03	0,44
P5245	98327,15	101925,69	0,37
P5244	98326,88	101925,94	1,96
P5243	98325,43	101927,26	6,47
P5238	98320,64	101931,60	0,85
P5237	98320,00	101932,18	0,35
P5213	98319,74	101932,40	0,49
P5211	98319,41	101932,77	1
P5210	98318,67	101933,44	2,23
P5209	98317,00	101934,92	0,06
P5208	98316,96	101934,89	0,85
P5207	98316,33	101935,46	0,99
P5206	98315,59	101936,12	2,39
P5201	98313,81	101937,71	0,05
P5202	98313,85	101937,75	0,74
P5194	98313,30	101938,25	1,01
P5193	98312,55	101938,93	1,06
P5192	98311,76	101939,63	1,01
P5191	98311,01	101940,31	0,99
P5185	98310,24	101940,93	0,82
P5184	98309,62	101941,46	3,76
P5173	98306,81	101943,96	1,69
P5172	98305,55	101945,08	2,04
P5167	98304,03	101946,45	1,23
P5166	98303,12	101947,27	3,19
P5164	98300,76	101949,43	1,93
P5162	98299,33	101950,72	6,69
P5151	98294,35	101955,19	1,4
CRTJ3537	98293,35	101954,23	4,47
CRTJ3538	98289,94	101957,12	6,8
CRTJ3539	98285,01	101961,80	6,97
CRTJ3540	98279,94	101966,56	8,28
CRTJ3541	98273,94	101972,24	15,61
CRTJ3543	98262,07	101982,37	7,15
CRTJ3544	98256,83	101987,24	37,56
CRTJ3016	98279,09	102016,38	1,5
DP3015	98280,31	102015,51	0,33
P3014	98280,51	102015,77	4,84
P3012	98283,85	102019,27	0,41
P3009	98284,15	102019,54	2,39
P3008	98285,72	102021,35	0,42
P3005	98286,00	102021,65	2,5
P3002	98287,70	102023,49	0,27
P3003	98287,84	102023,72	1,15
P2994	98288,52	102024,62	0,16
P2995	98288,41	102024,73	29,77
P2971	98308,56	102046,65	0,06
P2970	98308,52	102046,70	1,6
P2969	98309,85	102047,58	2,31
P2966	98312,16	102047,71	1,8

Tabla 12. Mojones - Fuente: Elaboración propia

PUNTO No. P1425: Punto con coordenadas E: 98313.71; N: 102046.81. Está localizado sobre el vértice norte del Lote No. 013. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 1.03 m hasta el punto No. 1427.

PUNTO No. P1427: Punto con coordenadas E: 98314.46; N: 102046.10. Está localizado sobre el vértice norte del Lote No. 014. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 4.76 m hasta el punto No. P 1430.

PUNTO No. P1430: Punto con coordenadas E: 98318.05; N: 102042.97. Está localizado sobre el vértice norte del Lote No. 014. Continúa en dirección suroriental con una longitud aproximada de 0.76 m hasta el punto No. C4.

PUNTO No. P1438: Punto con coordenadas E: 98318.59; N: 102042.42. Está localizado sobre el vértice norte del Lote No. 014. Continúa en dirección suroriental con una longitud aproximada de 0.49 m hasta el punto No. P1439.

PUNTO No. P1439: Punto con coordenadas E: 98318.93; N: 102042,05. Está localizado sobre el vértice norte del Lote No. 014. Continúa en dirección sur con una longitud aproximada de 0.72 m hasta el punto No. P1446.

PUNTO No. P1446: Punto con coordenadas E: 98319.40; N: 102041.50. Está localizado sobre el vértice norte del Lote No. 014. Continúa en dirección sur con una longitud aproximada de 0.66 m hasta el punto No. P1419.

PUNTO No. P1449: Punto con coordenadas E: 98319.98; N: 102.04117. Está localizado sobre el vértice norte del Lote No. 014. Continúa en dirección sur con una longitud aproximada de 0.49 m hasta el punto No. P1451.

PUNTO No. P1451: Punto con coordenadas E: 98320.37; N: 102040.87. Está localizado sobre el vértice norte del Lote No. 014. Continúa en dirección suroriental con una longitud aproximada de 2.35 m hasta el punto No. P1453.

PUNTO No. P1453: Punto con coordenadas E: 98322.14; N: 102039.31. Está localizado sobre el vértice norte del Lote 014. Continúa en dirección suroriental con una longitud aproximada de 0.54 m hasta el punto No. P1455.

PUNTO No. P1455: Punto con coordenadas E: 98322.48; N: 102038.89. Está localizado sobre el vértice norte del Lote No. 014. Continúa en dirección suroriental con una longitud aproximada de 5.99 m hasta el punto No. P1468.

PUNTO No. P1468: Punto con coordenadas E: 98326.00; N: 102034.95. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 015. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 3.26 m hasta el punto No. P1471.

PUNTO No. P1471: Punto con coordenadas E: 98329.41; N: 102032.76. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 015. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 0.89 m hasta el punto No. P1472.

PUNTO No. P1472: Punto con coordenadas E: 98330.06; N: 102032.16. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 015. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 0.80 m hasta el punto No. P1479.

PUNTO No. P1479: Punto con coordenadas E: 98330.66; N: 102031.63. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 015. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 0.87 m hasta el punto No. P1480.

PUNTO No. P1480: Punto con coordenadas E: 98331.31; N: 102031.05. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 015. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 2.80 m hasta el punto No. P1483.

PUNTO No. P1483: Punto con coordenadas E: 98333.39; N: 102029.17. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 015. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 0.42 m hasta el punto No. P1484.

PUNTO No. P1484: Punto con coordenadas E: 98333.68; N: 102028.87. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 015. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 0.58 m hasta el punto No. P1485.

PUNTO No. P1485: Punto con coordenadas E: 98334.13; N: 102028.50. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 016. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 1.78 m hasta el punto No. P1487.

PUNTO No. P1487: Punto con coordenadas E: 98335.44; N: 102027.31. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 016. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 0.92 m hasta el punto No. P1489.

PUNTO No. P1489: Punto con coordenadas E: 98336.14; N: 102026.70. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 016. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 2.41 m hasta el punto No. P1491.

PUNTO No. P1491: Punto con coordenadas E: 98337.94; N: 102025.10. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 016. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 0.30 m hasta el punto No. P1494.

PUNTO No. P1494: Punto con coordenadas E: 98338.16; N: 102024.91. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 016. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 2.98 m hasta el punto No. P1497.

PUNTO No. P1497: Punto con coordenadas E: 98340.37; N: 102022.91. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 016. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 3.01 m hasta el punto No. P1499.

PUNTO No. P1499: Punto con coordenadas E: 98342.62; N: 102020.91. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 016. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 2.01 m hasta el punto No. P1501.

PUNTO No. P1501: Punto con coordenadas E: 98344.09; N: 102019.54. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 016. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 1.08 m hasta el punto No. P1503.

PUNTO No. P1503: Punto con coordenadas E: 98344.89; N: 102018.82. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 016. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 0.28 m hasta el punto No. P1505.

PUNTO No. P1505: Punto con coordenadas E: 98345.13; N: 102018.66. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 017. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 3.50 m hasta el punto No. P1506.

PUNTO No. P1506: Punto con coordenadas E: 98347.73; N: 102016.32. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 017. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 0.35 m hasta el punto No. P1508.

PUNTO No. P1508: Punto con coordenadas E: 98347.00; N: 102016.10. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 017. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 2.19 m hasta el punto No. P1510.

PUNTO No. P1510: Punto con coordenadas E: 98349.64; N: 102014.66. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 017. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 0.22 m hasta el punto No. P1512.

PUNTO No. P1512: Punto con coordenadas E: 98349.79; N: 102014.49. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 017. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 3.48 m hasta el punto No. P1514.

PUNTO No. P1514: Punto con coordenadas E: 98352.43; N: 102012.22. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 017. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 0.82 m hasta el punto No. P1516

PUNTO No. P1516: Punto con coordenadas E: 98352.98; N: 102011.62. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 017. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 6.74 m hasta el punto No. P1517.

PUNTO No. P1517: Punto con coordenadas E: 98348.30; N: 102006.78. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No. 017. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 35.75 m hasta el punto No. P1518.

PUNTO No. P1518: Punto con coordenadas E: 98374.88; N: 101982.87. Está localizado sobre el vértice nororiental del Lote No.018. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 23.14 m hasta el punto No. P5605.

PUNTO No. P5605: Punto con coordenadas E: 98359.41; N: 101965.66. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 018. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 90.3 m hasta el punto No. P5382.

PUNTO No. P5382: Punto con coordenadas E: 98354.30; N: 101958.22. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 018. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 4.56 m hasta el punto No. P5381.

PUNTO No. P5381: Punto con coordenadas E: 98351.37; N: 101954.72. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 018. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 4.40 m hasta el punto No. P5380.

PUNTO No. P5380: Punto con coordenadas E: 98348.56; N: 101951.33. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 019. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 3.73 m hasta el punto No. P5379.

PUNTO No. P5379: Punto con coordenadas E: 98346.18; N: 101948.47. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 019. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 4.02 m hasta el punto No. P5378.

PUNTO No. P5378: Punto con coordenadas E: 98343.60; N: 101945.38. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 019. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 2.58 m hasta el punto No. P5377.

PUNTO No. P5377: Punto con coordenadas E: 98341.83; N: 101943.51. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 023. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 5.18 m hasta el punto No. P5376.

PUNTO No. P5376: Punto con coordenadas E: 98338.62; N: 101939.44. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 023. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 0.43 m hasta el punto No. P5375.

PUNTO No. P5375: Punto con coordenadas E: 98338.38; N: 101939.08. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 023. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 1.72 m hasta el punto No. P5374.

PUNTO No. P5374: Punto con coordenadas E: 98337.26; N: 101937.78. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 025. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 1.44 m hasta el punto No. P5373.

PUNTO No. P5373: Punto con coordenadas E: 98336.32; N: 101936.68. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 025. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 1.19 m hasta el punto No. P5372.

PUNTO No. P5372: Punto con coordenadas E: 98335.56; N: 101935.77. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 025. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 0.23 m hasta el punto No. P5371.

PUNTO No. P5371: Punto con coordenadas E: 98335.40; N: 101935.59. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 026. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 1.01 m hasta el punto No. P5370.

PUNTO No. P5370: Punto con coordenadas E: 98334.75; N: 101934.82. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 026. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 0.24 m hasta el punto No. P5369.

PUNTO No. P5369: Punto con coordenadas E: 98334.59; N: 101934.64. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 026. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 2.64 m hasta el punto No. P5368.

PUNTO No. P5368: Punto con coordenadas E: 98332.91; N: 101932.61. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 026. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 0.22 m hasta el punto No. P5367.

PUNTO No. P5367: Punto con coordenadas E: 98332.91; N: 101932.61. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 026. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 0.21 m hasta el punto No. P5366.

PUNTO No. P5366: Punto con coordenadas E: 98332.63; N: 101932.29. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 027. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 0.94 m hasta el punto No. P5365.

PUNTO No. P5365: Punto con coordenadas E: 98332.04; N: 101931.55. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 027. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 0.78 m hasta el punto No. P5364.

PUNTO No. P5364: Punto con coordenadas E: 98331.55; N: 101930.94. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 027. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 2.20 m hasta el punto No. P5363.

PUNTO No. P5363: Punto con coordenadas E: 98330.15; N: 101929.23. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 027. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 0.21 m hasta el punto No. P5362.

PUNTO No. P5362: Punto con coordenadas E: 98330.03; N: 101929.07. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 027. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 1.10 m hasta el punto No. P5361.

PUNTO No. P5361: Punto con coordenadas E: 98329.37; N: 101928.30. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 028. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 2.99 m hasta el punto No. P5360.

PUNTO No. P5360: Punto con coordenadas E: 98327.43; N: 101926.03. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 028. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 0.44 m hasta el punto No. P5245.

PUNTO No. P5245: Punto con coordenadas E: 98327.15; N: 101925.69. Está localizado sobre el vértice suroriental del Lote No. 028. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 0.37 m hasta el punto No. P5244.

PUNTO No. P5244: Punto con coordenadas E: 98326.88; N: 101925.94. Está localizado sobre el vértice suroccidental del Lote No. 028. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 1.96 m hasta el punto No. P5243.

PUNTO No. P5243: Punto con coordenadas E: 98325.43; N: 101927.26. Está localizado sobre el vértice suroccidental del No. 028. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 6.47 m hasta el punto No. P5238.

PUNTO No. P5238: Punto con coordenadas E: 98320.64; N: 101931.60. Está localizado sobre el vértice suroccidental del Lote No. 028. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 0.85 m hasta el punto No. P5237.

PUNTO No. P5237: Punto con coordenadas E: 98320.00; N: 101932.18. Está localizado sobre el vértice suroccidental del Lote No. 028. Continúa en dirección noroccidental con una longitud aproximada de 0.35 m hasta el punto No. P5213.

PUNTO No. P5213: Punto con coordenadas E: 98319.74; N: 101932.40. Está localizado sobre el vértice suroccidental del Lote No. 028. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 0.49 m hasta el punto No. P5211.

PUNTO No. P5211: Punto con coordenadas E: 98319.41; N: 101932.77. Está localizado sobre el vértice suroccidental del Lote No. 002. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 1.00 m hasta el punto No. P5210.

PUNTO No. P5210: Punto con coordenadas E: 98318.67; N: 101933.44. Está localizado sobre el vértice suroccidental del Lote No. 002. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 2.23 m hasta el punto No. P5209.

PUNTO No. P5209: Punto con coordenadas E: 98317.00; N: 101934.92. Está localizado sobre el vértice sur del Lote No. 002. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 0.06 m hasta el punto No. P5208.

PUNTO No. P5208: Punto con coordenadas E: 98316.96; N: 101934.89. Está localizado sobre el vértice sur del Lote No. 002. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 0.85 m hasta el punto No. P5207

PUNTO No. P5207: Punto con coordenadas E 98316.33; N: 101935.46. Está localizado sobre el vértice suroccidental del Lote No. 002. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 0.99 m hasta el punto No. P5206.

PUNTO No. P5206: Punto con coordenadas E: 98315.59; N: 101936.12. Está localizado sobre el vértice suroccidental del lote No. 002. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 2.39 m hasta el punto No. P5201.

PUNTO No. P5201: Punto con coordenadas E: 98313.81; N: 101937.71. Está localizado sobre el vértice suroccidental del lote No. 002. Continúa en dirección nororiente con una longitud aproximada de 0.05 m hasta el punto No. P5202.

PUNTO No. P5202: Punto con coordenadas E: 98313.85; N: 101937.75. Está localizado sobre el vértice sur del Lote No. 002. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 0.74 m hasta el punto No. P5194.

PUNTO No. P5194: Punto con coordenadas E: 98313.30; N: 101938.25. Está localizado sobre el vértice suroccidental del Lote No. 002. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 1.01 m hasta el punto No. P5193.

PUNTO No. P5193: Punto con coordenadas E: 98312.55; N: 101938.93. Está localizado sobre el vértice suroccidente del Lote No. 002. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 1.06 m hasta el punto No. P5192.

PUNTO No. P5192: Punto con coordenadas E: 98311.77; N: 101939.63. Está localizado sobre el vértice suroccidental del Lote No. 002. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 1.01 m hasta el punto No. P5191.

PUNTO No. 5191: Punto con coordenadas E: 98311.01; N: 101940.31. Está localizado sobre el vértice suroccidental del Lote No. 002. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 0.99 m hasta el punto No. P5185.

PUNTO No. P5185: Punto con coordenadas E: 98310.24; N: 101940.93. Está localizado sobre el vértice suroccidental del Lote No. 002. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 0.82 m hasta el punto No. P5184

PUNTO No. P5184: Punto con coordenadas E: 98309.62; N: 101941.46. Está localizado sobre el vértice suroccidental del lote No. 003. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 3.76 m hasta el punto No. P5173.

PUNTO No. P5173: Punto con coordenadas E: 98306.81; N: 101943.96. Está localizado sobre el vértice suroccidental del lote No. 003. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 1.69 m hasta el punto No. P5172.

PUNTO No. P5172: Punto con coordenadas E: 98305.55; N: 101945.08. Está localizado sobre el vértice suroccidental del lote No. 003. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 2.04 m hasta el punto No. P5167.

PUNTO No. P5167: Punto con coordenadas E: 98304.03; N: 101946.45. Está localizado sobre el vértice suroccidental del lote No. 003. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 1.23 m hasta el punto No. P5166.

PUNTO No. P5166: Punto con coordenadas E: 98303.12; N: 101947.27. Está localizado sobre el vértice suroccidental del lote No. 003. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 3.19 m hasta el punto No. P5164.

PUNTO No. P5164: Punto con coordenadas E: 98300.76; N: 101949.43. Está localizado sobre el vértice suroccidental del lote No. 004. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 1.93 m hasta el punto No. P5162.

PUNTO No. P5162: Punto con coordenadas E: 98299.33; N: 101950.72. Está localizado sobre el vértice suroccidental del lote No. 004. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 6.69 m hasta el punto No. P5151.

PUNTO No. P5151: Punto con coordenadas E: 98294.35; N: 101955.19. Está localizado sobre el vértice suroccidental del lote No. 004. Continúa en dirección suroccidente con una longitud aproximada de 1.40 m hasta el punto No. CRTJ3537.

PUNTO No. CRTJ3537: Punto con coordenadas E: 98293.35; N: 101954.23. Está localizado sobre el vértice sur del lote No. 029. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 4.47 m hasta el punto No. CRTJ3538.

PUNTO No. CRTJ3538: Punto con coordenadas E: 98289.94; N: 101957.12. Está localizado sobre el vértice suroccidental del lote No. 029. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 6.80 m hasta el punto No. CRTJ3539.

PUNTO No. CRTJ3539: Punto con coordenadas E: 98285.01; N: 101961.80. Está localizado sobre el vértice suroccidental del lote No. 029. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 6.97 m hasta el punto No. CRTJ3540.

PUNTO No. CRTJ3540: Punto con coordenadas E: 98279.94; N: 101966.56. Está localizado sobre el vértice suroccidental del lote No. 029. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 8.28 m hasta el punto No. CRTJ3541.

PUNTO No. CRTJ3541: Punto con coordenadas E: 98273.94; N: 101972.24. Está localizado sobre el vértice suroccidental del lote No. 029. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 15.61 m hasta el punto No. CRTJ3543.

PUNTO No. CRTJ3543: Punto con coordenadas E: 98262.07; N: 101982.37. Está localizado sobre el vértice suroccidental del lote No. 029. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 7.15 m hasta el punto No. CRTJ3544.

PUNTO No. CRTJ3544: Punto con coordenadas E: 98256.83; N: 101987.24. Está localizado sobre el vértice suroccidental del lote No. 029. Continúa en dirección nororiente en línea quebrada con una longitud aproximada de 37.56 m hasta el punto No. CRTJ3016.

PUNTO No. CRTJ3016: Punto con coordenadas E: 98279.09; N: 102016.38. Está localizado sobre el vértice noroccidental del lote No. 029. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 1.50 m hasta el punto No. DP3015.

PUNTO No. DP3015: Punto con coordenadas E: 98280.31; N: 102015.51. Está localizado sobre el vértice norte del lote No. 029. Continúa en dirección nororiente con una longitud aproximada de 0.33 m hasta el punto No. P3014.

PUNTO No. P3014: Punto con coordenadas E: 98280.51; N: 102015.77. Está localizado sobre el vértice noroccidental del lote No. 029. Continúa en dirección nororiente con una longitud aproximada de 4.84 m hasta el punto No. P3012.

PUNTO No. P3012: Punto con coordenadas E: 98283.85; N: 102019.27. Está localizado sobre el vértice noroccidental del lote No. 012. Continúa en dirección nororiente con una longitud aproximada de 0.41 m hasta el punto No. P3009.

PUNTO No. P3009: Punto con coordenadas E: 98284.15; N: 102019.54. Está localizado sobre el vértice noroccidental del lote No. 012. Continúa en dirección nororiente con una longitud aproximada de 2.39 m hasta el punto No. P3008.

PUNTO No. P3008: Punto con coordenadas E: 98285.72; N: 102021.35. Está localizado sobre el vértice noroccidental del lote No. 012. Continúa en dirección nororiente con una longitud aproximada de 0.42 m hasta el punto No. P3005.

PUNTO No. P3005: Punto con coordenadas E: 98286.00; N: 102021.65. Está localizado sobre el vértice noroccidental del lote No. 012. Continúa en dirección nororiente con una longitud aproximada de 2.50 m hasta el punto No. P3002.

PUNTO No. P3002: Punto con coordenadas E: 98287.70; N: 102023.49. Está localizado sobre el vértice noroccidental del lote No. 012. Continúa en dirección nororiente con una longitud aproximada de 0.27 m hasta el punto No. P3003.

PUNTO No. P3003: Punto con coordenadas E: 98287.84; N: 102023.72. Está localizado sobre el vértice noroccidental del lote No. 012. Continúa en dirección nororiente con una longitud aproximada de 1.15 m hasta el punto No. P2994.

PUNTO No. P2994: Punto con coordenadas E: 98288.52; N: 102024.62. Está localizado sobre el vértice noroccidental del lote No. 012. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 0.16 m hasta el punto No. P2995.

PUNTO No. P2995: Punto con coordenadas E: 98288.41; N: 102024.73. Está localizado sobre el vértice suroccidental del lote No.013. Continúa en dirección nororiente con una longitud aproximada de 29.77 m hasta el punto No. P2971.

PUNTO No. P2971: Punto con coordenadas E: 98308.56; N: 102046.65. Está localizado sobre el vértice noroccidental del lote No. 013. Continúa en dirección noroccidente con una longitud aproximada de 0.06 m hasta el punto No. P2970.

PUNTO No. P2970: Punto con coordenadas E: 98308.52; N: 102046.70. Está localizado sobre el vértice suroccidental del lote No. 013. Continúa en dirección nororiente con una longitud aproximada de 1.60 m hasta el punto No. P2969.

PUNTO No. P2969: Punto con coordenadas E: 98309.85; N: 102047.58. Está localizado sobre el vértice noroccidental del lote No. 013. Continúa en dirección oriente con una longitud aproximada de 2.31 m hasta el punto No. P2966.

PUNTO No. P2966: Punto con coordenadas E: 98312.16; N: 102047.71. Está localizado sobre el vértice norte del lote No. 013. Continúa en dirección suroriente con una longitud aproximada de 1.80 m hasta el punto No. P1425.

Conformación Predial



De acuerdo con la Base de Datos Geográfica de la Secretaría Distrital de Planeación, el plan parcial está compuesto por 22 predios identificados en los folios de matrícula inmobiliaria, incluidos en el “Anexo No. 4 – Información Catastral”. Éstos ocupan 7.689,89 m² y se identifican a continuación:

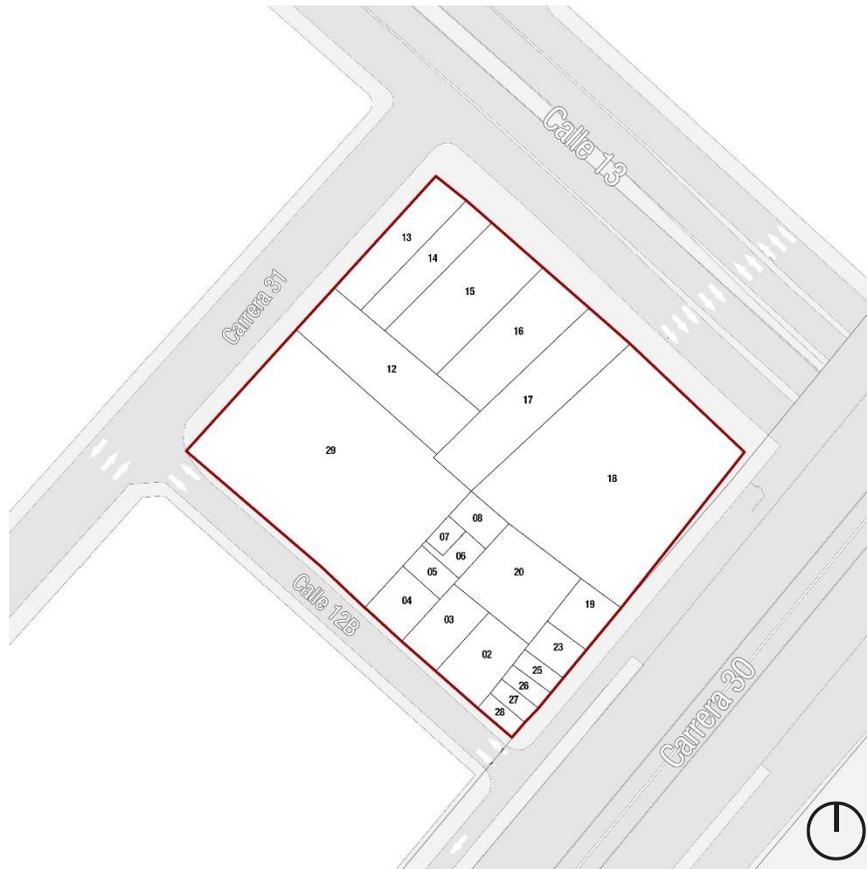


Ilustración 51. Conformación predial

Fuente: Elaboración propia

No	NOMENCLATURA	FOLIO MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	PROPIETARIO	ÁREA (M ²)
2	CL 12B 30 20	50C-164302	AAA0035OUDM	JORGE ARTURO RUGE RUBIO	210,40
3	CL 12B 30 28	50C-737993	AAA0035OUEA	SIND ANTIGUOS DESPRESADORES DE	172,15
4	CL 12B 30 44	50C-1328857	AAA0035OUFT	ALCIDES AUGUSTO ROMERO	136,92
5	CL 12B 30 50 IN 1	50C-541511	AAA0035OUHY	ALCIDES AUGUSTO ROMERO	68,16
6	CL 12B 30 50 IN 2	50C-634787	AAA0035OUJH	LILIA RAMONA FERNANDEZ ALDANA	59,18
7	CL 12B 30 50 IN 4	50C-1328857	AAA0035OUKL	ANTONIO MARIA CASTRO GOMEZ	37,55
8	CL 12B 30 50 IN 3	50C-1667366	AAA0035OULW	ISABEL IREGUI DE SANCHEZ	82,45
12	KR 31 12B 42	50C-399821	AAA0035OUPP	PEDRO HERNAN CORTES ACERO	541,19
13	KR 31 12B 50	50C-283252	AAA0035OURU	RIVEROS GALEANO Y CIA S.EN C.	267,96
14	AC 13 30 85	50C-207688	AAA0035OUSK	ANGELA MARCELA TOQUICA RUIZ	241,77
15	AC 13 30 67	50C-416275	AAA0035OUTO	BLANCA ELSA OCHOA ALVAREZ	498,55
16	AC 13 30 53	50C-542728	AAA0035OUUZ	LEONOR BOCANEGRA MURILLO	430,81
17	AC 13 30 45	50C-124653	AAA0035OUWF	PALMETTO INVESTMENT S.A.S	554,93
18	AK 30 12B 51	50C-278051	AAA0035OUXR	CONSTRUCTORA BOLIVAR SA	1.761,07
19	AK 30 12B 27	50C-114211	AAA0035OUYX	ANA GLADYS GALEANO BECERRA	130,65
20	AK 30 12B 27 IN 1	50C-114211	AAA0035OUZM	ANA GLADYS GALEANO BECERRA	376,60
23	AK 30 12B 19	50C-641685	AAA0035OWAF	CARLOS ALBERTO GALEANO RODRIGUEZ	85,41
25	AK 30 12B 17	50C-1502605	AAA0153NMSK	JORGE ALFONSO GALEANO RODRIGUEZ	45,32
26	AK 30 12B 13	50C-1502604	AAA0153NMRU	JOSE IGNACIO GALEANO DIAZ	43,42
27	AK 30 12B 09	50C-1502603	AAA0153NMPP	RICARDO MONTENEGRO MEDELLIN	42,66
28	AK 30 12B 03	50C-1502602	AAA0153NMOE	CLARA INES RESTREPO MONROY	43,00
29	AK 31 No 12B 10	50C-2021400	AAA0262TZLW	TOMKER SAS	1.859,76
TOTAL					7.689,89

Nota: La nomenclatura, el chip, los propietarios y el área para cada predio fue tomada de la base Cartográfica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD que reposa en la Base de Datos Geográfica de la Secretaría Distrital de Planeación. Esta información se detalla en el "Anexo 3. Información catastral"

Tabla 13. Conformación predial del PPRU

Fuente: Elaboración propia con base en la información de la base catastral de la UAECD.

La numeración de los predios presentada en la anterior figura corresponde a la numeración catastral de los predios en la base cartográfica de la UAECD, y es la denominación que se ha empleado a lo largo del estudio para identificar a cada uno de los predios del ámbito. De igual manera, se resalta que, de los predios anteriormente enlistados, el predio número 18 localizado en la esquina nororiental de la manzana, es propiedad de Constructora Bolívar quien es el promotor del PPRU Bancafé.

Predio público RUPI 3984-5: De acuerdo con la base cartográfica del SIGDEP, que muestra el mapa digital del inventario general de predios públicos del DADEP, se evidencia el siguiente predio:

	UBICACIÓN	FOLIO MATRÍCULA INMOBILIARIA	TIPO PREDIO	PLANOS APROBADOS	ÁREA (M ²)
RUPI 3984-5 ÁREA TOTAL	KR 31 - CL 12 / AC 13	50C-1754603	PÚBLICO DE CESIÓN	SELLO/FIRMA EN EL PLANO de 25/07/1934 SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS - AHORA SDP 899999061-9 PLANO 50/4-2	1.230,00
RUPI 3984-5 AL INTERIOR DEL PPRU	KR 31 - CL 12 / AC 14	50C-1754603	PÚBLICO DE CESIÓN	SELLO/FIRMA EN EL PLANO de 25/07/1934 SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS - AHORA SDP 899999061-9 PLANO 50/4-2	116,16

Tabla 14. Predios públicos en el PPRU

Fuente: Elaboración propia con base en la información de la base catastral de la UAECD.

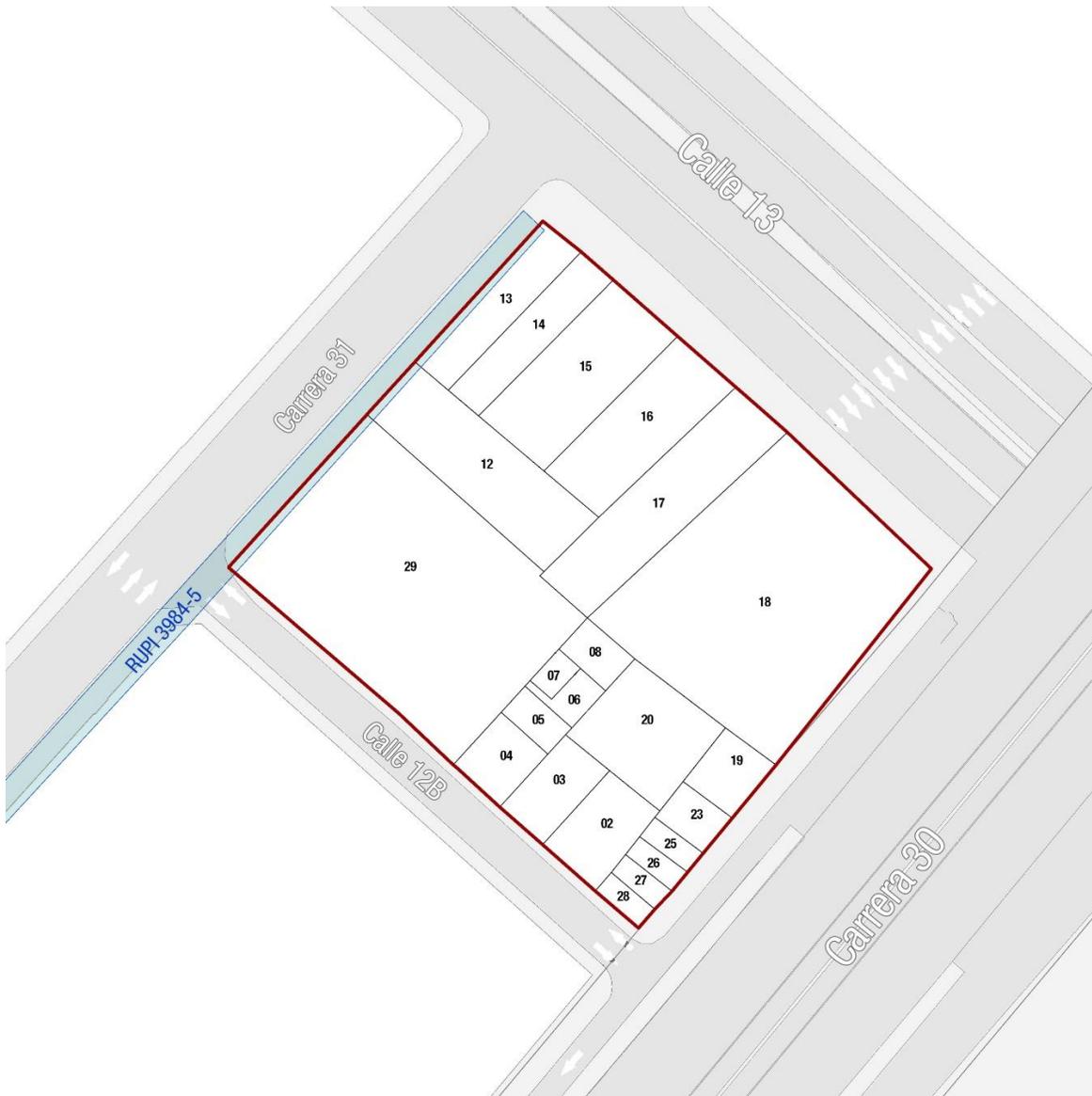


Ilustración 52. Conformación predial + RUPI 3984-5

Fuente: Elaboración propia

Es importante señalar que dentro de la formulación del PPRU, cómo se evidenciará en el presente documento en el apartado de "Estructura urbana cargas urbanísticas", se va a respetar el área destinada para el mismo designándola como un Área de Manejo Diferenciado-AMD sin entrar en una reconfiguración catastral. las características y medidas adicionales definidas para este predio, se detallan en el anexo 9 "estrategia de gestión del suelo y plan de gestión social".

SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS PREDIOS



Anotaciones En Folios De Matrícula Inmobiliaria

Como se mencionó anteriormente, para el estudio de la situación jurídica de los predios del ámbito del plan parcial se lleva a cabo un análisis de las anotaciones contenidas en los Certificados de Libertad y Tradición de los mismos (CTL). Una vez se identifican las anotaciones abiertas actualmente, se procede a evaluar si las mismas representan una limitación para poder disponer del inmueble, y la dificultad que representaría sanear la situación. A partir de dicha evaluación se asigna un nivel de dificultad a cada predio en formato de semáforo, así como se explica en la siguiente figura.

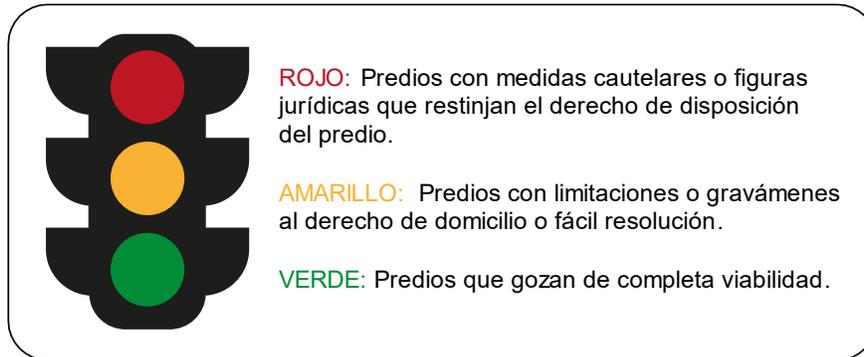


Ilustración 53. Niveles de dificultad de saneamiento de predios

Fuente: JFP & Asociados. Estrategia de gestión del suelo y plan de gestión social

Como se puede evidenciar en el Anexo 9 -Estrategia de gestión del suelo y Plan de Gestión Social, en general las anotaciones abiertas en los Certificados de Tradición y Libertad de los predios que hacen parte del ámbito del PPRU Bancafé no representan un impedimento para poder disponer de los mismos, o pueden ser saneados relativamente fácil, como se observa en la siguiente ilustración, en la que se clasifican de acuerdo con la complejidad de su gestión:

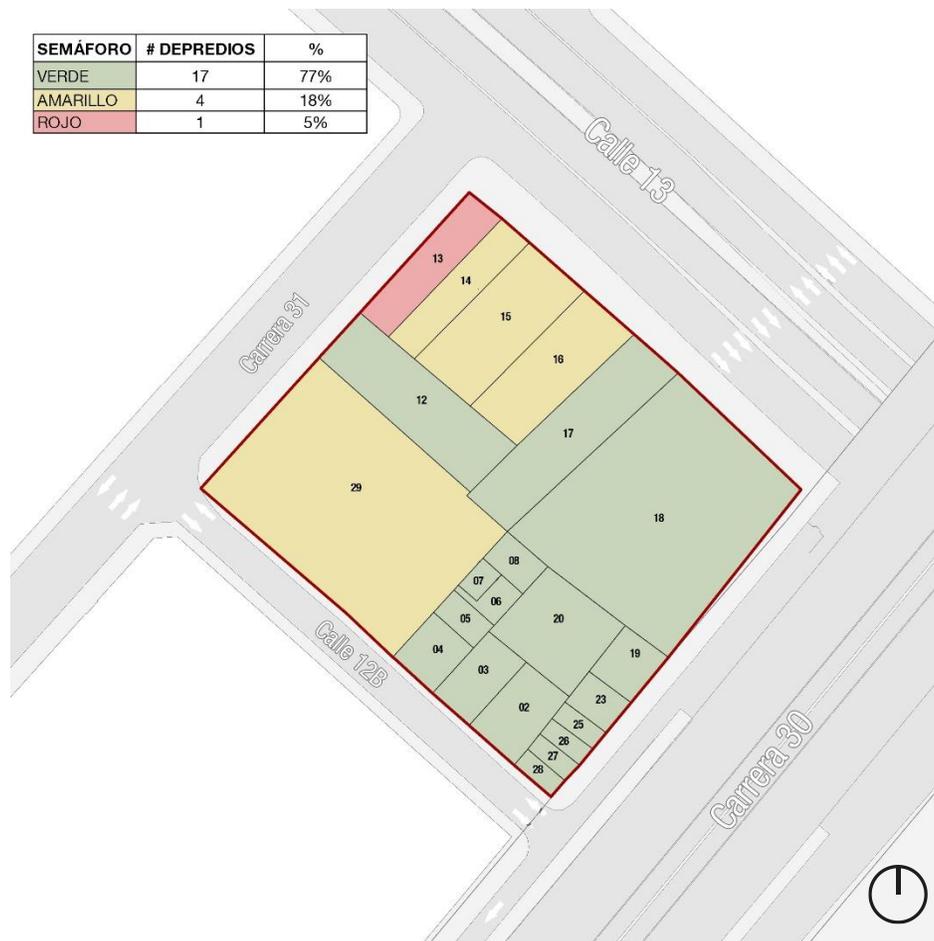


Ilustración 54. Panorama general anotaciones en Folios de Matrícula Inmobiliaria

Fuente: JFP & Asociados. Estrategia de gestión del suelo y plan de gestión social

El lote No. 13 representa la mayor complejidad en cuanto a su situación jurídica, ya que tiene una hipoteca, más valorización, plusvalía, demanda en proceso ordinario, embargo con acción personal y embargo por jurisdicción coactiva.

Además, al predio identificado como “predio n.º4”, se le asigna la matrícula inmobiliaria 50C-1328857, pero según la Ventanilla Única de Registro VUR-, se observa que a dicho predio le corresponde el CHIP AAA0035OUKL y la dirección CL 12B 30 50 IN 4. Ahora bien, el “predio n.º 4” en el plano de localización corresponde al predio con la dirección Calle 12B No 30 44 y el CHIP AAA0035OUFT, por lo que se presentará una estrategia de saneamiento adecuada posterior a la expedición de la resolución de viabilidad del PPRU.

Alternativas De Saneamiento De Los Predios



Con el fin de establecer de forma más precisa cuáles son las posibilidades reales para gestionar globos de terreno aptos para el desarrollo del plan, se procede a evaluar variables complementarias relacionadas con el tema. Dichas variables se relacionan con: 1) la cantidad de personas que son titulares del derecho real de los inmuebles, 2) el tamaño del predio, 3) otras observaciones relacionadas con la destinación, localización o titulares de cada predio. De acuerdo con lo anterior,

se presentan alternativas de saneamiento para cada una de las anotaciones identificadas en ellos CLT de los predios que conforman el PPRU Bancafé, que incluyen:

ANOTACIÓN	PREDIOS	CONSIDERACIONES DE LA ANOTACIÓN	ALTERNATIVA DE SANEAMIENTO
Liquidación del efecto plusvalía	2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 23, 25, 26, 27, 29	Esta es una anotación recurrente en la mayoría de los predios localizados en el ámbito del plan. Al respecto se observa que la liquidación se realizó a través de la Resolución 1670 de 2013 de la UAECED, en donde se identifica que el hecho generador es la adopción del Decreto Distrital 497 de 2012, el cual actualizó la ficha normativa de la UPZ, otorgando una mayor edificabilidad y cambios de uso que ocasionaron un incremento en el avalúo de los predios afectados. La resolución determina un efecto plusvalía por metro cuadrado a cada predio de la UPZ por un valor de entre \$8,182 y \$406,341. De igual manera el acto hace referencia a que, de acuerdo con el Acuerdo 118 de 2003, la tarifa de la contribución es del 50% del plusvalor.	El promotor procederá a calcular para cada predio la cuantía total de la contribución, revisando cuál es el efecto plusvalía determinado para cada predio y multiplicándolo por el área de este.
			Una vez obtenido el valor se adelantarán las gestiones ante la Dirección de Impuestos de Bogotá de la Secretaría Distrital de Hacienda para proceder con el pago del monto establecido.
			Este pago será incluido dentro de los costos de gestión del proyecto y tenido en cuenta como una variable dentro del sistema de distribución de cargas y beneficios del plan parcial.
Hipoteca	13, 16, 29		
Embargo	13		
Afectación a vivienda familiar	15	La afectación a vivienda familiar es una figura jurídica creada para proteger la vivienda familiar, que se constituye en favor del cónyuge o compañero permanente regulada por la ley 258 de 1996. La figura tiene como efecto que el inmueble es inembargable y limita la capacidad para que el cónyuge propietario pueda enajenar o gravar la vivienda, en tanto necesita de la autorización de su cónyuge. De igual forma limita el uso del inmueble a ser utilizado como vivienda.	La afectación a vivienda familiar se puede levantar por ambos cónyuges de forma voluntaria y en común acuerdo. Se requiere del consentimiento del cónyuge no propietario con la firma en la escritura de cancelación o levantamiento de la afectación a vivienda familiar.

Tabla 15. Alternativas de saneamiento de los predios

Fuente: JFP & Asociados. Estrategia de gestión del suelo y plan de gestión social

ESTRUCTURA URBANA: CARGAS URBANÍSTICAS



Cargas generales



El Artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004 describe que hacen parte de las cargas generales:

1. La infraestructura vial arterial, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción.
2. El suelo y la construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios, cuya financiación no esté incluida en programas de inversión mediante tarifas o contribución de valorización.
3. Los elementos de la estructura ecológica principal, en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción.
4. Las compensaciones, incentivos o estímulos a los propietarios de inmuebles de interés cultural, de conformidad con la legislación nacional y con las políticas y normas específicas en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción.
5. Los costos asociados a la formulación y gestión del plan zonal.

En ese sentido una de las cargas generales aparece representada por la afectación que el trazado de la Avenida Carrera 30 (0,24 m²) y la Calle 13 (7,25 m²)

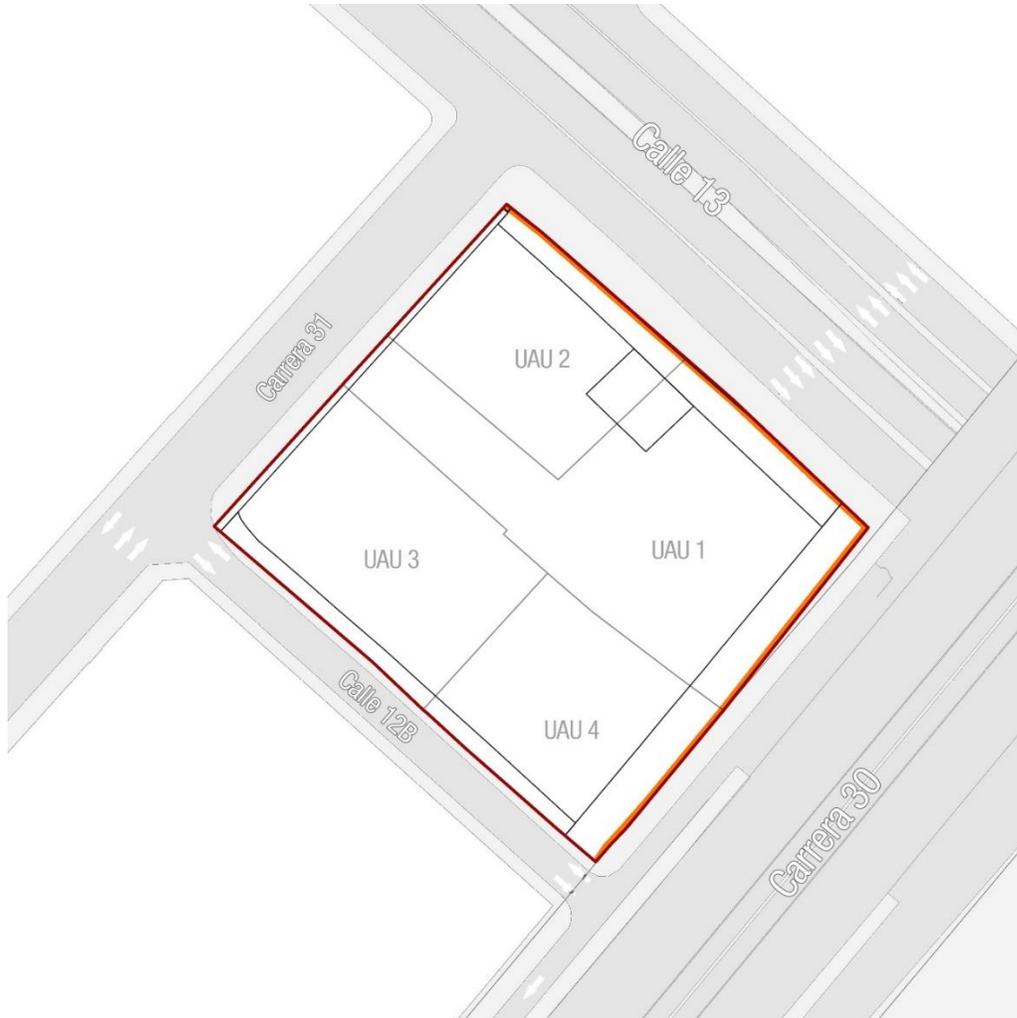


Ilustración 55. Malla vial arterial

Fuente: Elaboración propia

	UAU 1		UAU 2		UAU 3		UAU 4		TOTAL	
	AREA M ²	%	ÁREA M ²	%						
ÁREA ORIGINAL DEL PREDIO (AOP)	2.857,19	100,00%	1.439,08	100,00%	1.859,76	100,00%	1.533,86	100,00%	7.689,89	100,00%
MALLA VIAL ARTERIAL	3,14	0,11%	4,11	0,29%	-	0,00%	0,24	0,02%	7,49	0,10%
MALLA VIAL ARTERIAL (CARRERA 30 - NQS)	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,24	0,02%	0,24	0,00%
MALLA VIAL ARTERIAL (CALLE 13)	3,14	0,11%	4,11	0,29%	-	0,00%	-	0,00%	7,25	0,09%

Tabla 16. Malla vial arterial

Fuente: Elaboración propia

Áreas de manejo diferenciado



Constituyen “Áreas de Manejo Diferenciado (AMD)” toda área propiedad del Distrito Capital y, que en su momento, fueron cedidas para obras públicas asociadas a la malla vial y otros componentes del sistema de movilidad. Estas áreas no hacen parte del reparto de cargas y beneficios y tampoco del área base para el cálculo de cesiones. En el PP se encuentra localizado el RUPI 3984-5 con un área de 111,16 m² al interior de la delimitación del PPRU.

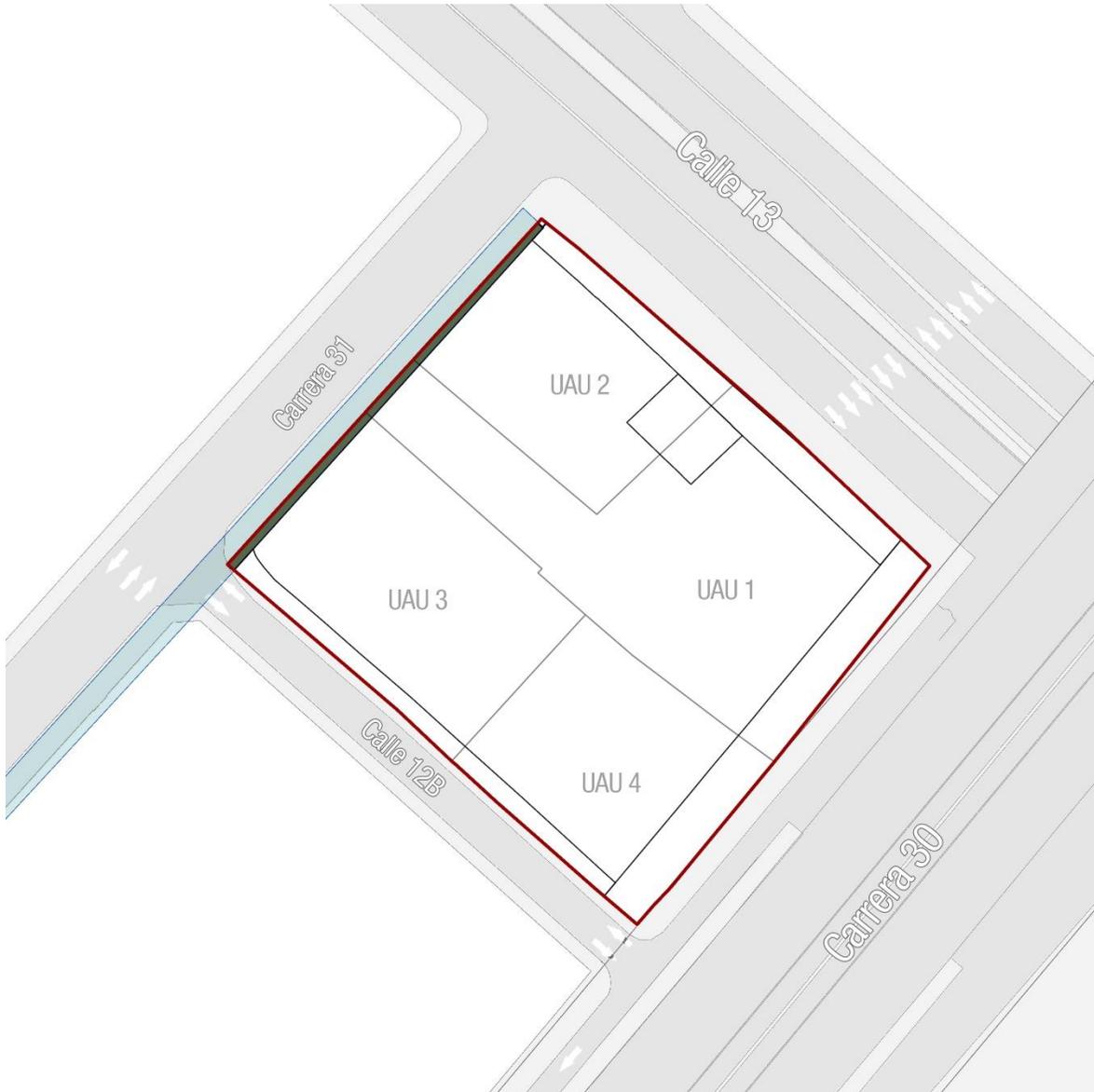


Ilustración 56. Área de manejo diferenciado

Fuente: Elaboración propia

	UAU 1		UAU 2		UAU 3		UAU 4		TOTAL	
	AREA M ²	%	ÁREA M ²	%						
ÁREA ORIGINAL DEL PREDIO (AOP)	2.857,19	100,00%	1.439,08	100,00%	1.859,76	100,00%	1.533,86	100,00%	7.689,89	100,00%
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO RUPI 3984-5	17,26	0,60%	41,70	2,90%	52,20	2,81%	-	0,00%	111,16	1,45%

Tabla 17. Área manejo diferenciado

Fuente: Elaboración propia

A partir del artículo 24 del Decreto Distrital 621 de 2016 y su modificatorio Decreto Distrital 595 de 2017, y su modificatorio Decreto Distrital 595 de 2017, se establecen las Cargas Urbanísticas, las cuales

“surgen con el propósito de que los propietarios del suelo accedan a la edificabilidad permitida dentro del reparto de cargas y beneficios, establecido entre las condiciones normativas y las necesidades de soportes urbanos en el contexto inmediato de los proyectos permitidos”.

Las cargas urbanísticas de las que hace referencia el artículo citado son:

1. De generación de espacios públicos peatonales;
2. De ampliación de las vías de la malla vial local e intermedia contiguas a los predios localizados dentro del ámbito del presente Decreto;
3. De pago compensatorio como contraprestación por los beneficios de edificabilidad adicional otorgados.

En el caso del PPRU Bancafé, las Cargas Urbanísticas se asumen de la siguiente manera:

Espacios Públicos Pevtonales



Dentro del planteamiento urbanístico del PPRU “Bancafé”, se adopta lo determinado en el artículo 25 del decreto mencionado anteriormente, el cual determina las siguientes cargas para espacios públicos peatonales:

1. *“Sobre la Avenida Carrera 30 (Avenida Ciudad de Quito) y la Avenida Calle 80 (Avenida Autopista Medellín) se debe generar una cesión gratuita de espacio público peatonal que conforme junto con el andén existente, un espacio público peatonal con dimensión equivalente a 12 metros contados a partir del sardinel existente hasta el nuevo lindero del predio o predios - Lindero resultante”.*
2. *“En los siguientes escenarios, se debe destinar el área faltante o la totalidad para completar el 20% del área original del predio como cesión pública obligatoria gratuita, en sobreanchos de andén sobre las vías de la malla vial local e intermedia y/o en la generación de plazoletas”.*

En este sentido, para el PPRU Bancafé define un sobreancho de 12 metros contados a partir del sardinel, sobre la Avenida Calle 13 y sobre la Avenida Carrera 30. Adicionalmente, se proyecta un sobreancho de 5 metros contados a partir del sardinel sobre la Calle 12B mientras que, con la adición del RUPI-3984-5 ya se cumple con el sobreancho de los 5 metros sobre la Carrera 31. Debido al deterioro de la Calle 12B ya que en un tramo de dicha vía no se identifica sardinel, se

proyectan 7 metros a partir del sardinel existente de la manzana colindante, que corresponden a la calzada vehicular obligatoria, según el artículo 26, y 5 metros a partir de este punto, destinados al sobreancho de andén de la Calle 12B. Por último, se define un sobreancho adicional sobre la calle 13, requerido para cumplir con la obligación de espacio público (20% del área original del predio).

CESIONES PÚBLICAS DE VÍAS LOCALES E INTERMEDIAS

Respecto de las cesiones públicas para vías locales e intermedias, el Decreto Distrital 621 de 2016 y su modificatorio Decreto Distrital 595 de 2017, menciona en el artículo 26, que se debe ceder al Distrito Capital de manera gratuita:

“el área que se requiera para obtener un andén de mínimo cinco (5) metros de ancho, el cual debe ser diseñado, dotado y construido de conformidad con lo establecido en el Anexo Gráfico No. 27. El área a ceder en sobre ancho de andén cuenta dentro de] 20% que trata el artículo precedente, sin perjuicio que, por el cumplimiento de la condición establecida en el presente artículo, el área a ceder resulte mayor al del área original del predio”.

“Adicional a lo anterior, se debe ceder el área que se requiera para conformar una calzada vehicular de mínimo siete (7) metros sobre el frente que el proyecto tenga sobre las vías de la malla vial local o intermedia. Esta [ultima será de obligatorio cumplimiento independientemente de que represente una cesión pública mayor del 20%. Hasta tanto no se conforme la calzada vehicular de siete (7) metros en la totalidad del frente de manzana, se deberán plantear bahías de incorporación vehicular, sobre las cuales se deberá localizar el acceso vehicular a la edificación”.

El polígono del PPRU Bancafé está rodeado por la Carrera 30 y Calle 13, que se identifican como Malla Vial Arterial y la Carrera 31 y Calle 12B, las cuales están definidas como vías locales, por lo que el PPRU garantiza que tengan un perfil mínimo de 7 metros.

ÁREA DE PREDIO RESULTANTE

El área original del predio (A.O.P) es 7.689,89 m². Sobre dicha área recaen las cargas urbanísticas relacionadas con espacios públicos peatonales, que equivalen a 1.514,25 m². Estas se descuentan del área inicial, y generan un área resultante de 6.056,99 m², como se detalla en la siguiente tabla:

ÁREA DEL PREDIO RESULTANTE		
Área Original del Predio (AOP)	7689,89 m ²	100,00%
Área base de cálculo de cesiones (AOP-AMD y Malla vial arterial)	7571,24 m ²	98,46%
Cargas Urbanísticas Totales Obligatorias (DD 621/2016 y DD 595/2017)	1514,25 m ²	20,00%
Área Resultante del Predio (Útil)	6056,99 m ²	80,00%

Tabla18. Cuadro de área original del predio

Fuente: Elaboración propia.

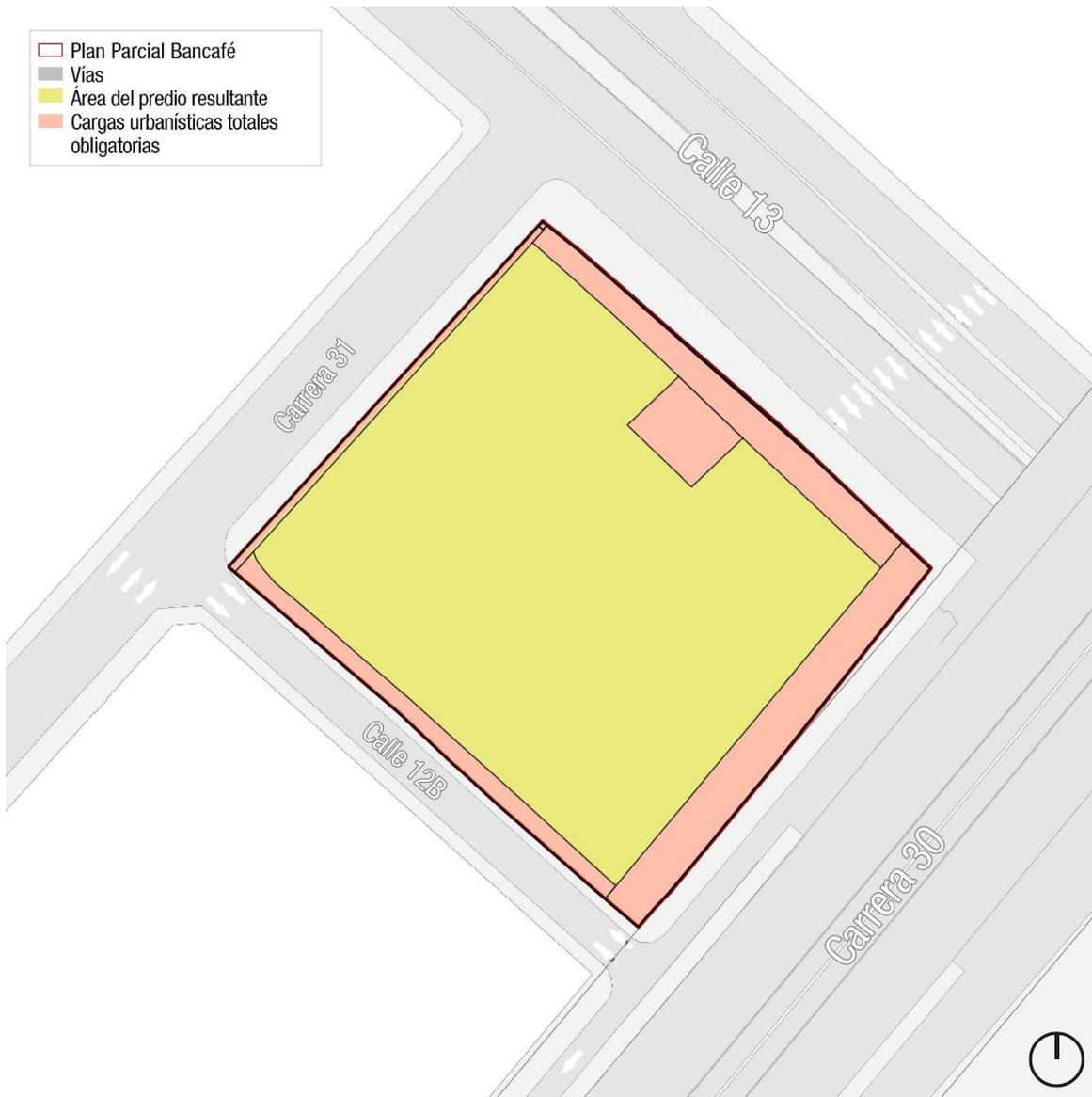


Ilustración 57. Área del predio resultante
Fuente: Elaboración propia.

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO



Propuesta Urbana



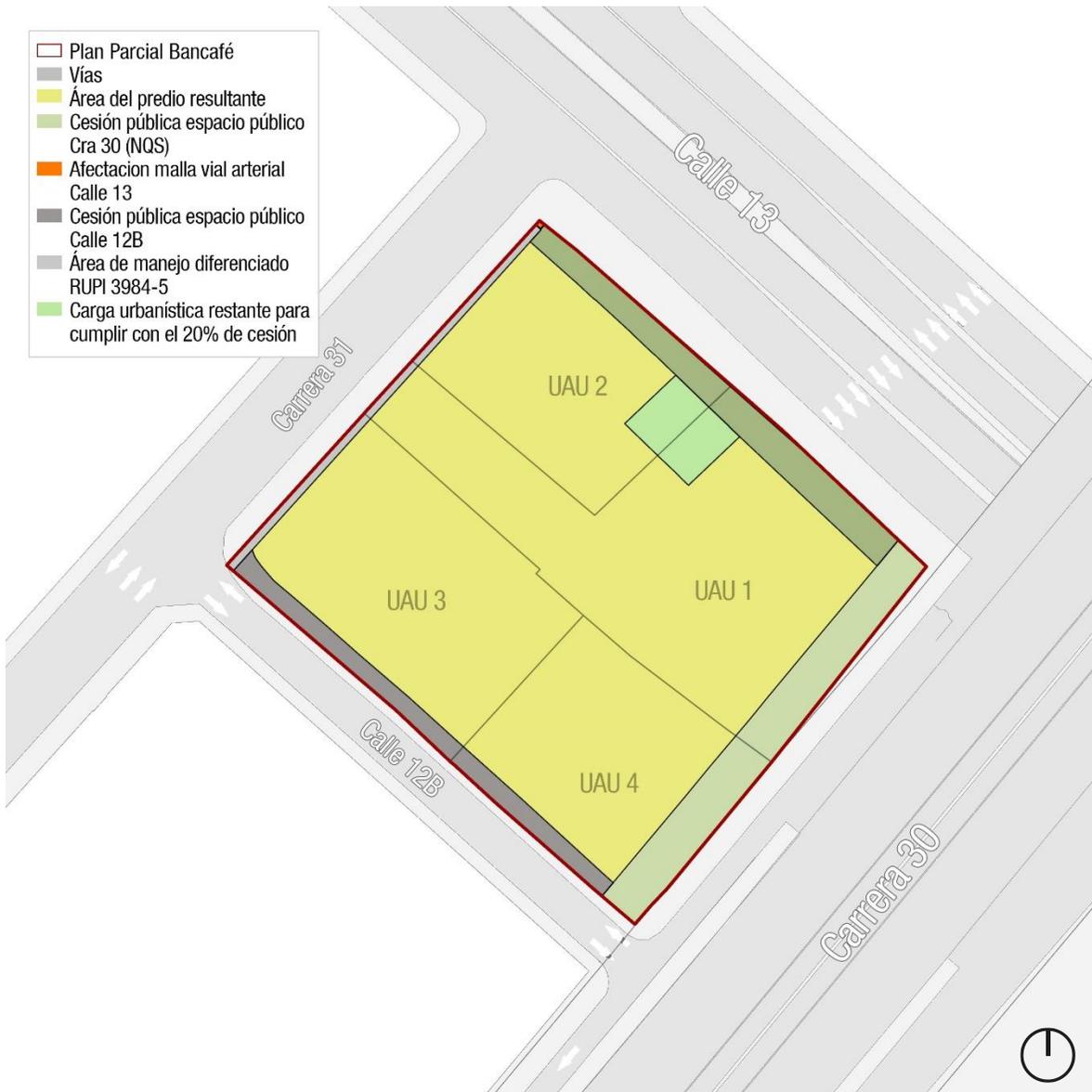
El PPRU Bancafé se desarrolla en el ámbito de aplicación del Decreto Distrital 621 de 2016 y su modificatorio Decreto Distrital 595 de 2017 mediante el cual se incorporan áreas al Tratamiento de Renovación Urbana sobre los ejes de la Malla Vial Arterial con Sistemas de Transporte Público Masivo Transmilenio, los corredores de la Avenida Calle 80 y la Avenida Carrera 30, siendo esta última, la zona en donde se localizan los predios objeto de intervención del Plan Parcial en cuestión.

Teniendo en cuenta que la ciudad ha tenido un gran interés en “*convertir las acciones de renovación urbana en instrumentos centrales de la política habitacional del Distrito para la generación de una oferta habitacional de altas calidades y de vivienda de interés social en particular en las zonas centrales de la ciudad*” (artículo 158, POT, 2004), es importante resaltar que el Plan Parcial de Renovación Urbana Bancafé cuenta con una ubicación estratégica sobre dos vías principales de la ciudad: la Avenida Carrera 30 y la Avenida Calle 13, además de representar una importante solución al déficit habitacional de la ciudad, mediante la oferta de 1.300 Viviendas de Interés Social.

El Plan Parcial de Renovación Urbana Bancafé se desarrolla en la manzana 4201001 y contempla la integración de la totalidad de los predios que la conforman, con cuatro Unidades de Actuación Urbanística (UAU), en las cuales predomina el uso residencial y se contempla el uso comercial complementario de escala zonal en primer piso para generar frentes activos sobre el espacio público.

El artículo 25 del el Decreto Distrital 621 de 2016 y su modificatorio Decreto Distrital 595 de 2017 establece la obligación de destinar el 20% del área original del predio como cesión obligatoria. En este sentido, se define un sobreaño de 12 metros contados a partir del sardinel, sobre la Avenida Calle 13 y sobre la Avenida Carrera 30. Adicionalmente, se proyecta un sobreaño de 5 metros contados a partir del sardinel sobre la Calle 12B. Debido al deterioro de la Calle 12B ya que en un tramo de dicha vía no se identifica sardinel, se proyectan 7 metros a partir del sardinel existente de la manzana colindante, que corresponden a la calzada vehicular obligatoria y 5 metros a partir de este punto, destinados al sobreaño de anden de la Calle 12B. Por último, se define una plazuela adicional sobre la Calle 13, requerido para cumplir con la obligación de espacio público (20% del área original del predio).

Las cuatro UAU que componen el PPRU Bancafé corresponden con las etapas de desarrollo del proyecto, que se podrán desarrollar de forma autónoma.



Ilustración 58. Planteamiento Urbanistico

Fuente: Elaboración propia.

	UAU 1		UAU 2		UAU 3		UAU 4		TOTAL	
	AREA M ²	%	ÁREA M ²	%						
ÁREA ORIGINAL DEL PREDIO (AOP)	2.857,19	100,00%	1.439,08	100,00%	1.859,76	100,00%	1.533,86	100,00%	7.689,89	100,00%
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO RUPI 3984-5	17,26	0,60%	41,70	2,90%	52,20	2,81%	-	0,00%	111,16	1,45%
MALLA VIAL ARTERIAL	3,14	0,11%	4,11	0,29%	-	0,00%	0,24	0,02%	7,49	0,10%
MALLA VIAL ARTERIAL (CARRERA 30 - NQS)	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,24	0,02%	0,24	0,00%
MALLA VIAL ARTERIAL (CALLE 13)	3,14	0,11%	4,11	0,29%	-	0,00%	-	0,00%	7,25	0,09%
ÁREA BASE DE CÁLCULO DE CESIONES	2.836,79	99,29%	1.393,27	96,82%	1.807,56	97,19%	1.533,62	99,98%	7.571,24	98,46%
CARGAS URBANÍSTICAS TOTALES OBLIGATORIAS (DD 621/2016 Y DD 595/2017)	644,18	22,71%	294,92	21,17%	168,70	9,33%	406,45	26,50%	1.514,25	20,00%
CARGAS URBANÍSTICAS MALLA VIAL Y ESPACIO PÚBLICO PEATONAL	550,51	19,41%	194,95	13,99%	168,70	9,33%	406,45	26,50%	1.320,61	17,44%
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL GRA 30 (12M LINEALES)	318,20	11,22%	-	0,00%	-	0,00%	287,76	18,76%	605,96	8,00%
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL CALLE 13 (12M LINEALES)	232,31	8,19%	194,95	13,99%	-	0,00%	-	0,00%	427,26	5,64%
CESIÓN PÚBLICA DE VÍAS LOCALES- CALLE 12B	-	0,00%	-	0,00%	168,70	9,33%	118,69	7,74%	287,39	3,80%
CARGAS URBANÍSTICAS RESTANTES PARA CUMPLIR CON EL 20% DE CESIÓN	93,67	3,30%	99,97	7,18%	-	0,00%	-	0,00%	193,64	2,56%
CESIÓN DE PLAZOLETA	93,67	3,30%	99,97	7,18%	-	0,00%	-	0,00%	193,64	2,56%
ÁREA RESULTANTE DEL PREDIO (ÚTIL)	2.192,61	77,29%	1.098,35	78,83%	1.638,86	90,67%	1.127,17	73,50%	6.056,99	80,00%

Tabla 19. Cuadro General de áreas.

Fuente: Elaboración propia.

SISTEMAS ESTRUCTURANTES

Los Sistemas Estructurantes que se detallan en el presente capítulo son: 1. Sistema Ambiental, 2. Sistema de Espacio Público, 3. Sistema Usos, 4. El Sistema de Movilidad, 5. Sistema de servicios públicos.

EVALUACIÓN AMBIENTAL



El proyecto cumple la legislación ambiental propia de cada etapa de su ciclo de vida. Por tal motivo, algunas de esas medidas se evidenciaron en la lista anterior. La matriz que se presenta a continuación hace referencia a las metas ambientales propias de este proyecto, localizadas en el ámbito del PPRU Bancafé, teniendo en cuenta el tema y la etapa en las que se formulan. También se refiere a las solicitudes que la SDA formula de modo explícito como determinantes ambientales para los planes parciales:

TEMA	DETERMINANTE	METAS	ETAPA
Cesiones	Atender las normas de SDP	Deben ser mínimo el 20% del Área Original del Predio (AOP), expresados en cesión de espacio público peatonal paralelo a la Av. Carrera 30 NQS, ampliación de andenes de la Calle 12B y una plazoleta.	Formulación del PPRU
Cesiones -SUDS	SUDS de cualquier tipología de las previstas en el documento "Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible, SUDS" SDA 2011	Diseñar sistemas urbanos de drenaje sostenible que reduzcan mínimo en un 25% el caudal pico del hidrograma de creciente de diseño con el fin de evitar sobrecargas en los sistemas pluviales.	Licencia de Urbanismo
Cesiones -SUDS	De acuerdo a las condiciones de implantación de las cesiones públicas se deben proponer los porcentajes máximos de endurecimiento de estas, discriminadas por cada tipo en caso que se requieran porcentajes diferentes para franjas control ambiental, parques, entre otras	Aplicar los siguientes criterios para todas: máximo 30 % de las cesiones endurecidas de las cuales por lo menos el 10% en materiales permeables. Y el 70% en zonas verdes arborizadas.	Licencia de Urbanismo
VIAS - Separadores viales	Todos los separadores deben ser completamente verdes y debidamente arborizados con diseños aprobados por JB y SDA.	No aplica. El Plan Parcial no incluye en su ámbito perfiles viales con separador, aunque colinda con vías que los tienen.	Formulación del PPRU
VIAS - Franjas de Control Ambiental	Cumplimiento del Decreto Distrital 542 de 2015 se debe implementar la Guía Técnica para el manejo de las Franjas de Control Ambiental	No son requeridas, de conformidad con las disposiciones del Decreto 621 de 2016 y 804 de 2018	Formulación del PPRU
VIAS - Andenes	Cumplimiento del Decreto 561 de 2015. Por medio del cual se actualiza la Cartilla de Andenes	Cumplimiento del Decreto Distrital mediante el cual se adopta la cartilla de andenes de Bogotá DC	Licencia de Urbanismo
		La propuesta paisajística con el diseño final de las zonas de cesión para parques, corredores ecológicos, franjas de control ambiental, alamedas, SUDS, plazoletas y zonas verdes en general, deberá ser presentada para revisión y aprobación de manera conjunta por parte del Jardín Botánico José Celestino Mutis y la Secretaría Distrital de Ambiente.	
Arbolado Urbano	Incrementar la calidad paisajística y ecológica del arbolado urbano para fomentar la conectividad ecológica del PPRU con sus alrededores, mediante un diseño paisajístico aprobado por el jardín botánico en etapa de licenciamiento	El arbolado urbano deberá cumplir como mínimo los siguientes lineamientos: -Altura mínima de siembra. Por ejemplo, mínimo 3 metros con el fin de tener arboles más consolidados que ofrecen mayor aporte paisajístico, ambiental y disminuye requerimientos de mantenimiento. - Un porcentaje mínimo de árboles nativos, melíferos y ornitócoras. Mínimo del 40 % del arbolado total. Estas especies favorecerán la fauna local.	Licencia de urbanismo
Parqueaderos	Zonas duras permeables	No se presentan metas porque el subsuelo es acuitado por su contenido de limos y arcillas.	Licencia de Urbanismo
Componente Hidrosférico – Consumo de agua	Eficiencia en el consumo de agua del paisajismo	Sembrar especies de bajo consumo de agua en paisajismo.	Licencia de urbanismo
Componente Hidrosférico – Gestión del agua lluvia	Cumplimiento a Resolución 330 de 2017 norma RAS. Art 153, y la Norma Técnica del EAAB NS 166.	Diseñar sistemas urbanos de drenaje sostenible que reduzcan mínimo en un 25% el caudal pico del hidrograma de creciente de diseño con el fin de evitar sobrecargas en los sistemas pluviales.	Licencia de urbanismo
Componente atmosférico – Confort acústico	Cumplir con la norma de usos y valores de ruido	La mitigación del impacto del ruido se genera gracias al retroceso de las edificaciones sobre la Av. Carrera 30 y Av Calle 13 por la presencia de una cesión de espacio público peatonal arborizado paralelo a la vía de 12 metros lineales.	Formulación del PPRU
Ahorro de agua y energía – Metas obligatorias	Cumplir con el Decreto 1285 de 2015, Resolución 549 de 2015 y Decreto 1077 de 2015	Estas normas definen metas para las "edificaciones" las cuales serán atendidas en la etapa de diseño arquitectónico.	Diseño arquitectónico

Ahorro de agua y energía – Reuso de aguas grises	Incorporar el reúso o recirculación de aguas grises al interior del área del plan parcial, de acuerdo con la reglamentación establecida por la Resolución 1256 de 2021 que deroga la Resolución 1207 de 2014 del Ministerio de Ambiente	De acuerdo con lo establecido en la reglamentación nacional sobre aguas residuales, en la etapa de diseño arquitectónico y de ingeniería el promotor podrá considerar la opción de implementar el reúso y/ recirculación de aguas grises procedentes de las duchas y puntos de lavado de ropa, de acuerdo con la factibilidad técnica, ambiental, comercial y económica del proyecto, incluyendo los requisitos establecidos por la ley según el uso que se diera al agua gris en el plan parcial.	Diseño arquitectónico e ingeniería de detalle
Ahorro de agua y energía – Autogeneración de energía	Incorporar la autogeneración de energía eléctrica a través de fuentes no convencionales de energía FNCE	En la etapa de diseño arquitectónico podrá considerarse la opción de implementar la autogeneración de energía a partir de fuentes no convencionales FNCE, de acuerdo con la factibilidad técnica, ambiental, comercial y económica del proyecto.	Diseño arquitectónico e ingeniería de detalle
Materiales y Residuos - Manejo de RCD	Cumplir con el Decreto 442 de 2015 en cuanto a clasificación, disposición, transporte y consumo de materiales con contenidos de reciclaje.	Se presentará el respectivo plan de gestión de RCD y llantas en las diferentes etapas del proyecto que lo requieran.	Demolición y Construcción
Materiales y Residuos - Consumo de RCD	Cumplir Resolución 1115 de 2012 de la SDA en la etapa de construcción.	Reutilizar el 25% del total del volumen o peso de los RCD que se produzcan en desarrollo del PPRU.	Diseño arquitectónico, planeación de obras y construcción
Materiales y Residuos - Cuarto de acopio de residuos sólidos	Cumplir el Decreto 1077 de 2015 frente a sistemas de almacenamiento colectivo - Artículo 2.3.2.2.2.19, Decreto 1076 de 2015, frente a RESPEL	Definir en el diseño arquitectónico los diferentes espacios de acopio y almacenamiento temporal de residuos sólidos aprovechables y no aprovechables de acuerdo con las categorías: Residuos aprovechables secos, residuos orgánicos aprovechables y residuos no aprovechables. Residuos gestionados en modelos de responsabilidad extendida del productor o fabricante o similares-puntos posconsumos-puntos verdes. Residuos especiales de gran tamaño o volumen.	Diseño arquitectónico
Materiales y Residuos - RCD	Incorporar RCD como materia prima en elementos urbanísticos y arquitectónicos del proyecto	Evaluar la factibilidad técnica, económica y ambiental de promover el uso como mínimo el 25% de materiales provenientes de procesos de aprovechamiento, valorización o transformación de residuos en elementos urbanísticos y arquitectónicos como Mobiliario, Senderos y pasos peatonales, Elementos no estructurales y Sistemas de construcción modular.	Diseño arquitectónico
Biosférico - Isla de Calor	Materiales con bajo albedo	En las partes de los techos que no estén vegetadas se pondrán materiales claros favoreciendo en toda decisión las opciones de material de color más claras.	Diseño arquitectónico Construcción
Biosférico - Isla de Calor	Zonas públicas duras exteriores sin estacionamientos abajo	Diseño paisajístico que garantice un 10% del área bajo sombra cuando los árboles lleguen a la adultez. Dicha meta se cumplirá siempre y cuando los lineamientos de diseño paisajístico del JJB lo permitan y no haya estacionamientos bajo piso.	Diseño arquitectónico Construcción
Biosférico - Techos verdes	Implementación de techos verdes y jardines verticales	Destinación de techos verdes y/o jardines verticales equivalente al 10% de las áreas cubiertas.	Diseño arquitectónico Construcción
Componente socioeconómico y cultural - Bicicletas	Promover el uso de las bicicletas, cumplimiento conforme a las disposiciones del Decreto 621 de 2016 y 804 de 2018, respecto a la provisión de cicloparqueaderos	Se decide apuntar a una meta de 1 estacionamiento de bicicleta por cada 2 estacionamientos privados y de visitantes exigidos por norma. Llegando a un total de 149 a 150 cupos de bicicletas en la totalidad del Plan Parcial, estos parqueaderos usarán como mínimo el 15% de los materiales provenientes de procesos de aprovechamiento, valorización o transformación de residuos.	Diseño arquitectónico
Componente socioeconómico y cultural - Ciclorutas	Aportar a la red de ciclorutas	En las cesiones de espacio público peatonal paralelo a la Av. Carrera 30 NQS y Av Calle 13, se ubica una cicloruta conforme las disposiciones del Decreto 621 de 2016 y 804 de 2018.	Licencia de Urbanismo
Manejo de impactos ambientales – Compatibilidad de uso	Trámite de compatibilidad de uso de vivienda en área restringida	Secretaría Distrital de Planeación de instrucciones respecto a qué predios le aplica el concepto de compatibilidad de uso de vivienda en suelo restringido dentro del ámbito del Decreto 804 de 2018.	Diagnóstico ambiental del PPRU
Manejo de impactos ambientales – Pasivos ambientales	Presencia de pasivos ambientales o contaminantes de interés (minería, botadero de basura, escombrera, estaciones de servicio, derrames de hidrocarburos, estructuras contaminadas enterradas)	Formular e implementar un programa de remediación, previamente aprobado por la SDA, con el fin de no contaminar a los futuros residentes del plan parcial. En este plan parcial se encuentra en área de actividad industrial. Las actividades desarrolladas en este predio pudieron generar impactos al recurso suelo y agua.	Desmantelamiento de la infraestructura y edificaciones actuales
Manejo de impactos ambientales – Impactos por actividades colindantes	Medidas de mitigación de impactos ambientales por actividades comerciales, industriales y de servicios	Identificar el tipo de establecimientos comerciales, industriales y de servicios del sector que quedarán limitando con el PP, especificando las actividades e impacto que puedan generar o recibir por parte del desarrollo planteado, con el fin de establecer el tipo de aislamientos y medidas de mitigación necesarias para las compatibilidades entre los usos.	Formulación del PPRU
Manejo de impactos ambientales – Desmantelamiento de estaciones de servicio	Cumplimiento al Capítulo V de la Resolución 1170 de 1997, por medio de la cual se dictan normas sobre estaciones de servicio e instalaciones afines y se deroga la Resolución 245 del 15 abril de 1997	En caso de que aplique la etapa de desmantelamiento de estaciones de servicios, adjuntar la información que se requiere en la citada Resolución a la Subdirección de Recurso Hídrico y del Suelo de la Secretaría Distrital de Ambiente. En todo caso para el desmonte y posterior localización de nuevos usos se debe cumplir con el procedimiento de la Resolución 1170 de 1997, además si los predios presentan contaminación se deberá incluir un programa de remediación aprobado por la SDA	Desmantelamiento de la infraestructura y edificaciones actuales

Tabla 20. Evaluación ambiental

Fuente: Taller de Ambiente Humano SAS. Estudio Ambiental

Identificación De Efectos Ambientales



A partir de una lista de chequeo realizada según la metodología de evaluación de impacto ambiental de Leopold, detallada en el Anexo No. 6 – Estudio Ambiental se determinaron los factores ambientales que posiblemente se vean afectados por impactos ambientales que se generarían por la ejecución del PPRU Bancafé, en sus etapas de construcción y operación, relacionados con las condiciones ambientales y sociales del entorno en el que se realiza el plan parcial. Algunos de los factores ambientales que pueden verse afectados por la ejecución del PPRU Bancafé son:

Geomorfología y suelos:

- **Suelos:** Cambio por ajustes para estabilización y por descapote dependiendo de la profundidad, en la etapa de adecuación construcción. Posibles medidas: Diseño de la obra de acuerdo con estándares de sismoresistencia y a las características mecánicas del suelo.
- **Cambios en los usos del suelo:** Cambio de uso de comercial a urbano residencial en la etapa de adecuación, construcción y operación diseño de la obra de acuerdo con la normatividad del POT, se deben tener en cuenta las restricciones de uso relacionadas las áreas asociadas a procesos que generaron impactos en el suelo y subsuelo.

Recurso Hídrico:

- **Vertimientos:** Propios de uso humano en la etapa de operación: Zonas de uso doméstico del agua (baño, cocina, lavandería) ubicadas en la obra. Posibles medidas: Alcantarillado provisto por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.
- **Consumo del recurso hídrico** para uso humano en la etapa de operación: Zonas de uso doméstico del agua (baño, cocina, lavandería) ubicadas en la obra. Posible medida: Diseño sanitario ecoeficiente. Servicio provisto por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Recurso Aire:

- **Calidad gases y partículas:** Calidad del aire afectada por concentraciones moderadas de CO, NOx, SO2, Material particulado fino, en la etapa de emisiones provenientes de los vehículos utilizados para el transporte de materiales y de maquinarias durante las etapas de adecuación y construcción. Emisiones fugitivas de almacenamiento de materiales de construcción al aire libre. Polvo recirculado. Posibles medidas: Ubicar las viviendas alejadas de las zonas más contaminadas o sobre un segundo piso. Las viviendas sobre la Av. Calle 13 y/o la Avenida Carrera 30 - NQS tendrán una forma alterna de ventilación que no sea sobre la fachada hacia esa avenida.
- **Provisión de servicios ambientales:** Disminución de emisiones Gases de efecto invernadero –GEI– Material particulado menor a 10µ –MP 10 y PM 2,5– en la etapa de operación. Posibles medidas: aumento de cobertura vegetal incluye especies arbóreas fijadoras de dióxido de carbono y barreras vivas de material particulado.
- **Temperatura:** Disminución en la temperatura y el efecto de isla de calor

Riesgos y otras dinámicas:

- **Compactación y asientos:** Cambio por ajustes para estabilización y por descapote dependiendo de la profundidad en etapa de adecuación construcción. Posibles medidas: diseño de la obra de acuerdo con estándares de sismoresistencia y a las características mecánicas del suelo.

Recursos bióticos y ecológicos:

- **Árboles:** Se prevé un proceso de paisajismo en espacios públicos que aumentarán en la etapa de adecuación y construcción. Posibles medidas: Aumentar la cobertura vegetal con árboles en los andenes y techos o fachadas verdes.
- **Corredores:** Aumento de la diversidad y la abundancia de especies nativas en la etapa de adecuación y operación. Posibles medidas: Este impacto positivo es una consecuencia del aumento planificado de cobertura verde.

Fauna

- **Aves:** Aumento de la diversidad y abundancia, por provisión del hábitat y alimento en la etapa de operación. Posibles medidas: implementación de un plan de arborización, donde en particular se priorizan especies nativas, tiene un efecto sinérgico asociado a provisión de hábitat y alimento, por lo que se aumenta la probabilidad de incrementar la diversidad y abundancia de fauna local urbana, sobre todo avifauna y artropofauna, grupos que suelen ser pioneros.
- **Insectos:** Aumento de la diversidad y abundancia, por provisión de hábitat y alimento.

Factores culturales y sociales:

- **Paisajes:** Se transforma el paisaje de tipo comercial - industrial a residencial. Aumento en la calidad escénica del paisaje, por mayor diversidad de texturas colores y formas dadas por la adecuada integración del diseño de viviendas con espacios verdes en la etapa de construcción y operación. Posibles medidas: Es habitual que las zonas comerciales e industriales tengan una baja calidad escénica; el cambio de uso por zonas residenciales con sentido estético, tienen un impacto positivo y al incorporar elementos naturales podrá tener cualidades de ambientes restauradores.
- **Salud y seguridad:** Se mejorarán las condiciones de calidad de vivienda ofrecidas en la zona
- **Empleo:** Se generan unos 30 empleos en comercio, aseo, vigilancia y servicios varios.
- **Densidad de población:** Aumento de la densidad de población
- **Disposición de residuos:** Se generarán residuos de construcción y demolición RCD en la etapa de adecuación y construcción. Posibles medidas: Implementar normas de manejo de RCD y promover su reciclaje.
- **Ruido:** El proyecto tendrá niveles de ruido propios del sector residencial que son menores a los de la zona industrial. No se prevé que proyecto haga ruidos que afecten a los vecinos

En el Anexo No. 6 – Estudio Ambiental se incluyen todos los factores ambientales afectados, sus posibles impactos, generadores y posibles medidas.

Matriz De Evaluación De Impacto Ambiental



Una vez determinados los posibles impactos ambientales, a través de la metodología de CONESA FDEZ – VITORA, que prioriza los impactos por características de; Naturaleza, intensidad, extensión, momento, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad, sinergia, acumulación, efecto y periodicidad, se realiza una calificación de los impactos identificados, para posteriormente clasificarlos por grado

de importancia y relevancia según la metodología que se encuentra detallada en el Anexo No. 6 – Estudio Ambiental.

Dependiendo de la magnitud de valor obtenido a partir de la ecuación de calificación de importancia, los impactos son clasificados según su relevancia en IRRELEVANTE, MODERADO, SEVERO o CRÍTICO, lo que permite visibilizar aquellos impactos que deben ser prevenidos, mitigados, corregidos o compensados, como se observa en la siguiente tabla:

FACTOR AMBIENTAL	CI	I	EX	SI	PE	EF	MO	AC	MC	RV	PR	CALIFICACIÓN	RELEVANCIA
	Naturaleza	Intensidad	Extensión	Sinergia	Persistencia	Efecto	Momento	Acumulación	Recuperabilidad	Reversibilidad	Periodicidad		
Suelos	1	1	1	2	4	1	2	4	4	2	4	28	MODERADO
Cambios en los usos del suelo	1	4	1	2	4	1	2	1	4	2	4	34	MODERADO
Vertimientos	-1	2	1	2	1	2	4	1	1	1	2	-22	IRRELEVANTE
Consumo	-1	2	1	2	1	2	4	1	1	1	2	-22	IRRELEVANTE
Calidad gases y partículas	-1	1	2	2	1	1	4	1	4	1	2	-23	IRRELEVANTE
Compactación y asientos	-1	1	1	2	4	1	2	4	4	2	4	-28	MODERADO
Paisajes	1	4	2	4	4	1	2	4	4	2	4	41	MODERADO
Salud y seguridad	1	8	2	2	4	2	2	4	2	1	4	49	MODERADO
Empleo	1	8	2	2	2	2	2	1	2	1	2	42	MODERADO
Densidad de población	1	4	2	2	4	2	2	4	4	1	4	39	MODERADO
Ruido	-1	2	2	2	2	1	4	1	1	1	2	-24	IRRELEVANTE
Disposición de residuos	-1	1	1	1	1	1	4	1	2	1	2	-18	IRRELEVANTE
Sumatoria de impactos												96	

Tabla 21. Matriz de evaluación de impactos ambientales del PPRU Bancafé
Fuente: Taller de Ambiente Humano SAS. Estudio Ambiental

Como se observa en la matriz de evaluación de impactos, aquellos impactos negativos de relevancia MODERADA están relacionados con la compactación del suelo, debido al cambio en la carga total que deberá soportar el suelo, una vez sean construidas las estructuras duras del plan parcial, estos impactos se manejan con la aplicación de los lineamientos y requisitos de la norma de sismorresistencia NSR 10, de obligatorio cumplimiento en las etapas de diseño y construcción. En caso de que se detecten sospechas de contaminación de suelos por las actividades económicas previas al desarrollo del plan parcial, el promotor deberá remediar el suelo previo a la construcción del proyecto. La generación de residuos de construcción y demolición RCD también hace parte de los impactos negativos por el desarrollo del proyecto, por lo cual se debe contar con la aprobación de la Secretaría Distrital de Ambiente del respectivo Plan de desmantelamiento de las instalaciones de la actividad industrial, incluyendo los programas y planes de gestión integral de residuos o desechos peligrosos, en cumplimiento con el Decreto 4741 de 2005.

Los impactos negativos IRRELEVANTES están asociados al tráfico vehicular y el uso de la maquinaria en las etapas de adecuación y construcción del proyecto, en las que se generarán emisiones de contaminantes atmosféricos y ruido. De acuerdo con los informes trimestrales de la

Red de Monitoreo de Calidad del Aire de Bogotá RMCAB1, en la localidad de Puente Aranda las mediciones de Material particulado grueso PM10 suelen tener los mayores valores en la ciudad, el índice de calidad del aire ICA fluctúa entre valores de calidad Buena y Moderada, por tanto, se deben tomar medidas de prevención, mitigación y control de las emisiones, principalmente las fugitivas. Los niveles de ruido en la zona presentan una alta contribución relacionada al tráfico vehicular en la Av Calle 13 y las industrias localizadas en el costado suroccidental del proyecto, que generan un nivel de presión sonora en el sector que varía entre los 50 y 80 dB, sobrepasando las normas diurnas (65 dB) y nocturna (50 dB) para el sector, por lo que el diseño arquitectónico y urbanístico deberá tener en cuenta el cumplimiento de la Resolución 627 de 2006 en el interior de los espacios del proyecto, como lo define la Secretaría Distrital de Ambiente en las determinantes ambientales para el cambio de uso de suelo a vivienda en suelo restringido.

También se encuentran como impactos ambientales negativos IRRELEVANTES los relacionados al consumo y vertimiento del agua en el proyecto en su etapa de operación, sin embargo, estos impactos están previstos y se ha verificado en el predio la existencia de redes para la conexión de acueducto y alcantarillado.

Como impactos positivos MODERADOS se encuentran los relacionados a los beneficios que se generan por el cambio de uso de suelo industrial a residencial, la mejora en las propiedades mecánicas del suelo, la generación de empleos y de vivienda nueva para la población bogotana en zonas con potencial en infraestructura y geotecnia para residencia.

De acuerdo con la caracterización biótica, el impacto sobre la cobertura vegetal solo puede ser positivo, toda vez que no hay en el predio ni césped ni árboles.

La sumatoria de calificaciones de los impactos es 96 con valor positivo, motivo por el cual se considera que en términos ambientales el proyecto tiene un impacto benéfico.

Manejo Ambiental En Las Diferentes Etapas Del Proyecto

En cumplimiento a la normatividad ambiental y de salud ocupacional nacional, el proyecto deberá implementar medidas de manejo ambiental en sus diferentes etapas de ejecución, que permitan complementar las acciones de prevención y control de riesgos químicos, biológicos, mecánicos, locativos, eléctricos, etc., establecidos en el Programa de Salud Ocupacional, que estarán determinados por las diferentes fuentes generadoras de los riesgos laborales relacionados al sector de la construcción, y que garantizarán el cumplimiento del Código de policía, entre ellos se cuenta:

- Plan de Cierre y Demolición
- Programa Salud Ocupacional
- Plan de contingencia
- Plan de emergencias
- Programa de Capacitación
- Plan de Gestión de Residuos Peligrosos (si los hay)
- Plan de Gestión de Residuos de Demolición y Construcción
- Plan de Manejo de Tráfico

¹ http://www.banrep.gov.co/docum/Lectura_finanzas/pdf/dtser_182.pdf

- Plan de Remediación

También se efectuarán medidas ambientales que permitan implementar las diferentes políticas y planes ambientales a nivel nacional y distrital relacionadas con:

- Uso eficiente y ahorro de agua
- Uso eficiente y ahorro de energía
- Plan Distrital de Gestión de Residuos Sólidos
- Política Nacional de Residuos de aparatos eléctricos y electrónicos RAEE
- Plan de Gestión de Vertimientos Distrital.

Ahorro y uso eficiente de agua y energía

El PPRU Bancafé deberá implementar las metas de Ahorro y Uso Eficiente de Agua y Energía según lo establecido en la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual adopta la Guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones y la Resolución 1874 de 2019, que adopta el Protocolo de Implementación para el cumplimiento de los porcentajes de ahorro de agua y energía para la ciudad de Bogotá con las siguientes metas de cumplimientos para edificaciones nuevas en clima frío:

USO	% AHORRO ENERGÍA	% AHORRO AGUA
Vivienda VIP	15	10
Vivienda VIS	20	10
Vivienda NO VIS	25	25
Dotacional (Educativo - Salud)	35 – 45	45 – 10
Comercio	25	25
Servicios	30	30

Tabla 22. Porcentajes de ahorro de agua y energía para la ciudad.

Fuente: Taller de Ambiente Humano SAS. Estudio Ambiental. Adaptado de Res. 549 de 2015. Art. 5 Tabla 2.

En cumplimiento de la Política Pública de Ecourbanismo y Construcción Sostenible, Decreto Distrital 566 de 2014, y su Plan de Acción, Resolución No. 1319 de 2015 expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente, el Plan Parcial Avenida Colón establece a continuación las Metas de Ecoeficiencia y Construcción Sostenible:

Recirculación y/o reúso de aguas residuales

El Plan Parcial Bancafé podrá optar en su etapa de diseño arquitectónico y de ingeniería de diseño por evaluar la factibilidad técnica, ambiental y económica de la implementación de estrategias de reúso y/o recirculación de aguas grises provenientes de puntos de conexión de duchas o lavadoras, garantizando el cumplimiento de los lineamientos y requisitos establecidos en la normatividad ambiental de uso de aguas residuales establecida por la Resolución 1256 de 2021, y que deroga en su artículo 8 la Resolución 1207 de 2014 del Ministerio de Ambiente como se evidencia en el anexo 6.

Uso de fuentes de energía no convencional

El Plan Parcial Bancafé podrá optar, en su etapa de diseño arquitectónico y de ingeniería de diseño, por evaluar la implementación de la autogeneración de energía a partir de fuentes no convencionales FNCE, de acuerdo con la factibilidad técnica, ambiental, comercial y económica del proyecto.

Estrategias pasivas de calidad ambiental: mitigación del ruido en interiores

El PPRU Bancafé implementará medidas urbanísticas y arquitectónicas para mitigar el impacto de la emisión de ruido generada por las fuentes de tráfico vehicular e industriales localizadas en sus linderos, con el fin de dar cumplimiento a la norma ambiental establecida en la Resolución 627 de 2006, para los usos de suelo comercial, residencial y de equipamientos que se plantean. Se deberá garantizar como mínimo la reducción del ruido percibido en interiores para cumplir la norma ambiental más restrictiva para el ruido ambiental:

SECTOR	SUBSECTOR	ESTÁNDARES MÁXIMOS PERMISIBLES DE NIVELES DE EMISIÓN DE RUIDO EXPRESADOS EN DECIBELES dB(A)	
		DÍA	NOCHE
Sector A: Tranquilidad y Silencio	Hospitales, Bibliotecas, Guarderías, Sanatorios, Hogares Geriátricos	55	50
Sector B: Tranquilidad y Ruido Moderado	Zonas residenciales o exclusivamente destinadas para desarrollo habitacional, hotelería y hospedajes.	65	55
	Universidades, colegios, escuelas, centros de estudio e investigación.		
Sector C: Ruido intermedio restringido	Parques en zonas urbanas diferentes a los parques mecánicos al aire libre.	75	75
	Zonas con usos permitidos industriales, como industrias en general, zonas portuarias, parques industriales, zonas francas.		
	Zonas con usos permitidos comerciales, como centros comerciales, almacenes, locales o instalaciones de tipo comercial, talleres de mecánica automotriz e industrial, centros deportivos y recreativos, gimnasios, restaurantes, Bares, tabernas, discotecas, bingos, casinos.		
	Zonas con usos permitidos de oficinas		
	Zonas con usos institucionales		
Zonas con otros usos relacionados, como parques mecánicos al aire libre, áreas destinadas a espectáculos públicos al aire libre.	80	75	

Tabla 23. Estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido expresados en decibeles dB(A). Resolución 627 de 2006.

Fuente: Taller de Ambiente Humano SAS. Estudio Ambiental

Estrategias pasivas de calidad ambiental

Calidad ambiental en interiores

El PPRU Bancafé implementará medidas urbanísticas y arquitectónicas como la orientación de edificaciones y el distanciamiento de fuentes de contaminación ambiental, para mejorar las

condiciones de calidad ambiental en interiores asociadas a temperatura, humedad, circulación del aire y calidad del aire, aislando las edificaciones de uso residencial de las fuentes de contaminantes atmosféricos como la vía arterial Avenida Calle 13 y el puente vehicular de la Avenida Carrera 30 - NQS, mejorando la calidad del aire intramural por déficit de ventilación.

Reducción del efecto de isla de calor

El PPRU Bancafé implementará áreas verdes vegetalizadas en sus áreas privadas de uso público, con un porcentaje base de 10% dedicado a arborización y uso de pastos para incrementar las superficies verdes de la ciudad, que permitirán disminuir el efecto de isla de calor urbana debido a las zonas pavimentadas, el cual será incorporado en el diseño paisajístico que debe ser aprobado por el Jardín Botánico de Bogotá e implementar las medidas diseñadas por la Secretaría Distrital de Ambiente.

Implementación de techos verdes

El PPRU Bancafé implementará en el diseño de las terrazas abiertas de sus edificaciones, un porcentaje de 10% de técnicas de vegetalización de techos para incrementar el indicador de techos verdes de la ciudad, según se establece en los indicadores de la política de ecourbanismo y construcción sostenible de la ciudad de Bogotá para edificaciones nuevas, según lo establecido en el Acuerdo Distrital 418 de 2009.

Implementación de sistemas urbanos de drenaje sostenible SUDS

El PPRU Bancafé implementará en el diseño de sus redes pluviales técnicas y elementos constructivos como tanques de almacenamiento temporal que permitan retener un porcentaje de 25% del agua lluvia que cae sobre sus edificaciones, con el fin de mitigar los picos de caudales entregados a la red de alcantarillado pluvial y disminuir la afectación aguas abajo por las crecientes en épocas de alta precipitación en la ciudad, en cumplimiento a lo establecido por el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS Resolución 330 de 2017 y la Norma Técnica NS 166 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado EAAB.

Implementación de gestión integral de residuos sólidos

El PPRU Bancafé implementará en el diseño arquitectónico de sus edificaciones residenciales, comerciales y de equipamientos, áreas apropiadas para la separación en la fuente de los residuos sólidos, con estándares de calidad ambiental y sanitaria, en cumplimiento a la Resolución 1115 de 2012.

Implementación de gestión integral de residuos de construcción y demolición

El PPRU Bancafé implementará el modelo eficiente y sostenible de gestión de residuos de construcción y demolición RCD establecido mediante el Decreto 586 de 2015 y el Decreto 442 de 2015.

Implementación de la guía de manejo ambiental para el sector de la construcción

Los promotores del PPRU Bancafé deberán dar cumplimiento a los lineamientos y requisitos normativos compilados en la Guía de Manejo Ambiental para el Sector de la Construcción, adoptada mediante la Resolución 1138 de 2013.

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS



Sistema de espacio público

El sistema de espacio público del PPRU Bancafé está conformado por espacios peatonales generados a lo largo de todas las vías que rodean la manzana del proyecto, de esta manera se propone entregar 1.514,25 m², es decir el 20% para el cumplimiento de las cargas urbanísticas en conformidad con el Decreto Distrital 610 de 2016 y su modificadorio Decreto Distrital 595 de 2017. Así las cosas, se proyecta un espacio público peatonal sobre la Carrera 30 de 605,96 m², 427,26 m² sobre la Calle 13, sobre la malla vial local 287,39 m² sobre la Calle 12b y una cesión de 193,64 M² de plazoleta para cumplir con el 20% exigido

Conforme a ello, se formula aumentar el espacio público a partir de plazoletas, andenes, vías y de más servicios proyectados que permitan generar una conectividad eficiente y equitativa con la ciudad y sus usuarios. Así mismo, se plantea abastecer el espacio público existente haciendo énfasis en el espacio público que se encuentra sobre las vías Carrera 30 y Calle 13. Por otra parte, dotar a manera de obras el espacio público inexistente en las vías locales Calle 12B y Carrera 31 generando una continuidad entre los diferentes componentes urbanos que rodean el proyecto.

En el marco del Decreto Distrital 621 de 2016 y su modificadorio Decreto Distrital 595 de 2017 *por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre ejes de la Malla Vial Arterial*, el Plan Parcial Bancafé da cumplimiento a las obligaciones urbanísticas establecidas, mediante la entrega del espacio público peatonal para complementar andenes de 5 metros de ancho en las vías locales Calle 12b y de mínimo 12 metros de ancho sobre la Av. Carrera 30 y sobre la Calle 13.

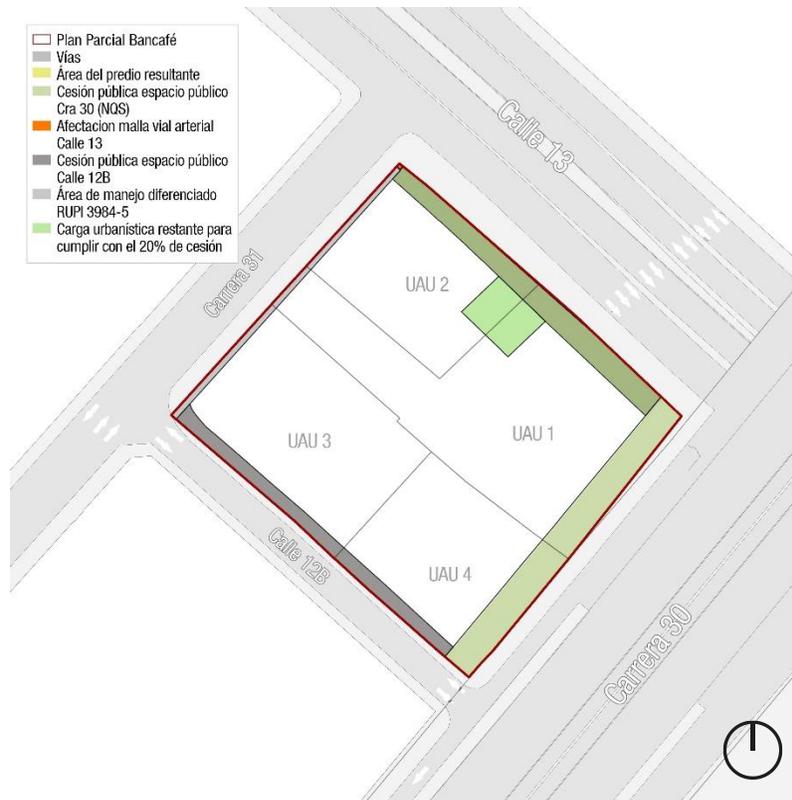


Ilustración 59. Espacio público

Fuente: Taller de Ambiente Humano SAS. Estudio Ambiental

Espacio público por habitante

Ahora bien, cabe resaltar que conforme a lo reglamentado en el Decreto Distrital 621 de 2016 y su modificatorio Decreto Distrital 595 de 2017, el plan parcial NO debe dar cumplimiento a un indicador de espacio público efectivo por habitante, sin embargo, en la formulación del Plan Parcial Bancafé se propone garantizar un indicador de 1,5m² por habitante. Por lo que se propone que, una vez definidas las viviendas a desarrollar en la etapa de licenciamiento se garantice tal indicador a través de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{EPE} = \text{Número de Viviendas} \times 1,5 \text{ (habitantes/vivienda)} \times 1,5 \text{ m}^2 \text{ (m}^2 \text{ por Habitante)}$$

Ahora bien, al hacer la relación entre el espacio público existente y el proyectado es posible determinar una variación de manera preliminar ya que las condiciones finales serán acogidas en la etapa de licencia. En ese sentido, el número de habitantes antes de la propuesta del Plan Parcial, en lo referido a la manzana, se estima en 29 habitantes según el Censo DANE 2018, que al ser divididos sobre el número de metros cuadrados de espacio público existente en la manzana según el levantamiento topográfico anexo (417,21 m²) dan como resultado un indicador de 14,38 m²/hab. Por su parte, al establecer que el Plan Parcial proyecta un máximo de 1.300 viviendas y 2.250 habitantes con un espacio público cedido de 1.514,25m² al que se le deben sumar las áreas de APAUP (área que se definirá en las etapas de licenciamiento conforme al número de viviendas) hasta consolidar un indicador meta correspondiente a 1,5m² por habitante.

Sistema De Movilidad

Las vías de carácter vehicular que se encuentran dentro del área de influencia del proyecto NO tendrán modificaciones con relación a las calzadas actuales como lo son la Carrera 31 y la Calle 12B. Los andenes de las vías colindantes con el predio del Plan Parcial se ajustarán a los requerimientos de la normativa vigente y que le aplica al predio.

Con el fin de determinar la cantidad de viajes atraídos y generados por el uso residencial del Plan Parcial Bancafé, se realizó la comparación de este con un proyecto de similares características, tal como se ilustra en el Anexo 7. Estudio de Movilidad.

Accesibilidad vehicular al plan parcial

El Decreto Distrital 621 de 2016 en el artículo 19 modificado por el artículo 11 del Decreto Distrital 595 de 2017, determina que:

“en todos los casos se debe prever la accesibilidad vehicular desde una vía de la malla vial local o intermedia existente”

Adicionalmente, el párrafo del mismo artículo precisa que:

“Párrafo. En ningún caso se debe prever el acceso vehicular sobre las Avenidas Carrera 30 y/o Calle 80, ni sobre las calzadas paralelas y/o contiguas a estas, salvo en aquellos casos en que exista el espacio necesario para configurar la carga urbanística definida en el numeral 1 del artículo 25 del presente decreto y el acceso no se plantee en ese espacio”.

Por lo anterior, los ingresos y salidas de cada una de las cuatro (4) UAU del PPRU Bancafé se plantean por la Calle 12B, vía de carácter local y la Carrera 31, vía de la malla vial intermedia de la ciudad. A

continuación, se expone de manera esquemática la ubicación de los accesos vehiculares y los recorridos de ingreso y salida de las unidades de actuación del Plan Parcial.

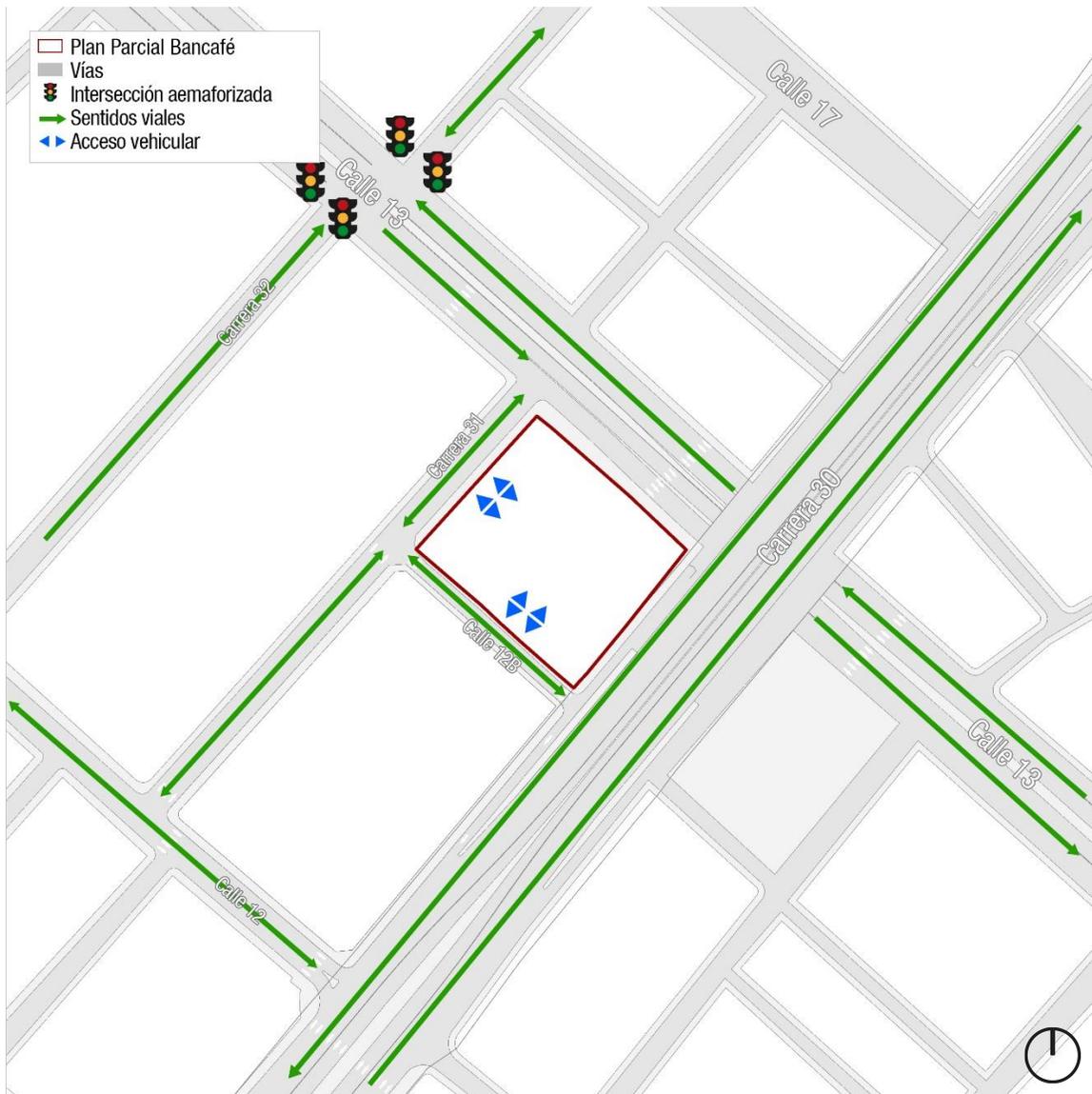


Ilustración 60. Esquema de accesos vehiculares del PPRU Bancafé
Fuente: Tránsito y Transporte Ingeniería SAS. Estudio de Movilidad

Análisis de capacidad y niveles de servicio

Con el objeto de caracterizar las condiciones de circulación del sector de cobertura del PPRU Bancafé, se elabora un análisis de la situación actual a partir de las proyecciones de tránsito, y se cuantifican los impactos que se generarán en el sector desde el punto de vista de movilidad urbana. El análisis de capacidad y los niveles de servicio se encuentra detallada en el Anexo 7 – Estudio de Movilidad.

De acuerdo con los resultados de los modelos, con la inserción de tráfico atraído y generado por el PPRU Bancafé, se presenta un ligero incremento de las demoras en las intersecciones que circundan el proyecto. Sin embargo, dicho incremento se considera insignificante ya que el nivel de servicio de las intersecciones se mantiene igual respecto a la situación actual. Por otro lado, las intersecciones semaforizadas de la AC 13 x KR 32 y CL 12 x KR 32, presentan incrementos considerables en las demoras, lo que se traducirá en niveles de servicio peores que la situación actual, ya que de NS E y C pasan a F y E, respectivamente. Sin embargo, el incremento en las demoras se debe al crecimiento del tráfico de ciudad, de ninguna manera se debe al tráfico atraído y generado por el proyecto PPRU Bancafé.

En cuanto a la evaluación de la red, se determina que la velocidad en la RED en la situación con proyecto para el año 2026 es de aproximadamente 13,5 Km/hr, lo que implica una disminución del 37% respecto a la situación actual, y para el año 2031 la velocidad de la red baja a 13 Km/h, es decir, 39% menos que la situación actual. Por su parte, las demoras por vehículo en la situación con proyecto a 5 años son de 156 segundos en promedio, es decir, las demoras por vehículo se doblan respecto a la situación actual, y para el año 2031, las demoras son de 163 seg por vehículo. Y la demanda latente en la Situación con Proyecto para el año 2026 es de 1020 vehículos en promedio, es decir, por la red circularon y se modelaron el 87,3% de los vehículos asignados, mientras que para el año 2031 la demanda latente fue de 2151 vehículos, es decir, circularon y se modelaron el 76,6% de los vehículos asignados.

Teniendo en cuenta la evaluación desagregada, así como los parámetros de la red, se considera que la implementación del PPRU Bancafé no tendrá ninguna incidencia sobre la movilidad en la zona de influencia del proyecto. Sin embargo, el tráfico de ciudad si requerirá de modificaciones en los semáforos de la AC 13 x KR 32 y CL 12 x KR 32, por parte de la SDM.

Medidas de mitigación

De acuerdo con la accesibilidad y la operación a nivel vehicular y peatonal de la zona de influencia directa del Plan Parcial, se identificaron los siguientes puntos críticos:

- Radios de giro en la malla vial local por parte de camiones de recolección de basura y vehículos de ingresan o salen del proyecto.
- Señalización y demarcación vial en regular estado o inexistente en la Calle 12B.

Adicionalmente, y teniendo en cuenta la aprobación que se tiene del Plan de Regulación y Manejo de la Universidad Distrital, Sede Aduanilla de Paiba y el Plan Parcial M30, una vez entren en operación se armonizarán las propuestas sobre la Carrera 31 entre Calle 12 y Calle 13 y la Calle 12B entre Carrera 31 y Paralela de la Av. Carrera 30.

Con respecto a las obras viales, específicamente en la Calle 12B, se ejecutará las medidas proyectadas por el PP "M30"; adecuación del andén occidental y la calzada de 7m vehicular. Esto significa que el PPRU "Bancafé" será responsable del andén nororiental como se evidencia en el siguiente perfil.

táctil de guía y alerta como una franja continua en medio del andén, y en medio de este una franja funcional de circulación de acuerdo con lo establecido en la Cartilla de andenes de la SDP:

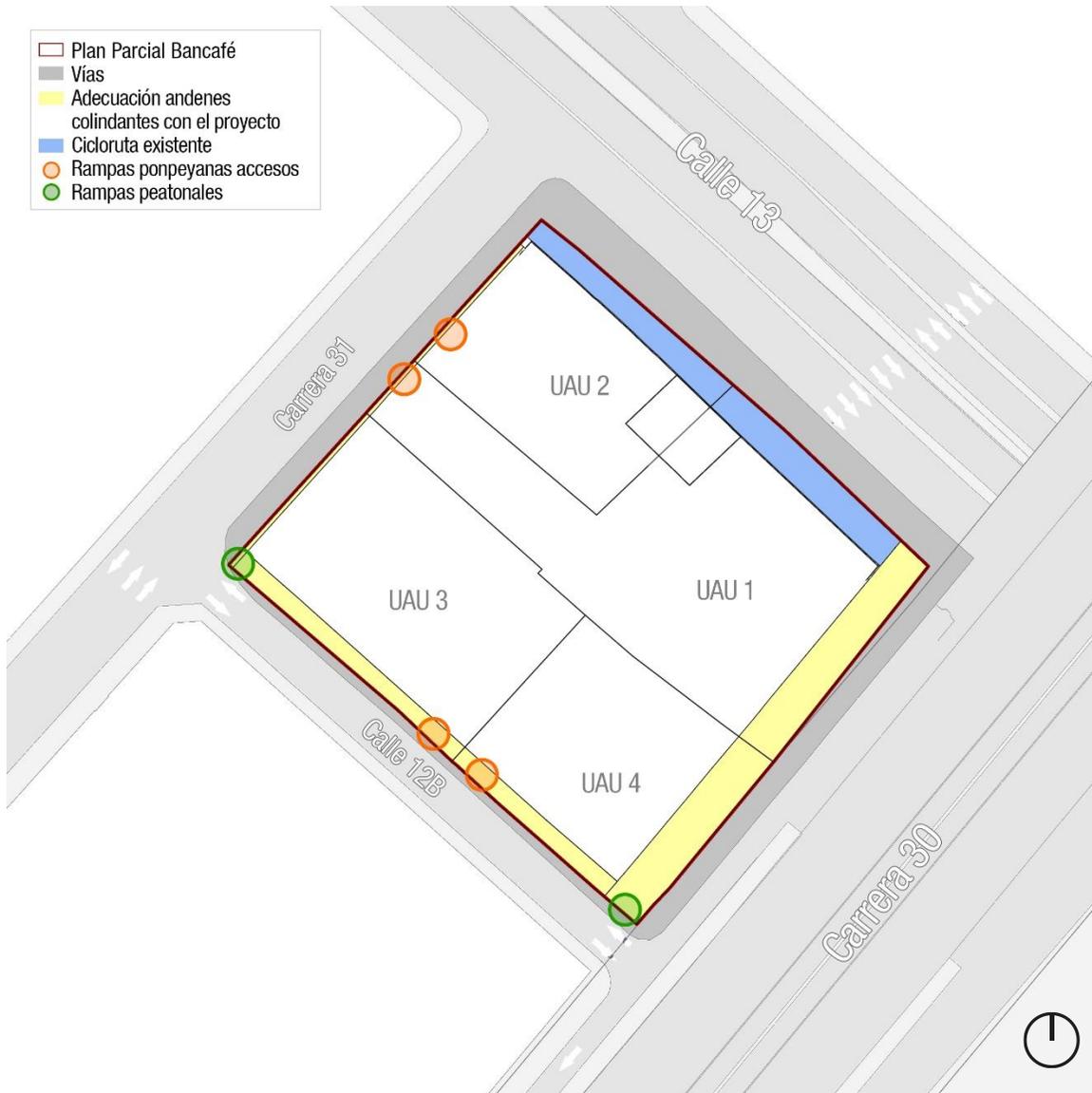


Ilustración 62. Adecuación de infraestructura peatonal
 Fuente: Tránsito y Transporte Ingeniería SAS. Estudio de Movilidad

Adicionalmente, se propone implementar rampas pompeyanas en todos los ingresos a los parqueaderos propuestos, esto con el fin de garantizar la priorización de la circulación de los peatones sobre el andén. En esta medida, el diseño de la infraestructura peatonal adecuada va a acogerse a los lineamientos de la siguiente normatividad:

1. El artículo 264, en el que se establecen las normas para la red de andenes.
2. La Cartilla de Andenes – Decreto 561 de 2015.
3. Lo señalado en las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009 y en el Decreto Nacional 1538 de 2005, el Decreto 470 de 2007 (Política Pública de Discapacidad para el Distrito Capital), en

cuanto a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con discapacidad y/o movilidad reducida.

Propuesta de señalización de la zona de influencia

A continuación, se incluye, a manera de esquema, la propuesta de señalización a implementar en la Carrera 31 en donde se plantea repintar la demarcación que actualmente se encuentra borrosa y en mal estado, sobre la Calle 12B se acoge la propuesta del PP M 30, en el Anexo C se presenta el plano detallado.

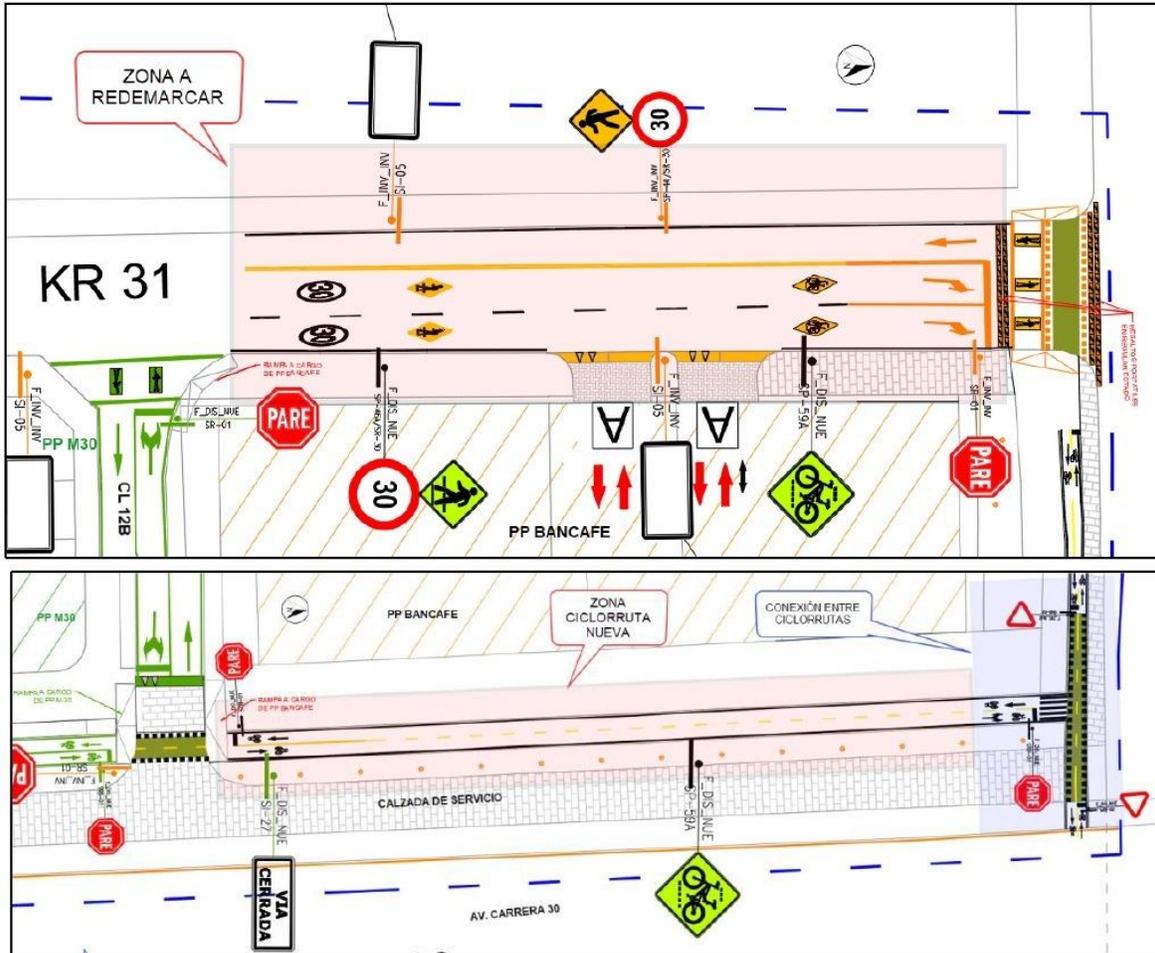


Ilustración 63 . Propuesta de señalización PPRU Bancaffé
 Fuente: Tránsito y Transporte Ingeniería SAS. Estudio de Movilidad

La señalización propuesta está basada en lo indicado en el Manual de Señalización Vial Dispositivos uniformes para la regulación del tránsito en calles, carreteras y ciclorrutas de Colombia del año 2015.

Adicionalmente, se plantea el diseño de la ciclorruta frente al predio sobre la zona del espacio público de la vía paralela a la Av. Carrera 30 como parte de la continuidad que se debe garantizar a futuro a los usuarios que se movilizan por este costado de la Av. Carrera 30.

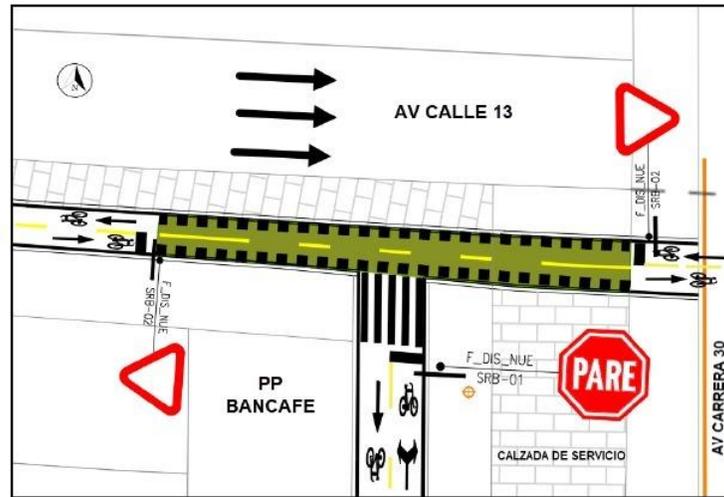


Ilustración 64. Detalle propuesta empalme ciclorruta CI 13 y la del PP Bancafé
 Fuente: Tránsito y Transporte Ingeniería SAS. Estudio de Movilidad

Número de estacionamientos propuestos por el plan parcial

El Plan Parcial, es un proyecto que busca garantizar la consolidación, integración y conectividad del sector, mediante la construcción de Vivienda de interés social (VIS) y su respectiva área destinada a parqueaderos. A continuación, se presenta la tabla con el consolidado de los cupos exigidos por norma y los requeridos por demanda, de acuerdo con los principales hallazgos del Anexo 7. Estudio de Movilidad.

UNIDAD DE ACTUACIÓN	CUPOS POR NORMA					CUPOS POR DEMANDA					CUPOS OFRECIDOS POR EL PROYECTO												
	RESIDENCIAL			COMERCIO		RESIDENCIAL			RESIDENCIAL		COMERCIO												
	Privados	Visitantes	Usuarios con movilidad reducida	Bicicletas	Total vehículos	Privados	Visitantes	Usuarios con movilidad reducida	Bicicletas	Total vehículos	Autos	Bicicletas	Motos	Privados	Visitantes	Usuarios con movilidad reducida	Bicicletas	Motos	Privados	Visitantes	Usuarios con movilidad reducida	Zona de cargue y descargue	Bicicletas
UAU 1	60	27	3	43	87	3	21	1	12	24	71	47	24	60	27	3	43	24	3	21	1	2	12
UAU 2	30	14	1	22	44	1	11	0	6	12	38	23	21	30	14	1	22	21	1	11	0	2	6
UAU 3	40	17	2	28	57	3	15	1	9	18	47	32	21	40	17	3	28	21	3	15	1	2	9
UAU 4	33	14	2	23	47	1	10	0	6	11	41	25	21	33	14	1	23	21	1	10	0	2	6
TOTAL	163	72	8	116	235	8	57	2	33	65	197	127	87	163	72	8	116	87	8	57	2	8	33

Tabla 24. Comparación entre cupos ofrecidos por norma y los requeridos por demanda
 Fuente: Tránsito y Transporte Ingeniería SAS. Anexo 7. Estudio de Movilidad

Recomendaciones para el parqueadero del proyecto

Teniendo en cuenta que el proyecto garantiza que los residentes y usuarios de la zona comercial, cuenten con parqueaderos al interior del predio, ya que ofrece 405 cupos de parqueo para visitantes y privados (incluidos los usuarios con movilidad reducida , los cupos destinados para zona de cargue y descargue de comercio, y los cupos para motos determinados en el análisis de demanda) se considera necesario que se ofrezcan dos cupos para taxis, donde se puedan realizar las maniobras de ascenso y descenso de pasajeros así como se preveen entre 149 y 150 cupos para bicisuarios.

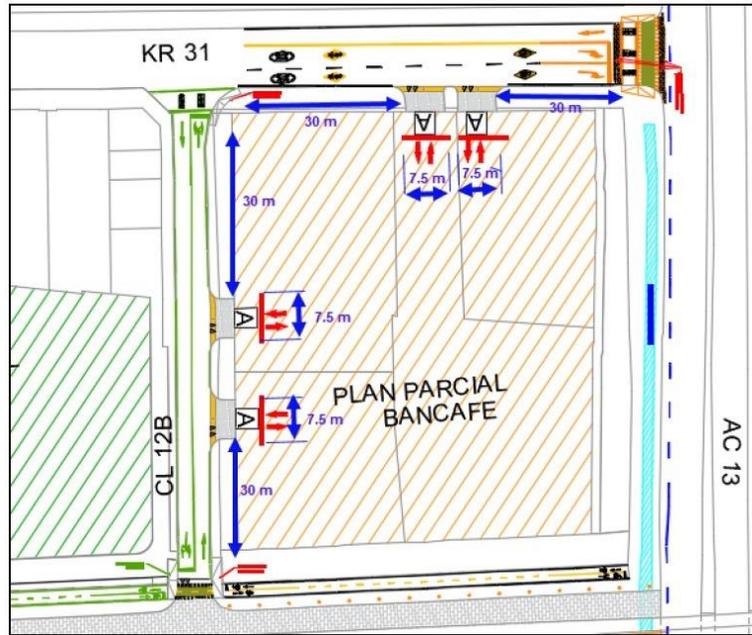


Ilustración 65. Recomendación distancias a acceso vehicular desde esquinas
 Fuente: Tránsito y Transporte Ingeniería SAS. Estudio de Movilidad

En la imagen anterior, se muestra la localización de los accesos vehiculares, ubicados sobre la Calle 12B y la Carrera 31, en donde cada acceso propuesto plantea realizar la entrada y la salida del parqueadero, con el fin de evitar entrecruzamientos de los tráficos que ingresan con los que salen, se recomienda que el acceso se demarque primero la entrada y luego la salida.

De acuerdo con la evaluación realizada por el grupo consultor y con el fin de mitigar los posibles impactos y teniendo en cuenta el escenario más crítico con un ingreso masivo en la hora de máxima demanda de la mañana, se deberá proveer de mínimo un (1) carril de acceso y uno de salida por cada vía planteada (Calle 12B y Carrera 31) para un ancho total de 7.5 m.

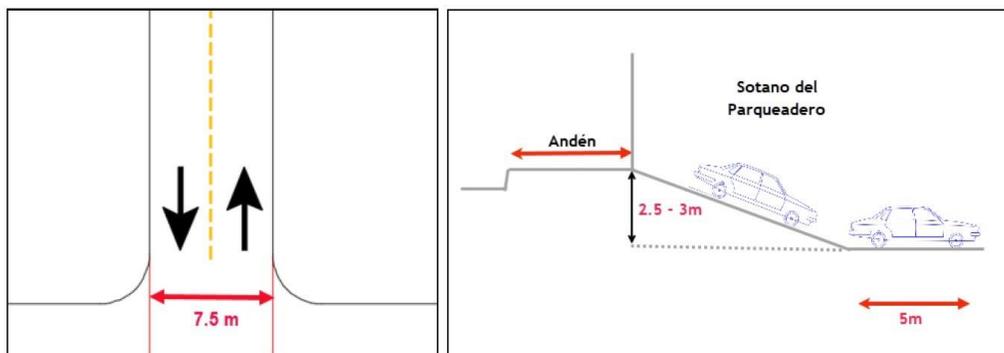


Ilustración 66. Recomendación distancias a acceso vehicular
 Fuente: Tránsito y Transporte Ingeniería SAS. Estudio de Movilidad

Para los cupos de parqueo de las bicicletas se recomienda lo establecido en el Decreto 080 de 2016 – Anexo 1, en donde se presentan las diferentes formas de proveer los cupos de bicicletas

Conclusiones y recomendaciones del estudio de movilidad

- Se tiene una oferta de acceso a transporte público (SITP y Transmilenio) con distancias de recorrido de peatones menores a 400m, con lo cual se garantiza que los futuros usuarios del Plan Parcial tendrán acceso a transporte público sin inconvenientes, adicionalmente se tiene acceso a la red de ciclorrutas de la Carrera 30 y de la Calle 13, lo anterior permite incentivar el uso de medios de transporte alternativos.
- Teniendo en cuenta los flujos vehiculares que circulan actualmente por la Carrera 31 y la Calle 12B y que el incremento en los volúmenes vehiculares por la entrada en operación del Plan Parcial Bancafé será menor se considera que los perfiles viales actuales del entorno inmediato son suficientes.
- A partir de los resultados de los flujos vehiculares para las horas de máxima demanda de la red vial del área de influencia directa se determinaron en el período comprendido entre las 07:45 y las 08:45 horas, con un volumen de 12648 vehmixtos/h; mientras que para el sábado la máxima demanda de la malla vial se encontró entre las 13:00 – 14:00 horas con 12146 veh-mixtos/h.

La mayor carga vehicular se presenta por los corredores de la Av. Carrera 30 y la Calle 13 que hacen parte de la malla vial arterial de la ciudad, mientras que por la Carrera 31 circulan del orden de 600 vehículos mixtos.

- De acuerdo con los resultados obtenidos de las evaluaciones para las condiciones con proyecto, con la inserción de tráfico atraído y generado por el PP Bancafé, se presenta un ligero incremento de las demoras en las intersecciones que circundan el proyecto, sin embargo, el incremento de las demoras se considera menor ya que el Nivel de Servicio de las intersecciones se mantiene igual respecto a la Situación Actual. Por otro lado, las intersecciones semaforizadas de la AC 13 x KR 32 y CL 12 x KR 32, presentan incrementos considerables en las demoras, lo que se traducirá en niveles de servicio peores que la situación actual, ya que de NS E y C pasan a F y E, respectivamente. Sin embargo, el incremento en las demoras se debe al crecimiento del tráfico de ciudad, de ninguna manera se debe al tráfico atraído y generado por el proyecto PP Bancafé.
- En cuanto a la evaluación de la red, se determina que la velocidad en la RED en la situación con proyecto para el año 2026 es de aproximadamente 13,5 Km/hr, lo que implica una disminución del 37% respecto a la Situación Actual, y para el año 2031 la velocidad de la red baja a 13 Km/h, es decir, 39% menos que la situación actual. Por su parte, las demoras por vehículo en la Situación con proyecto a 5 años son de 156 segundos en promedio, es decir, las demoras por vehículo se doblan respecto a la situación actual, y para el año 2031, las demoras son de 163 seg por vehículo. Y la demanda latente en la Situación con Proyecto para el año 2026 es de 1020 vehículos en promedio, es decir, por la red circularon y se modelaron el 87,3%. de los vehículos asignados, mientras que para el año 2031 la demanda latente fue de 2151 vehículos, es decir, circularon y se modelaron el 76,6% de los vehículos asignados.

Teniendo en cuenta la evaluación desagregada, así como los parámetros de la red, se considera que la implementación del Plan Parcial Bancafé no tendrá ninguna incidencia sobre la movilidad en la zona de influencia del proyecto, sin embargo, el tráfico de ciudad

si requerirá de modificaciones en los semáforos de la AC 13 x KR 32 y CL 12 x KR 32, por parte de la SDM.

- Las medidas de mitigación que se están planteando por parte del Plan Parcial Bancafe se encuentran armonizadas con el proyecto del Plan Parcial M30 y el Plan de Regulación y Manejo de la Universidad Distrital, Sede Aduanilla de Paiba, en donde se cambiar por: suscita la demarcación de la zona la zona de la Carrera 31 entre la calle 12B y Calle 13 que se encuentra en regulares condiciones.
- Para la Calle 12B entre Carrera 31 y paralela de la Carrera 30 se acoge la propuesta del PP M30, por lo tanto, se plantea la mejora de los andenes perimetrales, construcción y adecuación de rampas peatonales y rampas pompeyanas en los cuatro accesos a los parqueaderos del proyecto.

Lo anterior con el fin de brindar zonas de pasos seguros y continuos a los peatones que circulen desde el Plan Parcial a la Calle 13 y la Av. Carrera 30.

- Igualmente se adecua y construye la ciclorruta sobre la vía paralela a la Av. Carrera 30 permitiendo la conectividad con la ciclorruta existente sobre la Calle 13 y hacia el sur con los futuros desarrollos de la ciclorruta planteada en este costado de la vía.

Proyectos de infraestructura el área de influencia

De acuerdo con la revisión y validación en las diferentes entidades distritales acerca de los proyectos de infraestructura vial, de espacio público y de los diferentes instrumentos de planeación, a continuación, se relacionan en la tabla los que se encuentran en el área de influencia del Plan Parcial, lo anterior con el fin de armonizar las propuestas e intervenciones del proyecto.

Inicialmente se validó la información remitida por el IDU de los proyectos de infraestructura vial y de espacio público mediante el comunicado SGDU 20222050473381 de donde se determinan los siguientes proyectos que se encuentran en el entorno inmediato del Plan Parcial Bancafé.

CONTRATO	NOMBRE	ETAPA
IDU 1369- 2019	REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y RED DE CICLORRUTAS GRUPO GIAL TRONCAL-VIGENCIA 2021 GRUPO 3	TERMINADO EN PROCESO DE LIQUIDACIÓN
NA	PROGRAMA DE CONSERVACIÓN 2020	EN RESERVA PARA VIGENCIA FUTURAS DEL IDU (PROGRAMA DE INTERVENCIÓN DE CORREDORES DE LA MALLA VIAL ARTERIAL)
NA	AMPLIACIÓN DE ESTACIONES GRUPO 4	ESTUDIOS Y DISEÑOS

Tabla 25. Listado de proyectos IDU
Fuente: Propia con base en el estudio de movilidad.

De los anteriores tres (3) proyectos y teniendo en cuenta la vigencia, se armonizará la propuesta de la ciclorruta sobre el tramo vial de la calzada de servicio sobre la Av. Carrera 30 y la actual sobre la Av. Calle 13.

Los otros dos (2) proyectos, aunque inciden directamente en la mejora de la capa de rodadura de las vías arteriales de acceso y salida del proyecto a nivel vehicular (Av. NQS y AV Calle 13) y a nivel peatonal (Ampliación de la estación TM Ricaurte), se encuentran en etapa de reserva futura y/o estudios y diseños, por lo tanto, una vez se ejecuten los proyectos, estos servirán para mejorar las actuales condiciones de accesibilidad una vez entre en operación el Plan Parcial.

Adicionalmente se revisaron los diferentes instrumentos de desarrollo urbanístico (Planes Parciales, Implantación y/o Regulación) que se encuentran en proceso de aprobación y/o formulación en el área de influencia del proyecto, a continuación, se observa de manera esquemática los proyectos respecto a la ubicación del PP Bancafé.

Una vez revisadas las bases de datos de los proyectos con viabilidad, se validaron las medidas de mitigación aprobadas por las entidades distritales (SDM y/o SDP) a los diferentes proyectos en el área de influencia, en donde se determina que no se tiene incidencia directa sobre las vías de acceso y salida planteadas por el PP Bancafé con excepción del Plan Parcial M30, proyecto que actualmente se encuentra en trámite de aprobación ante la SDP y que es colindante con el predio de Bancafé sobre la Calle 12B.

Por lo anterior, se armonizará la propuesta de las medidas de mitigación, referentes al arreglo de la capa de rodadura de la Calle 12B y la propuesta del trazado de la ciclorruta frente al predio.

Sistema De Servicios Públicos



Con el fin de conectar el proyecto con las redes de servicios públicos domiciliarios existentes, se solicitan las factibilidades de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica, gas natural y telecomunicaciones, ante las empresas operadoras. Los soportes de dichas disponibilidades se incluyen en el Anexo 2 - Factibilidad de Servicios y están detallados en la siguiente tabla:

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS			
No.	SERVICIO	ESP	RESPUESTA
1	Acueducto y Alcantarillado de Bogotá D.C	EAAB	301001 S-2021-367587
2	Energía Eléctrica	ENEL	197033830
3	Gas Natural	VANTI	CD-002774-2021
4	Telecomunicaciones	ETB	2021-1615-GRD-EOI
5	Recolección de basuras	LIME	PQRS SIGAB 1002241 - 1003663

Tabla 26. Factibilidad de servicios públicos
 Fuente: Elaboración propia.

Acueducto y alcantarillado

Acueducto

El sistema de acueducto proyectado para el proyecto PPRU Bancafé, consiste en una red de 6" proyectada por la carrera 31, la cual se conectará a la red existente de 12" por la calle 13 y a la red proyectada por otros de 6" por la calle 12B, ya que de la revisión de la capacidad máxima de la infraestructura matriz mencionada anteriormente, así como el consumo actual estimado para su área de servicio, se puede concluir que la infraestructura matriz existente puede suministrar el caudal requerido por este predio, sin embargo, se debe renovar el tramo de 4" proyectado por otros a 6" por la calle 12B, lo que permite tener una red cerrada con el fin de equilibrar las presiones en todo el proyecto. Lo anterior se presenta en la siguiente ilustración:

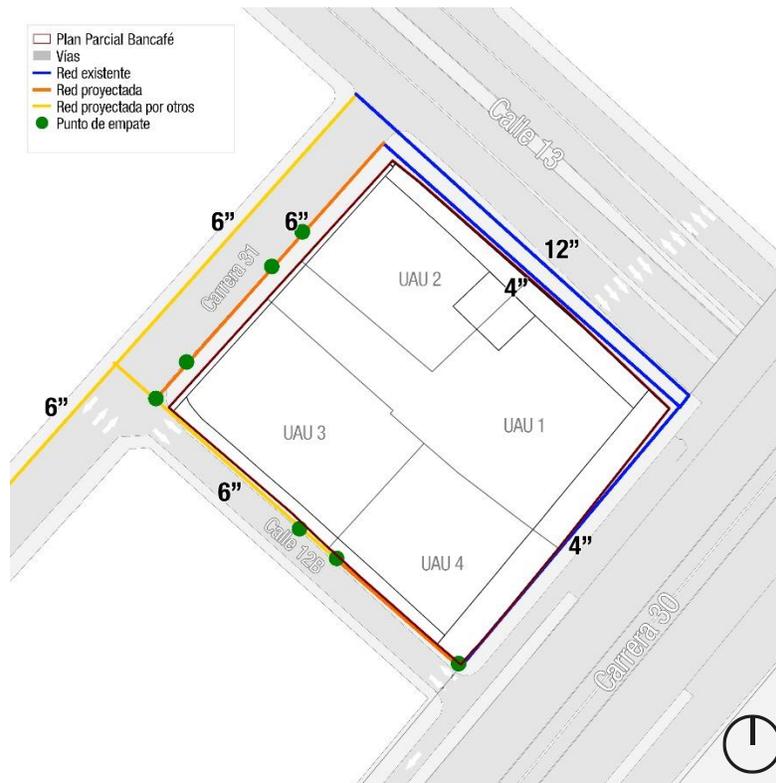


Ilustración 67. Esquema de redes de acueducto

Fuente: FLUXO. Informe de Diseño Conceptual de Redes de Acueducto y Alcantarillado.

Los detalles inherentes al cálculo de caudal, metodología y diseño de las redes de acueducto se presentan en el informe de Redes Hidrosanitarias anexo y en los planos, relacionados a continuación:

SISTEMA	CONTIENE	ARCHIVO	# PLANOS
Acueducto	Planta general de redes de acueducto, notas.	2520-PPRUBANCAFÉ-ACUEDUCTO	1

Tabla 27. Planos de red de acueducto

Fuente: FLUXO. Informe de Diseño Conceptual de Redes de Acueducto y Alcantarillado.

Alcantarillado sanitario

Para el diseño de la red de alcantarillado sanitario se tuvo en cuenta la norma NS-085 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá e información secundaria de la base de datos de FLUXO INGENIERÍA, en el cual se plantea el colector de 12" existente, por la calle 12B únicamente para el servicio sanitario, como se observa en la siguiente ilustración:

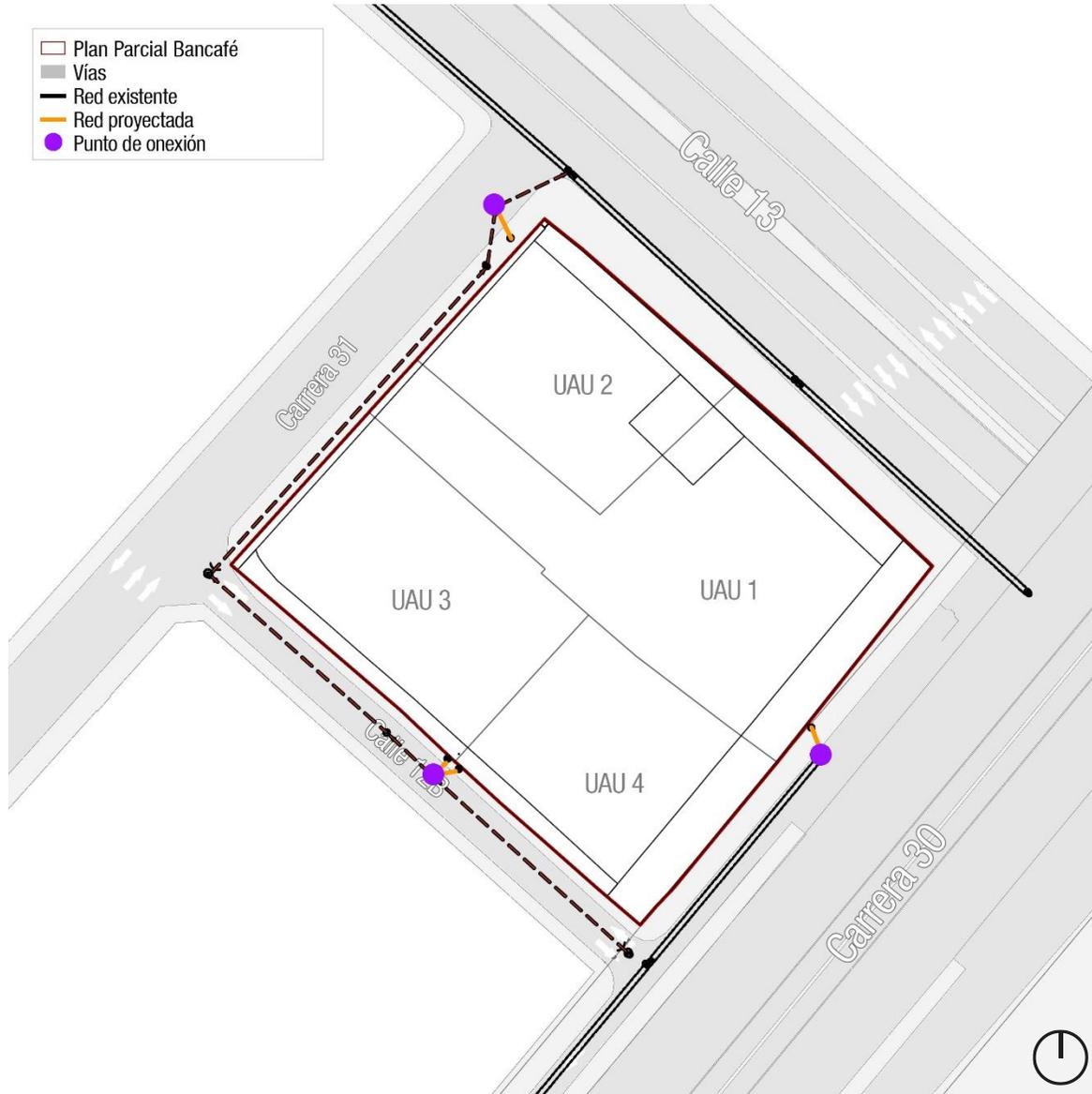


Ilustración 68. Esquema red de alcantarillado sanitario

Fuente: FLUXO. Informe de Diseño Conceptual de Redes de Acueducto y Alcantarillado.

Adicionalmente, se proyectan cuatro puntos de conexión a la red pública domiciliarias de alcantarillado sanitario, una por cada unidad de actuación urbana las cuales descargarán a los colectores existentes tal como se presenta en la siguiente figura, todas las domiciliarias proyectadas son el PVC y tienen una pendiente del 2%.

Los detalles inherentes al cálculo de caudal, metodología y diseño de las redes de acueducto se presentan en el informe de Redes Hidrosanitarias anexo y en los planos, relacionados a continuación:

SISTEMA	CONTIENE	ARCHIVO	# PLANOS
Alcantarillado sanitario	Planta general de redes, plantas detalladas por sectores, perfiles, detalles de cruces, áreas de drenaje, notas, cuadro de tramos, cuadro de pozos, tabla de domiciliarias, cantidades de obra, convenciones del proyecto.	520-PPRUBANCAFE-SANITARIO	3

Tabla 28. Planos de red de alcantarillado sanitario

Fuente: FLUXO. Informe de Diseño Conceptual de Redes de Acueducto y Alcantarillado.

Sistema de drenaje pluvial

Para el diseño de la red de alcantarillado pluvial se tuvo en cuenta la norma NS-085 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá e información de la base de datos de FLUXO INGENIERÍA, en el cual se plantea un colector de 12" por la calle 12B y uno de 18" y 24" por la carrera 31, con el fin de separar los sistemas de alcantarillado de la zona, como se observa en la siguiente ilustración:

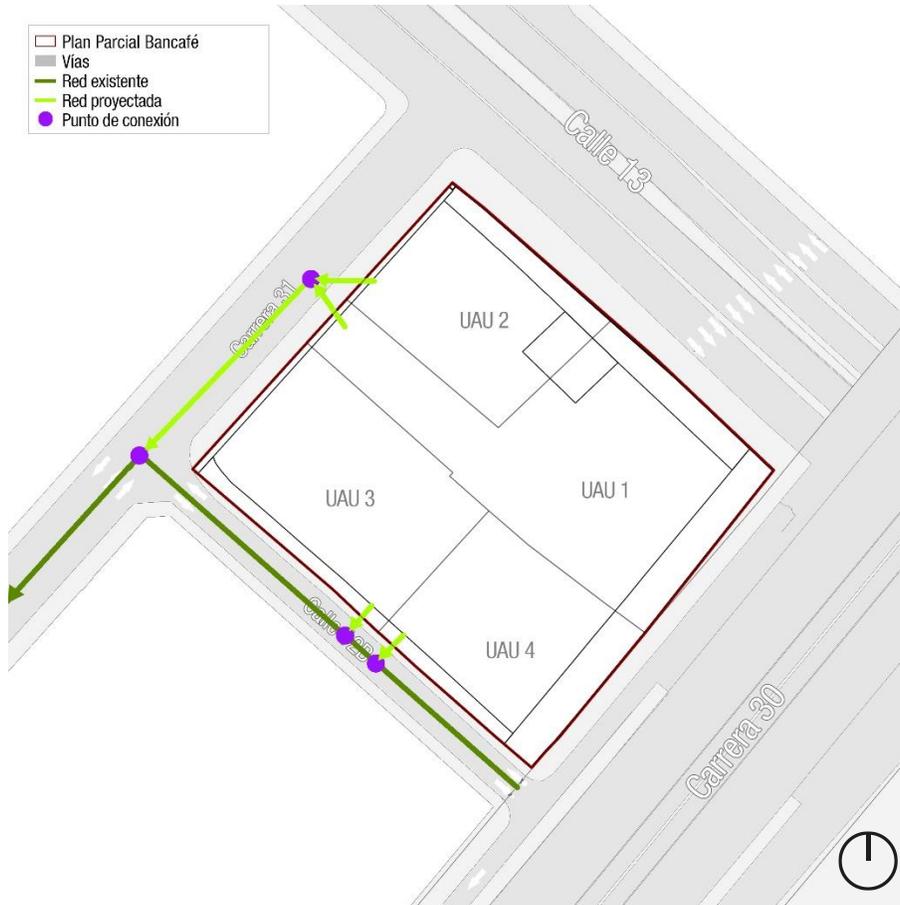


Ilustración 69. Esquema de drenaje de aguas lluvias

Fuente: FLUXO. Informe de Diseño Conceptual de Redes de Acueducto y Alcantarillado.

Adicionalmente, se proyectan cuatro domiciliarias de alcantarillado pluvial, una por cada unidad de actuación urbana las cuales descargarán a los colectores proyectados tal como se presenta en la siguiente figura, todas las domiciliarias proyectadas son el PVC y tienen una pendiente del 2%.

Los detalles inherentes al cálculo de caudal, metodología y diseño de las redes de acueducto se presentan en el informe de Redes Hidrosanitarias anexo y en los planos, relacionados a continuación:

SISTEMA	CONTIENE	ARCHIVO	# PLANOS
Alcantarillado pluvial	Planta general de redes, plantas detalladas por sectores, perfiles, áreas de drenaje, notas, cuadro de tramos, tabla de domiciliarias, cuadro de pozos, cantidades de obra, convenciones del proyecto.	2520-PPRUBANCAFE-PLUVIAL	3

Tabla 29. Planos de red de alcantarillado pluvial

Fuente: FLUXO. Informe de Diseño Conceptual de Redes de Acueducto y Alcantarillado.

Red eléctrica

Dentro del diseño de redes y la explicación de las redes existentes, se puede evidenciar la presencia de una subestación "CD 6303" de 150 kVA dentro de la delimitación del PPRU, esto significa que el Plan Parcial a modo de compromiso se hará cargo de los costos derivados del traslado de la misma como lo sugiere en el codensa.

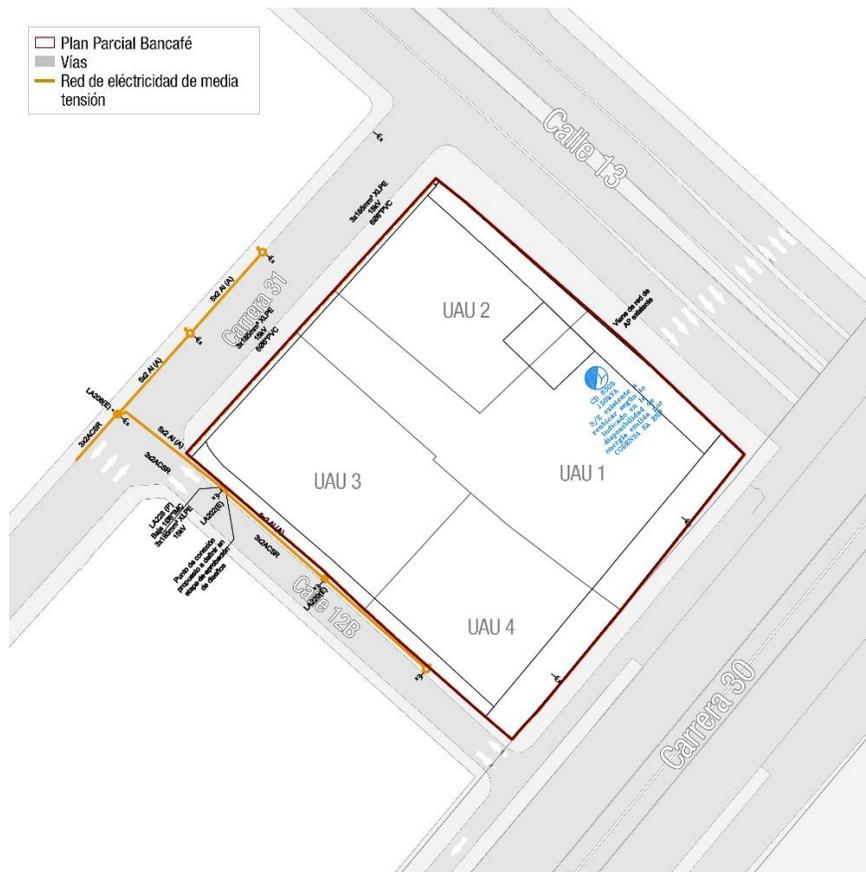


Ilustración 70. Red eléctrica existente

Fuente: Ecoproyecto C&M SAS. Diseño conceptual de redes eléctricas.



El proyecto de redes de media tensión contempla la instalación de subestaciones entrada y salida, con el fin de dar servicio a los diferentes transformadores que se tendrán en el proyecto, los cuales tienen una proyección de carga de 2670 kVA para uso en vivienda.

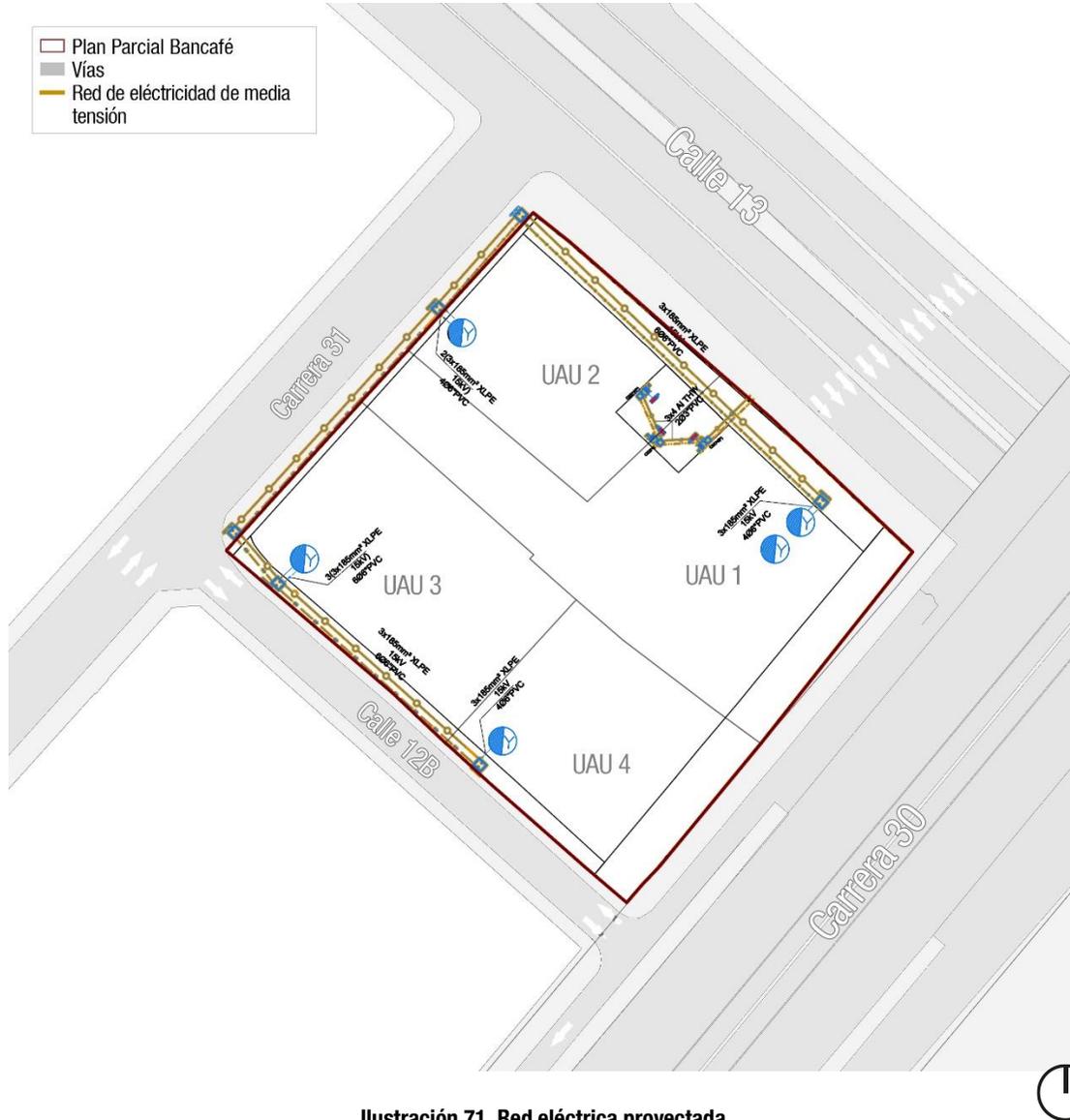


Ilustración 71. Red eléctrica proyectada

Fuente: Ecoproyecto C&M SAS. Diseño conceptual de redes eléctricas.

La conexión empieza en la caja CS276(P) la cual está conectada por medio de cables MT 3x185mm² XLPE aluminio 15kV conectada a la subestación S/E 1 630 kVA, esta entrada de conexión se genera por la calle 12B iniciando la red. Las canalizaciones subterráneas deben tener cámaras de inspección en tramos rectos cada 40m de ducto, y como máximo cada 80m. Las cámaras de inspección para las redes de distribución subterránea de energía que se desarrollen para albergar red de media tensión deberán ser cámaras de inspección dobles CS276 en cuanto a la iluminación para una plazoleta proyectada entre las manzanas, y se alimentara desde baja tensión, desde las redes existentes sobre la calle 13 a una tensión de 208V.

Sistema de gas natural

Mediante radicado No. CD-002774-2021 del 4 de noviembre de 2021, VANTI certifica que es posible el acceso a las redes de distribución del servicio de gas natural para el PPRU Bancafé.

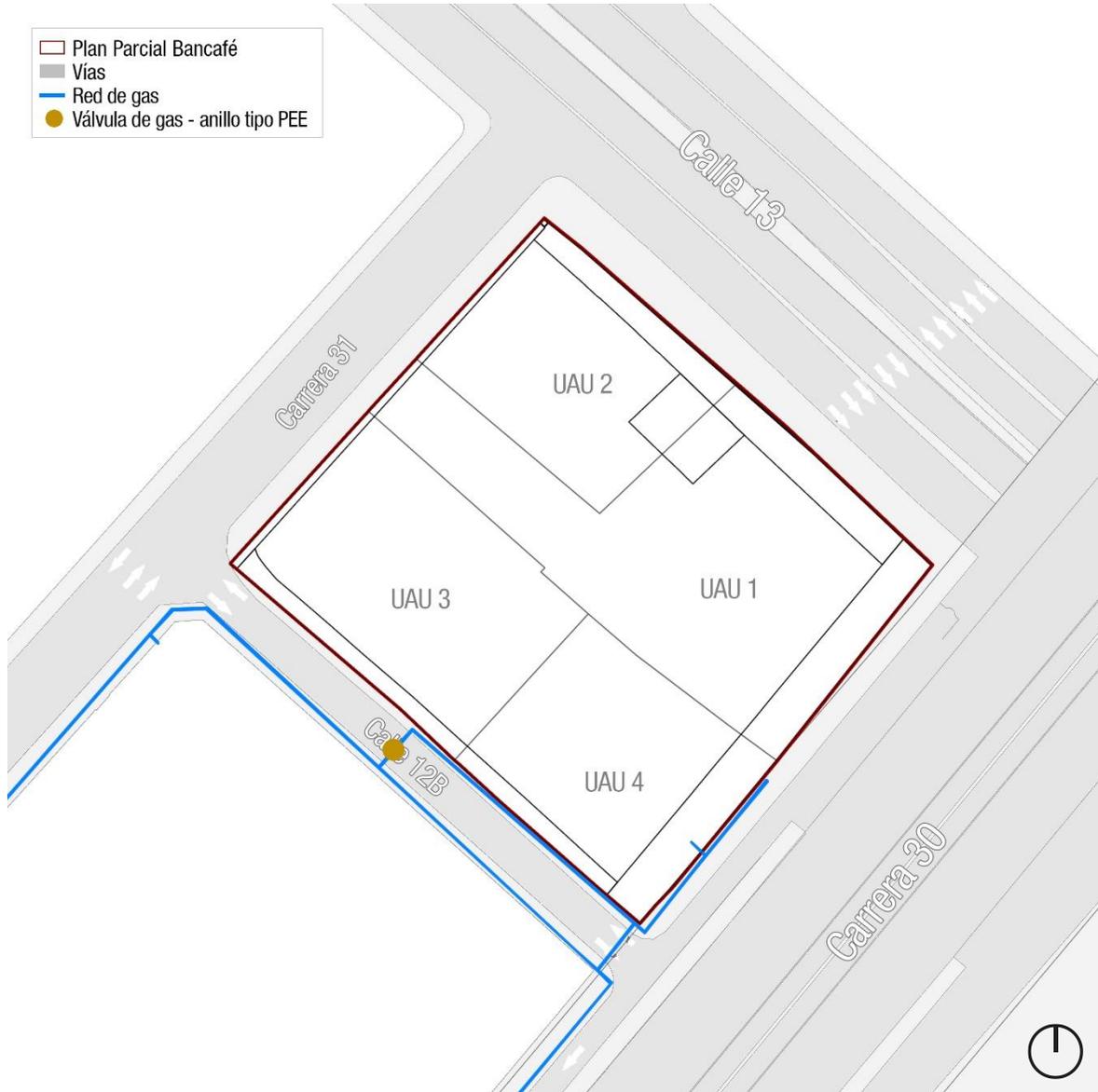


Ilustración 72. Red de Gas

Fuente: FLUXO. Informe de Diseño Conceptual de Redes de Acueducto y Alcantarillado.

Telecomunicaciones

El servicio de telecomunicaciones para el desarrollo del PPRU Bancafé es prestado por la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá ETB la cual tiene cubrimiento en el sector del proyecto urbanístico y dispone de capacidad para la prestación del servicio de voz, internet y TV, informado por medio del oficio No. 2021-1615-GRD-EOI - Disponibilidad del servicio. De igual manera, ETB informa que se realizará el diseño detallado y óptimo de la solución técnica y financiera, con base en el estudio de factibilidad del proyecto, precisando las responsabilidades de las partes (Constructor – Prestador de Redes y Servicios de Telecomunicaciones PRST), una vez el proyecto cuente con la licencia de aprobación.

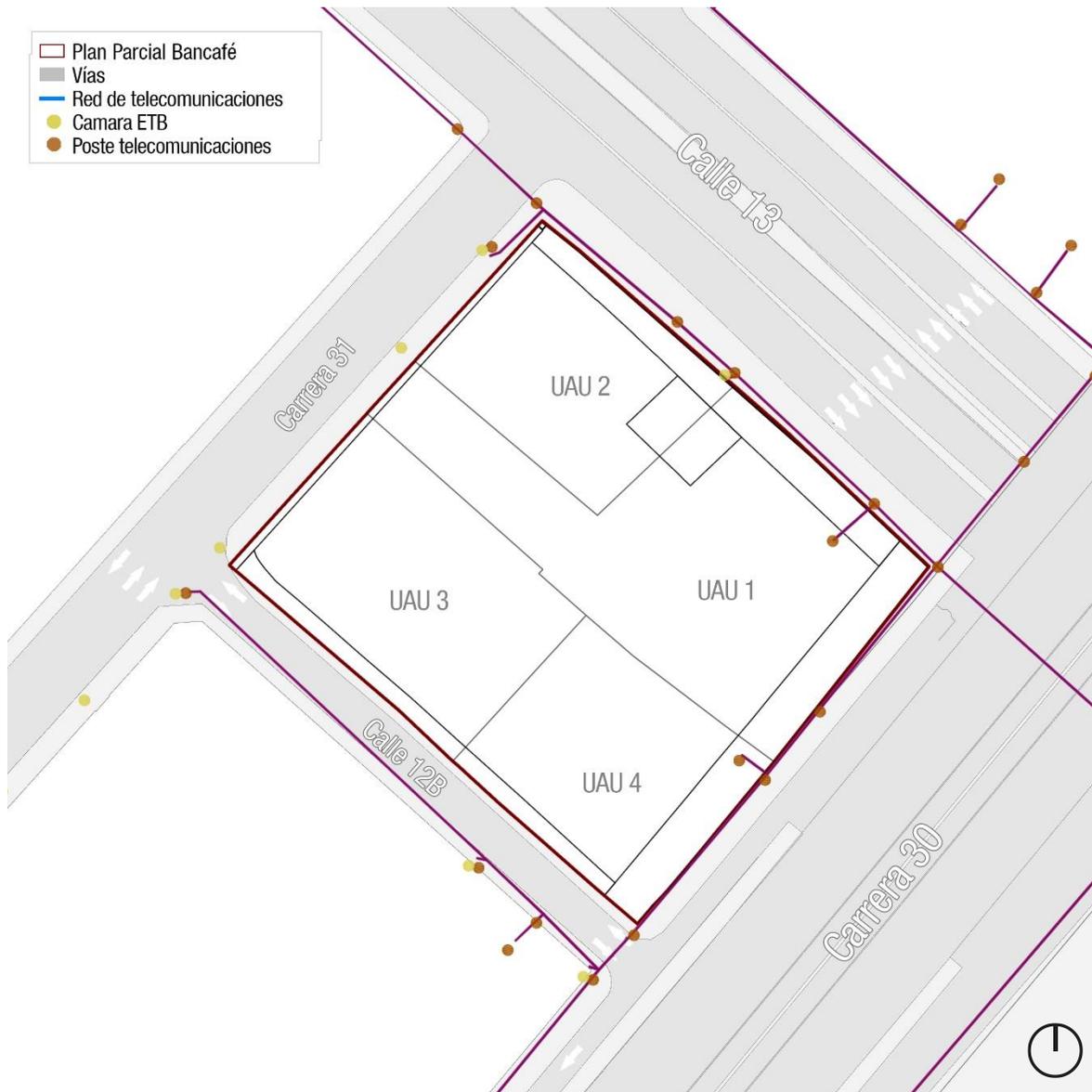


Ilustración 73. Red de telecomunicaciones
Fuente: Ecoproyecto C&M SAS. Diseño conceptual de redes eléctricas.

Aseo

A través del oficio No. PQRS SIGAB 1002241 – 1003663, la empresa Limpieza Metropolitana S.A E.S.P menciona que en el sector en el que se localiza el PPRU Bancafé

“se atiende en servicio de recolección los días martes, jueves y sábado en horario diurno, conforme a las frecuencias de prestación de servicio de recolección establecidas por el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos-PGIRS, el cual es una herramienta de política pública con la que la Alcaldía de Bogotá establece la forma en que se presta el servicio público de aseo, realizando dicha labor dentro de los parámetros de calidad exigidos por el interventor y la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos – UAESP”.

ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA Y ESPACIAL



Sistema de usos



Los predios donde se ubica el PPRU Bancafé, se localizan en el sector normativo 1 al cual le asignan el Área de Actividad Industrial, según la cartografía de la UPZ 108- Zona Industrial, reglamentada mediante el decreto 317 de 2011. Sin embargo, dentro de los usos complementarios a la plancha No. 2 usos permitidos, por estar ubicado en el subsector de uso II se permite el uso de vivienda en las categorías de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, por lo que en el proyecto se plantea el desarrollo de 1.300 unidades de VISRU, además de 2.000 m² de comercio en el primer piso.

Plan de gestión social



El Plan de Gestión Social propuesto para el desarrollo del PPRU Bancafé tiene como objetivo general establecer estrategias y proyectos que permitan mitigar los impactos socioeconómicos de los diferentes actores que se encuentran en el ámbito de aplicación del PPRU Bancafé.

Las estrategias, los proyectos, los objetivos específicos y las metas del plan de gestión social, se sintetizan en el siguiente cuadro.

ESTRATEGIA	NOMBRE DEL PROYECTO	OBJETIVO ESPECÍFICO	META (S)
ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN E INFORMACIÓN	Unidos e informados por la recuperación y renovación urbana del sector	Establecer canales de comunicación, participación e interlocución entre los diferentes actores del plan parcial, en especial entre el formulador y los propietarios y moradores del ámbito de aplicación del plan parcial.	<p>Establecer mínimo 2 medios de comunicación permanente entre el promotor y los propietarios, moradores y líderes del área de aplicación del plan parcial.</p> <p>Diseñar y elaborar piezas de divulgación, informes de estado del proyecto, comunicaciones, publicaciones informativas en redes sociales, talleres colaborativos, y reuniones.</p> <p>Implementar el Buzón virtual de PQRS del proyecto.</p> <p>Diseñar e implementar el punto de información en sitio del proyecto.</p>
ESTRATEGIA PARA LA MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS ECONÓMICOS	Estímulos e incentivos a propietarios y moradores.	Definir las acciones necesarias que permitan mitigar los impactos económicos que se pueden generar en el proyecto sobre los habitantes del ámbito del Plan Parcial.	§ Definir los criterios de aporte, remuneración y o compensación de las unidades de viviendas y comerciales de reemplazo.
		Proponer las acciones que permitan garantizar la permanencia de las actividades económicas y sociales formales que están acordes con los objetivos del plan.	§ Establecer las condiciones y características de las unidades de reemplazo.
ESTRATEGIA DE GESTIÓN SOCIAL CON PROGRAMAS SOCIALES Y ECONÓMICOS DISTRITALES	Asistencia social de población vulnerable	Brindar asesoría y acompañamiento para la vinculación de la población más vulnerable presente en el ámbito del Plan Parcial con los programas sociales y económicos que brinda el distrito.	Lograr la vinculación de mínimo el 50% de la población vulnerable presente en el ámbito de aplicación del plan parcial en programas sociales y económicos que brinda el Distrito.

Tabla 30. Definición de objetivos, proyectos y metas

Fuente: JFP & Asociados, Anexo 9. Estrategia de gestión del suelo y plan de gestión social

Identificación de actores

La identificación de actores presentes en el polígono del PPRU Bancafé, permite identificar algunos aspectos importantes como:

1. Los predios con mayor área en el plan parcial son propiedad de Constructora Bolívar y Tomker SAS, con lo cual en el escenario de mayorías el segundo actor podría ser crítico buscando mayorías del suelo en una unidad de actuación urbanística o en todo el ámbito del plan parcial.
2. Se identifica un inmueble en el que funciona una casa del lenocinio, la cual es una actividad de alto impacto y debe ser incluida dentro del Plan de Gestión Social, así como también se debe contemplar una salida temprana para este uso teniendo en cuenta que no tendrá reemplazo en el plan parcial.
3. Se identifica un establecimiento de razón social “Sindicato de Despresadores de Bogotá” el cual en campo no se verificó su funcionamiento, así como tampoco su representante legal, es decir, es incierta su existencia actualmente.

El reconocimiento de actores del PPRU Bancafé y su nivel de involucramiento se encuentra de manera detallada en el Anexo 9 – Estrategia de gestión del suelo y plan de gestión social.

Definición de estrategias

Partiendo de la identificación de actores dentro del polígono del PPRU, se formulan las estrategias que buscan mitigar los posibles impactos negativos derivados de la ejecución del proyecto y de la

misma manera, incentivar y potencializar los beneficios de este tipo de proyectos, y tienen como fin mejorar la calidad de vida y ayudar a superar las necesidades de los diferentes actores que se encuentran en el área delimitada para el proyecto. Las estrategias se dividen en:

Estrategia de gestión social con programas sociales y económicos distritales.

La estrategia de gestión social del plan con programas sociales y económicos distritales consiste en la vinculación de las entidades públicas en la atención de la población vulnerable socioeconómica.

Debido a que en el ámbito de aplicación del PPRU se identificó una casa de lenocinio, diferentes locales comerciales y de otro tipo como el Sindicato de Despresadores, entre otros, se contempla la articulación con los programas y proyectos que ofrece: la Secretaría Distrital de Integración Social, el Instituto Distrital para la Protección de la niñez y la juventud- IDIPRON, la Secretaría Distrital de Hábitat, la Secretaría de Educación, el Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA), la Caja de Vivienda Popular y la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia, entre otras entidades que se consideren necesarias para el desarrollo y gestión del proyecto.

Estrategia para la mitigación de los impactos económicos.

La Estrategia para la mitigación de los impactos económicos para los habitantes del ámbito del plan parcial consiste en brindar un aporte económico a las unidades familiares y/o económicas que se encuentran en el ámbito de aplicación del plan parcial, con el fin de mitigar los impactos socioeconómicos generados a partir del desarrollo del proyecto de renovación urbana, tales como: arrendamientos temporales, viviendas transitorias, ayudas monetarias, entre otros.

De acuerdo con el artículo 7 del Decreto Distrital 448 de 2014 *“Por medio del cual se reglamenta la política de incentivos para la generación de proyectos de renovación Urbana que promueven la protección de los propietarios y moradores originales y su vinculación a dichos proyectos y se dictan otras disposiciones”* se determinan 2 modalidades para la compensación social de propietarios de vivienda. Estas modalidades son las siguientes:

- **Movilización:** *“Corresponde al reconocimiento al pago en dos oportunidades de los gastos de mudanza que se hace a propietarios originales que residan en la zona del plan parcial o proyecto y equivaldrá en total máximo a uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos la mitad en el momento de la entrega del inmueble para la ejecución del proyecto y la otra mitad cuando el propietario original retorne a la vivienda de remplazo.”*
- **Arrendamiento Transitorio:** *“corresponde al pago del canon de arrendamiento por el periodo comprendido entre la entrega de la vivienda original a la entidad encargada de la gestión del proyecto y la entrega de la vivienda de remplazo, por un valor equivalente al canon que se pague en la misma zona, por viviendas de características similares, lo cual será acreditado durante el proceso de formulación del plan parcial con datos provenientes de páginas web o revistas especializadas o la información que reporten por lo menos dos firmas arrendadoras registradas en la Secretaría del Hábitat.”*

Adicionalmente, en relación con las actividades económicas presentes en el ámbito del PPRU Bancafé, actualmente hay 975 m² de área construida destinadas a bodegas de almacenamiento en

no propiedad horizontal, 275 m² de área construida de bodegas económicas, 1.845,96 m² de área construida destinado a corredor comercial en no propiedad horizontal, 282 m² de área construida destinados a depósitos de almacenamiento en no propiedad horizontal, 1.506,65 m² de área construida destinado a viviendas menor o igual a 3 pisos en no propiedad horizontal, 319 m² destinado a moteles y residencias en propiedad horizontal, 2.790,29 m² de área construida destinado a oficinas y consultorios en no propiedad horizontal, y 769,32 m² de área construida destinados a parqueaderos cubiertos en no propiedad horizontal que se deben tener en cuenta en la estrategia de compensación socioeconómica del proyecto ya sea mediante el reemplazo de cada de estas unidades a prorrata (m²) en el proyecto de renovación urbana que se ejecute o mediante otro mecanismo de compensación.

Los costos de reemplazo o compensación tanto de las viviendas como de las unidades comerciales se deberán incluir como parte de las cargas del plan parcial para su posterior reparto.

Estrategia de comunicación e información.

La estrategia de comunicación consiste en definir los mecanismos o herramientas que permiten y garantizan el desarrollo de canales permanentes de interlocución entre el promotor y la población residente y/o propietarios en todas las etapas o fases del plan parcial, con el fin de garantizar la participación e información de la población residente y/o propietarios del ámbito del plan parcial. Para ello, esta estrategia se concentra en 2 acciones:

- Elaboración de comunicaciones por parte del promotor sobre el estado de avance del proyecto o convocatorias para la realización de talleres y/o reuniones de construcción colaborativa con la población residente y/o propietarios.
- Diseño e implementación de un punto de información en sitio, con el fin de tener un espacio físico permanente de aproximación y comunicación con la comunidad que permita la creación de procesos de cohesión social y concertación con la comunidad previo a la implementación del proyecto. El objetivo es generar conciencia, interés y trabajo colaborativo entre los diferentes actores que intervienen en el proyecto.

La presencia de un equipo técnico en el área permitirá una mejor comunicación e interlocución permanente en el área. Así mismo, podrá brindar la información necesaria para resolver dudas y expectativas de los habitantes sobre el desarrollo del Plan Parcial y será un punto de recopilación y de intercambio constante y permanente de información entre los diferentes actores del proyecto (comunidad del ámbito de aplicación del plan parcial, promotor y entidades distritales).

- Implementación de canales virtuales de comunicación, con el fin de disponer a la comunidad de herramientas de comunicación de fácil acceso. Se propone la creación de un Buzón de recepción de comunicaciones virtuales, a través de la creación de un correo electrónico oficial del proyecto mediante el cual se enviarán la cartelera de eventos y actividades, la citación a reuniones y talleres e informes y comunicaciones sobre el estado del proyecto, así como la recepción de PQRS (peticiones, quejas, reclamos y solicitudes) que surjan en el transcurso de las diferentes etapas del plan parcial.

Así mismo, se realizará el uso de redes sociales de comunicación masiva y de amplia cobertura tales como: Twitter, Facebook, Instagram, entre otras que se consideren necesarias y convenientes.

- Elaboración de reuniones y talleres colaborativos, con el fin de crear escenarios de interacción y socialización entre los diferentes actores para la participación y construcción colaborativa y retroalimentación de todas las etapas del plan parcial previo a su implementación.

Estrategia de vinculación a propietarios y moradores.

La estrategia de vinculación a propietarios y moradores presentes en el plan parcial consiste en:

- Aporte voluntario del inmueble de su propiedad para la integración inmobiliaria y la ejecución de la correspondiente UGU/UAU.
- Aporte de capital

Los criterios de aporte, remuneración y de las condiciones y características de las unidades de reemplazo se determinarán en la fase de implementación de las unidades de acuerdo con los propietarios y moradores del ámbito de aplicación del plan parcial.

NORMA URBANÍSTICA GENERAL

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN



El Decreto Distrital 621 de 2016 modificado por el Decreto 595 de 2017, establece en el artículo 2 los índices de edificabilidad básico (ICb), de construcción máximo (ICm), de construcción final propuesto (ICO) y de construcción adicional propuesto (ICa), los cuales están definidos en el Anexo gráfico 1 del decreto mencionado.

Para el PPRU Bancafé, el ICb corresponde a la norma urbanística definida en la ficha de edificabilidad de la Unidad de Planeamiento Zonal - UPZ 108 Zona Industrial reglamentada mediante Decreto Distrital 317 de 2011 estableciendo en la plancha No. 4 para el subsector B un ICm de 3.00. Sin embargo, el decreto 621 de 2016 establece en el artículo 8 el artículo 8 del Decreto Distrital 621 de 2016, modificado por el artículo 4 del Decreto Distrital 595 de 2017 precisa que, los predios con un área mayor a 5.000 m² pueden acceder a un índice de construcción de 9.00 y teniendo en cuenta que la delimitación del plan parcial cuenta con una superficie de 7.689,89 m², se propone un ICO de 9; por lo tanto, el ICa del proyecto es de 6 que corresponde a la diferencia entre el ICO y el ICb, como se observa en la siguiente tabla:

EDIFICABILIDAD		
Índices de Edificabilidad	Índice	M ²
Índice de Construcción Básico (ICb)	3,00	23.069,67
Índice de Construcción Adicional (ICa)	6,00	46.139,34
Índice de Construcción Final Prouesto (ICO)	9,00	69.209,01
Índice de Construcción Máximo (ICm)	9,00	69.209,01

Tabla 31. Índices de Construcción

Fuente: Elaboración propia.

El índice máximo es aplicable dado que el predio del PPRU Bancafé cumple con las condiciones mínimas para acceder a la Edificabilidad Adicional, las cuales son, de conformidad con el artículo 6 del Decreto 621 de 2016, modificado por el artículo 3 del Decreto Distrital 595 de 2017, serían las siguientes:

- 1) *“Contar con un área del predio original o englobado mínima de 1.500m² y con la posibilidad de inscribir dentro del área útil restante un rectángulo con área mínima de 630 m², cuyo lado menor sea igual o mayor a 18 metros”.*
- 2) *“Tener un frente mínimo de 35 metros contra la Avenida Carrera 30(Avenida Ciudad de Quito) o sobre la Avenida Calle 80 (Avenida Autopista Medellín). Cuando el frente propuesto este compuesto por la sumatoria de dos o más frentes de predios, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes entre sí”.*
- 3) *“Tener un frente mínimo de 12 metros sobre una vía de la malla vial local o intermedia existente. Cuando el frente propuesto esté compuesto por la sumatoria de dos o más frentes de predios, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes entre sí”.*

- 4) “El (los) predio(s) objeto de la licencia urbanística está(n) sujeto(s) a las siguientes condiciones de colindancia”:

a) “Escenario permitido de predio o predios colindantes:

- i. Predio o predios que independientemente tengan o no la posibilidad de alcanzar englobados el área original mínima de 1.500m², cuenten con un frente sobre vía vehicular existente igual o mayor a 32 metros y que cuenten con la posibilidad de inscribir dentro del área útil resultante un rectángulo con un área mínima de 630 metros cuadrados cuyo lado menor sea igual o mayor a 18 metros.
- ii. Todos los demás escenarios en los cuales el predio o predios colindantes cumplan con las condiciones establecidas en los numerales 1,2 y 3 del presente artículo.”

ALTURA

Aun cuando en el artículo 15 del Decreto Distrital 621 de 2016 modificado por el artículo 9 del Decreto Distrital 595 de 2017, se establece como altura máxima permitida de 126 metros y 30 pisos para los predios localizados en las Manzanas con frente a las intersecciones de la Malla Vial Arterial, Se resalta el concepto emitido por Aeronáutica Civil Colombiana mediante oficio No. 4104.14.024 – 2021037963, en el que se señala que la altura máxima aprobada para el PPRU Bancafé es de 114,00 m², incluyendo tanques para agua, antenas para T.V, torres de comunicaciones, cuarto de máquinas, etc. Por lo que el PPRU DEBE ceñirse al concepto de aeronáutica y NO remitirse al artículo 15 del Decreto Distrital 621 de 2016 modificado por el artículo 9 del Decreto Distrital 595 de 2017.

ESTACIONAMIENTOS

El Decreto Distrital 621 de 2016 establece en el artículo 17, modificado por el artículo 10 del Decreto Distrital 595 de 2017 condiciones específicas sobre cupos de estacionamiento para personas con movilidad reducida y bicicletas y señala lo siguiente:

1. “cuando la sumatoria de los cupos exigidos de estacionamientos privados y de visitantes sea mayor a 30, se debe prever un cupo por cada 30 exigidos (privados más visitantes) para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida”.
2. Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos privados y de visitantes exigidos se debe prever un cupo para estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del predio excluyendo el área de restricción del literal a del numeral 1 del presente artículo. Las dimensiones de los cupos de estacionamientos de bicicletas son las establecidas en el Anexo I del Decreto Distrital 080 de 2016.

Partiendo de lo anterior, el PPRU Bancafé ofrece normativamente un total de 300 cupos de estacionamiento vehicular privados y para visitantes, 149 a 150 cupos para bicicletas y 10 estacionamientos para personas con movilidad reducida. A continuación, se presenta la tabla con el consolidado de los cupos exigidos por norma no confundir con los cupos que se detallan en el Estudio de Movilidad ya que se añaden los estacionamientos de carga y descargue y los de motocicletas:

Estacionamientos Residenciales	235
Privados (1/8 Viviendas)	163
Visitantes (1/18 Viviendas)	72
Estacionamientos Comercio Zonal	65
Privados (1/250m2)	8
Visitantes (1/35m2)	57
Total Estacionamientos	300
Privados	171
Visitantes	129
Estacionamientos Bicicletas	149
Residencial (1/2 cupos de Vivienda)	116
Comercial (Total cupos/2)	33
Estacionamientos personas con Movilidad Reducida	10

Tabla 32. Estacionamientos

Fuente: Elaboración propia

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

Se destina el área requerida según el artículo 4 del Decreto 080 de 2016. Éste establece que para proyectos de Vivienda VIS y VIP se debe destinar:

- Hasta 150 viviendas: 6 mts² por cada unidad de vivienda.
- Más de 150 viviendas: 8.5 mts² por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.

Adicionalmente, el artículo ibidem distribuye el área para equipamiento comunal privado de la siguiente manera:

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
Zonas verdes y recreativas en áreas libres	40%
Servicios comunales en áreas construidas	15%
Estacionamientos adicionales para visitantes	El porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100% de la totalidad del equipamiento propuesto

Tabla 33. Destinación equipamiento comunal privado

Fuente: Elaboración propia

De acuerdo con esto, para el caso particular del PPRRU Bancafé, se destinan 10.675 m² en total, discriminados de la siguiente manera:

EQUIPAMIENTO COMUNAL	ÁREA (M²)
6M POR LAS PRIMERAS 150 VIV Y 8.5M POR LAS RESTANTES	10.675,00
ZONAS VERDES (40% MÍN)	4.270,00
ZONAS COMUNALES CUBIERTAS (15% MIN)	1.601,25
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES Y/O INCREMENTO DE LOS ANTERIORES (45%)	4.803,75

Tabla 34. Destinación equipamiento comunal privado en m²

Fuente: Elaboración propia

3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN LEGAL Y FINANCIERA

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN LEGAL Y FINANCIACIÓN

Se presentan los instrumentos de gestión legal y financiación del proyecto, reglamentados en el Decreto 190 de 2004.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN LEGAL

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

El artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto 1077 de 2015 define la Unidad de Actuación Urbanística como:

el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento territorial que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios, conforme con lo previsto en el Capítulo V de la Ley 388 de 1997.

Delimitada la respectiva unidad de actuación urbanística en los términos que se reglamentan en la Subsección 2 de esta sección, para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del presente decreto o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

El Plan Parcial de Renovación Urbana “Bancafé”, está conformado por cuatro Unidades de Actuación Urbanística, para las cuales se solicitarán cuatro licencias de urbanización para ejecutar las obras de urbanismo de conformidad con el reparto equitativo de cargas y beneficios del proyecto.

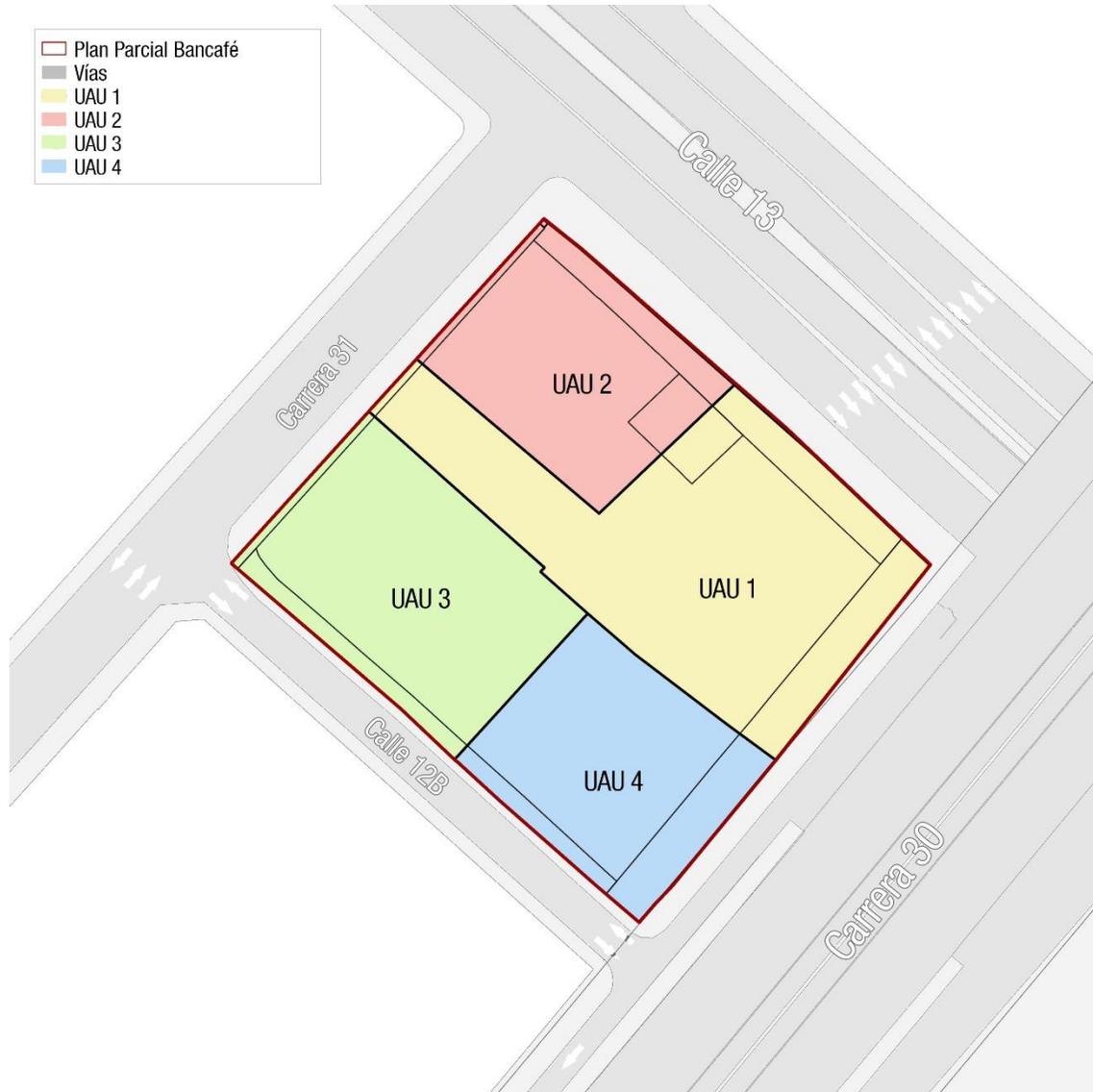


Ilustración 74. Unidades de Actuación Urbanística
Fuente: Elaboración propia

	UAU 1		UAU 2		UAU 3		UAU 4		TOTAL	
	AREA M ²	%	ÁREA M ²	%						
ÁREA ORIGINAL DEL PREDIO (AOP)	2.857,19	100,00%	1.439,08	100,00%	1.859,76	100,00%	1.533,86	100,00%	7.689,89	100,00%
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO RUPI 3984-5	17,26	0,60%	41,70	2,90%	52,20	2,81%	-	0,00%	111,16	1,45%
MALLA VIAL ARTERIAL	3,14	0,11%	4,11	0,29%	-	0,00%	0,24	0,02%	7,49	0,10%
MALLA VIAL ARTERIAL (CARRERA 30 - NQS)	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,24	0,02%	0,24	0,00%
MALLA VIAL ARTERIAL (CALLE 13)	3,14	0,11%	4,11	0,29%	-	0,00%	-	0,00%	7,25	0,09%
ÁREA BASE DE CÁLCULO DE CESIONES	2.836,79	99,29%	1.393,27	96,82%	1.807,56	97,19%	1.533,62	99,98%	7.571,24	98,46%
CARGAS URBANÍSTICAS TOTALES OBLIGATORIAS (DD 621/2016 Y DD 595/2017)	644,18	22,71%	294,92	21,17%	168,70	9,33%	406,45	26,50%	1.514,25	20,00%
CARGAS URBANÍSTICAS MALLA VIAL Y ESPACIO PÚBLICO PEATONAL	550,51	19,41%	194,95	13,99%	168,70	9,33%	406,45	26,50%	1.320,61	17,44%
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL CRA 30 (12M LINEALES)	318,20	11,22%	-	0,00%	-	0,00%	287,76	18,76%	605,96	8,00%
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL CALLE 13 (12M LINEALES)	232,31	8,19%	194,95	13,99%	-	0,00%	-	0,00%	427,26	5,64%
CESIÓN PÚBLICA DE VÍAS LOCALES- CALLE 12B	-	0,00%	-	0,00%	168,70	9,33%	118,69	7,74%	287,39	3,80%
CARGAS URBANÍSTICAS RESTANTES PARA CUMPLIR CON EL 20% DE CESIÓN	93,67	3,30%	99,97	7,18%	-	0,00%	-	0,00%	193,64	2,56%
CESIÓN DE PLAZOLETA	93,67	3,30%	99,97	7,18%	-	0,00%	-	0,00%	193,64	2,56%
ÁREA RESULTANTE DEL PREDIO (ÚTIL)	2.192,61	77,29%	1.098,35	78,83%	1.638,86	90,67%	1.127,17	73,50%	6.056,99	80,00%
I.C. Básico (ICb)	3,00		3,00		3,00		3,00		3,00	
Edificabilidad básica	8.571,57		4.317,24		5.579,28		4.601,58		23.069,67	
I.C. Máxima (ICm)	9,00		9,00		9,00		9,00		9,00	
Edificabilidad máxima	25.714,71		12.951,72		16.737,84		13.804,74		69.209,01	
I.C. Final Propuesto (ICf)	9,00		9,00		9,00		9,00		9,00	
EDIFICABILIDAD FINAL PROPUUESTA	25.714,71		12.951,72		16.737,84		13.804,74		69.209,01	
I.C. Adicional propuesto (ICa)	6,00		6,00		6,00		6,00		6,00	
Edificabilidad adicional propuesta	17.143,14		8.634,48		11.158,56		9.203,16		46.139,34	
I.O.	RESULTANTE									
Altura máxima permitida	30		30		30		30		30	
Área Construida Residencial	24.990,72	97,18%	12.589,05	97,20%	16.196,69	96,77%	13.432,55	100,00%	67.209,01	97,11%
VIS	24.990,72	97,18%	12.589,05	97,20%	16.196,69	96,77%	13.432,55	97,30%	67.209,01	97,11%
Área Construida Otros Usos	723,99	2,82%	362,67	2,80%	541,15	3,23%	372,19	2,70%	2.000,00	2,89%
Comercio Zonal	723,99	36,20%	362,67	18,13%	541,15	27,06%	372,19	18,61%	2.000,00	100,00%
No. Viviendas	483	100,00%	243	100,00%	313	100%	260	100,00%	1.300	100,00%
VIS	483	100,00%	243	100,00%	313	100%	260	100,00%	1.300	100,00%
ESTACIONAMIENTOS RESIDENCIALES	87		44		57		47		235	
Privados (1/8 viviendas)	60		30		40		33		163	
Visitantes (1/18 viviendas)	27		14		17		14		72	
ESTACIONAMIENTOS COMERCIO ZONAL	24		12		18		11		65	
Privados (1/250 M2)	3		1		3		1		8	
Visitantes (1/35 M2)	21		11		15		10		57	

Tabla 35. Unidades de Actuación Urbanística

Fuente: Elaboración propia

En la siguiente tabla se presenta la conformación predial de las Unidades de Actuación Urbanística propuestas para el proyecto.

UAU	No	Nomeclatura	Folio de Matricula Inmobiliaria	CHIP	Propietario	Área (M ²)
UAU 1	12	KR 31 12B 42	050C00399821	AAA0035OUPP	PEDRO HERNAN CORTES ACERO	541,19
	17	AC 13 30 45	050C00124653	AAA0035OUWF	PALMETTO INVESTMENT S.A.S	554,93
	18	AK 30 12B 51	050C00278051	AAA0035OUXR	CONSTRUCTORA BOLIVAR SA	1761,07
UAU 2	13	KR 31 12B 50	050C00283252	AAA0035OURU	RIVEROS GALEANO Y CIA S.EN C.	267,96
	14	AC 13 30 85	050C00207688	AAA0035OUSK	ANGELA MARCELA TOQUICA RUIZ	241,77
	15	AC 13 30 67	050C00416275	AAA0035OUTO	BLANCA ELSA OCHOA ALVAREZ	498,55
	16	AC 13 30 53	050C00542728	AAA0035OUUZ	LEONOR BOCANEGRA MURILLO	430,81
UAU 3	29	AK 31 No 12B 10	50C-2021400	AAA0262TZLW	TOMKER SAS	1859,76
UAU 4	2	CL 12B 30 20	050C00164302	AAA0035OUDM	JORGE ARTURO RUGE RUBIO	210,4
	3	CL 12B 30 28	050C00737993	AAA0035OUEA	SIND ANTIGUOS DESPRESADORES DE	172,15
	4	CL 12B 30 44	050C01328857	AAA0035OUFT	ALCIDES AUGUSTO ROMERO	136,92
	5	CL 12B 30 50 IN 1	050C00541511	AAA0035OUHY	ALCIDES AUGUSTO ROMERO	68,16
	6	CL 12B 30 50 IN 2	050C00634787	AAA0035OUJH	LILIA RAMONA FERNANDEZ ALDANA	59,18
	7	CL 12B 30 50 IN 4	050C01328857	AAA0035OUKL	ANTONIO MARIA CASTRO GOMEZ	37,55
	8	CL 12B 30 50 IN 3	050C00000000	AAA0035OULW	ISABEL IREGUI DE SANCHEZ	82,45
	19	AK 30 12B 27	050C00114211	AAA0035OUYX	ANA GLADYS GALEANO BECERRA	130,65
	20	AK 30 12B 27 IN 1	050C00114212	AAA0035OUZM	ANA GLADYS GALEANO BECERRA	376,6
	23	AK 30 12B 19	050C00641685	AAA0035OWAF	CARLOS ALBERTO GALEANO RODRIGUEZ	85,41
	25	AK 30 12B 17	050C01502605	AAA0153NMSK	JORGE ALFONSO GALEANO RODRIGUEZ	45,32
26	AK 30 12B 13	050C01502604	AAA0153NMRU	JOSE IGNACIO GALEANO DIAZ	43,42	
27	AK 30 12B 09	050C01502603	AAA0153NMPP	RICARDO MONTENEGRO MEDELLIN	42,66	
28	AK 30 12B 03	050C01502602	AAA0153NMOE	CLARA INES RESTREPO MONROY	43,00	

Tabla 36. Predios de las Unidades de Actuación Urbanística.

Fuente: Elaboración propia

Una vez adoptado el Plan Parcial, cada una de las UAU deberá

- Realizar la entrega de las áreas de cesiones obligatorias al Distrito de Bogotá, conforme se establezca en el modelo de Gestión.
- Gestionar y desarrollar las obras de urbanismo.
- Realizar la gestión de los servicios públicos domiciliarios.
- Realizar el mantenimiento y sostenibilidad de los espacios públicos.
- Realizar la entrega y seguimiento a las obras para cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de todas las cargas.
- Establecer los compromisos con los adquirentes de áreas útiles, con respecto al sistema de cargas y beneficios que deban asumir.
- Las demás que sean necesarias para el buen desarrollo y ejecución del Plan Parcial.

Una vez aprobado el plan parcial, la Unidad de Actuación deberá solicitar una única licencia de urbanismo para su desarrollo.

ETAPAS DE DESARROLLO



El Plan Parcial de Renovación Urbana “Bancafé”, está conformado por cuatro etapas de desarrollo, que coinciden con las unidades de actuación urbanística definidas en el apartado anterior.



Ilustración 75. Etapas de desarrollo

Fuente: Elaboración propia

	ETAPA 1		ETAPA 2		ETAPA 3		ETAPA 4		TOTAL	
	AREA M ²	%	AREA M ²	%	AREA M ²	%	AREA M ²	%	ÁREA M ²	%
ÁREA ORIGINAL DEL PREDIO (AOP)	2.857,19	100,00%								
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO RUPI 3984-5	17,26	0,60%	41,70	2,90%	52,20	2,81%	-	0,00%	111,16	1,45%
MALLA VIAL ARTERIAL	3,14	0,11%	4,11	0,29%	-	0,00%	0,24	0,02%	7,49	0,10%
MALLA VIAL ARTERIAL (CARRERA 30 - NQS)	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,24	0,02%	0,24	0,00%
MALLA VIAL ARTERIAL (CALLE 13)	3,14	0,11%	4,11	0,29%	-	0,00%	-	0,00%	7,25	0,09%
ÁREA BASE DE CÁLCULO DE CESIONES	2.836,79	99,29%	1.393,27	96,82%	1.807,56	97,19%	1.533,62	99,98%	7.571,24	98,46%
CARGAS URBANÍSTICAS TOTALES OBLIGATORIAS (DD 621/2016 Y DD 595/2017)	644,18	22,71%	294,92	21,17%	168,70	9,33%	406,45	26,50%	1.514,25	20,00%
CARGAS URBANÍSTICAS MALLA VIAL Y ESPACIO PÚBLICO PEATONAL	550,51	19,41%	194,95	13,99%	168,70	9,33%	406,45	26,50%	1.320,61	17,44%
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL CRA 30 (12M LINEALES)	318,20	11,22%	-	0,00%	-	0,00%	287,76	18,76%	605,96	8,00%
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL CALLE 13 (12M LINEALES)	232,31	8,19%	194,95	13,99%	-	0,00%	-	0,00%	427,26	5,64%
CESIÓN PÚBLICA DE VÍAS LOCALES- CALLE 12B	-	0,00%	-	0,00%	168,70	9,33%	118,69	7,74%	287,39	3,80%
CARGAS URBANÍSTICAS RESTANTES PARA CUMPLIR CON EL 20% DE CESIÓN	93,67	3,30%	99,97	7,18%	-	0,00%	-	0,00%	193,64	2,56%
CESIÓN DE PLAZOLETA	93,67	3,30%	99,97	7,18%	-	0,00%	-	0,00%	193,64	2,56%
ÁREA RESULTANTE DEL PREDIO (ÚTIL)	2.192,61	77,29%	1.098,35	78,83%	1.638,86	90,67%	1.127,17	73,50%	6.056,99	80,00%
I.C. Básico (ICb)	3,00		3,00		3,00		3,00		3,00	
Edificabilidad básica	8.571,57		4.317,24		5.579,28		4.601,58		23.069,67	
I.C. Máxima (ICm)	9,00		9,00		9,00		9,00		9,00	
Edificabilidad máxima	25.714,71		12.951,72		16.737,84		13.804,74		69.209,01	
I.C. Final Propuesto (ICf)	9,00		9,00		9,00		9,00		9,00	
EDIFICABILIDAD FINAL PROPUESTA	25.714,71		12.951,72		16.737,84		13.804,74		69.209,01	
I.C. Adicional propuesto (ICa)	6,00		6,00		6,00		6,00		6,00	
Edificabilidad adicional propuesta	17.143,14		8.634,48		11.158,56		9.203,16		46.139,34	
I.O.	RESULTANTE		RESULTANTE		RESULTANTE		RESULTANTE		RESULTANTE	
Altura máxima permitida	30		30		30		30		30	
Área Construida Residencial	24.990,72	97,18%	12.589,05	97,20%	16.196,69	96,77%	13.432,55	100,00%	67.209,01	97,11%
VIS	24.990,72	97,18%	12.589,05	97,20%	16.196,69	96,77%	13.432,55	97,30%	67.209,01	97,11%
Área Construida Otros Usos	723,99	2,82%	362,67	2,80%	541,15	3,23%	372,19	2,70%	2.000,00	2,89%
Comercio Zonal	723,99	36,20%	362,67	18,13%	541,15	27,06%	372,19	18,61%	2.000,00	100,00%
No. Viviendas	483	100,00%	243	100,00%	313	100%	260	100,00%	1.300	100,00%
VIS	483	100,00%	243	100,00%	313	100%	260	100,00%	1.300	100,00%
ESTACIONAMIENTOS RESIDENCIALES	87		44		57		47		235	
Privados (1/8 viviendas)	60		30		40		33		163	
Visitantes (1/18 viviendas)	27		14		17		14		72	
ESTACIONAMIENTOS COMERCIO ZONAL	24		12		18		11		65	
Privados (1/250 M2)	3		1		3		1		8	
Visitantes (1/35 M2)	21		11		15		10		57	

Tabla 37. Etapas de desarrollo

Fuente: Elaboración propia

Etapa 1

La etapa No. 1 está conformada por 2.857,19 m². De acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 595 de 2017, el índice de ocupación de la etapa es resultante de la aplicación de las normas volumétricas, y el índice de construcción es 9,00, lo que representa una edificabilidad de 25.714,71m².

En esta etapa se proyectan 723,99 m² construidos de comercio zonal en primer piso, y 483 Viviendas de Interés Social. De acuerdo con lo anterior, y dando cumplimiento a lo definido en el Anexo 4 del Decreto 190 de 2004, se proyectan 87 estacionamientos para usos residenciales, y 24 estacionamientos para usos comerciales. La etapa 1 se ejecutará en un intervalo de entre 0 y 5 años.

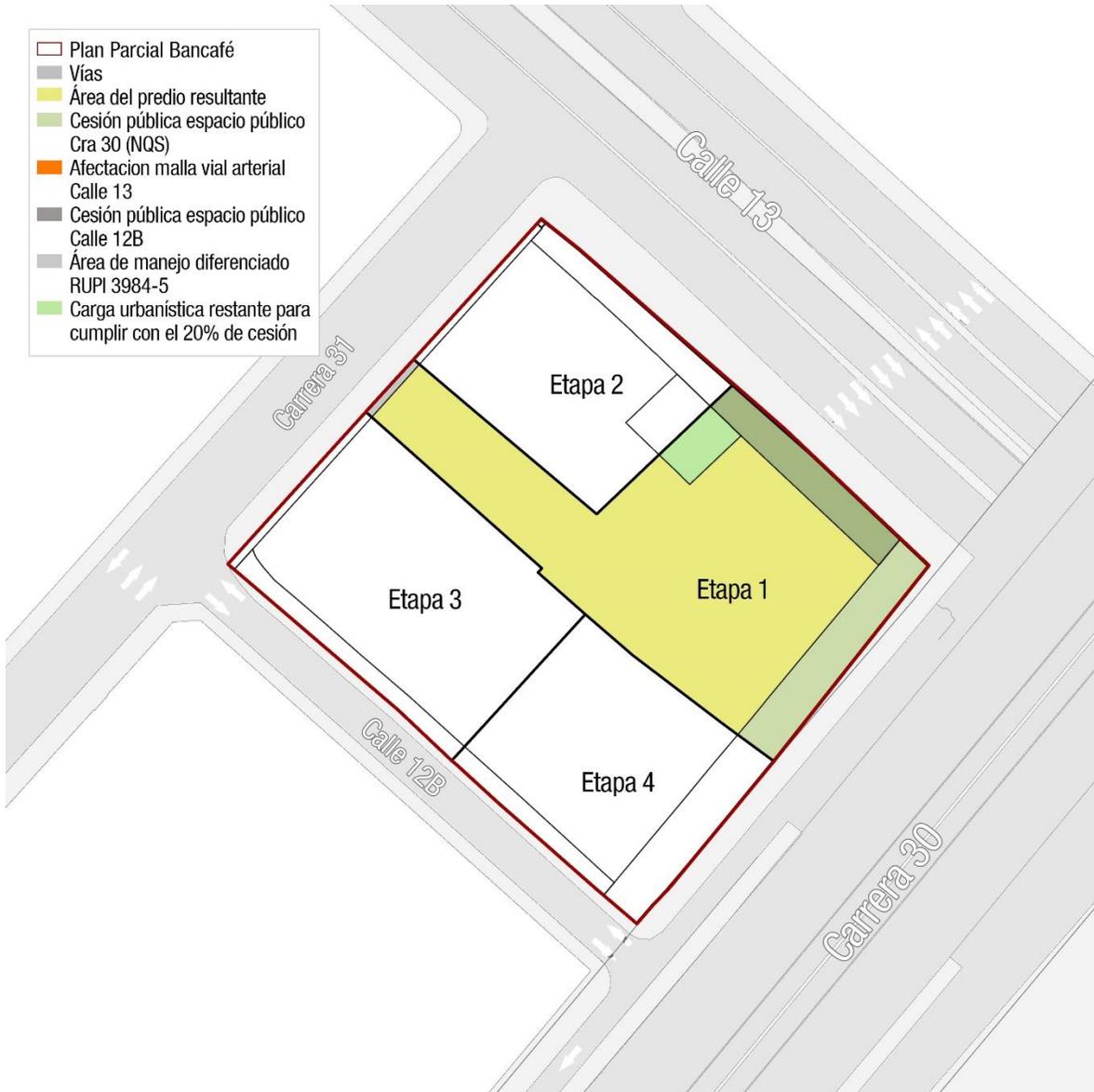


Ilustración 76. Etapa 1
Fuente: Elaboración propia

	ETAPA 1	
	AREA M²	%
ÁREA ORIGINAL DEL PREDIO (AOP)	2.857,19	100,00%
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO RUPI 3984-5	17,26	0,60%
MALLA VIAL ARTERIAL	3,14	0,11%
MALLA VIAL ARTERIAL (CARRERA 30 - NQS)	-	0,00%
MALLA VIAL ARTERIAL (CALLE 13)	3,14	0,11%
ÁREA BASE DE CÁLCULO DE CESIONES	2.836,79	99,29%
CARGAS URBANÍSTICAS TOTALES OBLIGATORIAS (DD 621/2016 Y DD 595/2017)	644,18	22,71%
CARGAS URBANÍSTICAS MALLA VIAL Y ESPACIO PÚBLICO PEATONAL	550,51	19,41%
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL CRA 30 (12M LINEALES)	318,20	11,22%
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL CALLE 13 (12M LINEALES)	232,31	8,19%
CESIÓN PÚBLICA DE VÍAS LOCALES- CALLE 12B	-	0,00%
CARGAS URBANÍSTICAS RESTANTES PARA CUMPLIR CON EL 20% DE CESIÓN	93,67	3,30%
CESIÓN DE PLAZOLETA	93,67	3,30%
AREA RESULTANTE DEL PREDIO (ÚTIL)	2.192,61	77,29%
I.C. Básico (ICb)	3,00	
Edificabilidad básica	8.571,57	
I.C. Máxima (ICm)	9,00	
Edificabilidad máxima	25.714,71	
I.C. Final Propuesto (ICf)	9,00	
EDIFICABILIDAD FINAL PROPUESTA	25.714,71	
I.C. Adicional propuesto (ICa)	6,00	
Edificabilidad adicional propuesta	17.143,14	
I.O.	RESULTANTE	
Altura máxima permitida	30	
Área Construida Residencial	24.990,72	97,18%
VIS	24.990,72	97,18%
Área Construida Otros Usos	723,99	2,82%
Comercio Zonal	723,99	36,20%
No. Viviendas	483	100,00%
VIS	483	100,00%
ESTACIONAMIENTOS RESIDENCIALES		87
Privados (1/8 viviendas)		60
Visitantes (1/18 viviendas)		27
ESTACIONAMIENTOS COMERCIO ZONAL		24
Privados (1/250 M2)		3
Visitantes (1/35 M2)		21

Tabla 38. Etapa 1
Fuente: Elaboración propia

Etapa 2

La etapa No. 2 está conformada por 1.439,08 m². De acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 595 de 2017, el índice de ocupación de la etapa es resultante de la aplicación de las normas volumétricas, y el índice de construcción es 9,00, lo que representa una edificabilidad de 12.589,05m².

En esta etapa se proyectan 362,67 m² construidos de comercio zonal en primer piso, y 243 Viviendas de Interés Social. De acuerdo con lo anterior, y dando cumplimiento a lo definido en el Anexo 4 del Decreto 190 de 2004, se proyectan 44 estacionamientos para usos residenciales, y 12 estacionamientos para usos comerciales. La etapa 2 se ejecutará en un intervalo de entre 0 y 10 años.

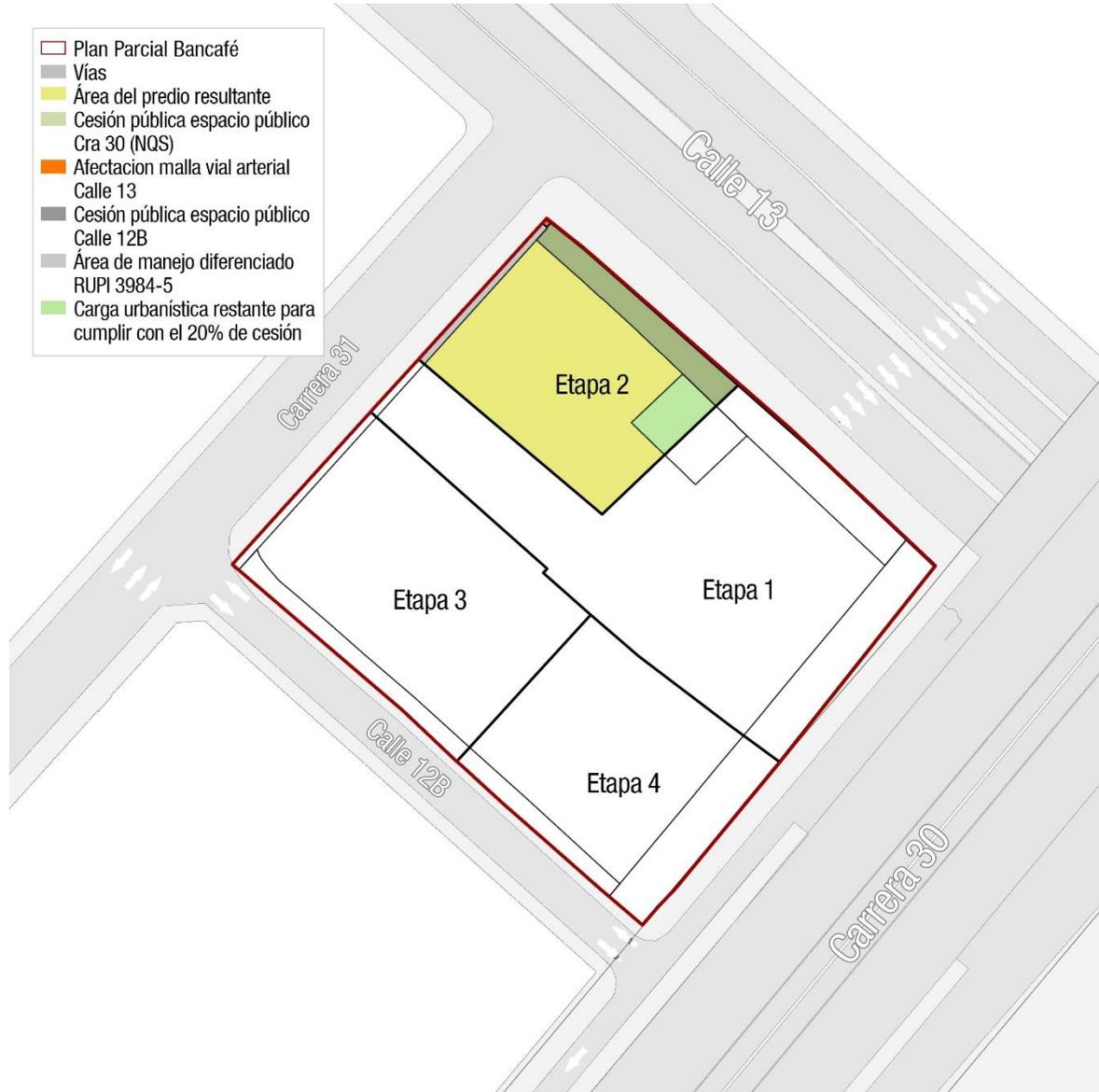


Ilustración 77. Etapa 2

Fuente: Elaboración propia

	ETAPA 2	
	AREA M²	%
ÁREA ORIGINAL DEL PREDIO (AOP)	1.439,08	100,00%
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO RUPI 3984-5	41,70	2,90%
MALLA VIAL ARTERIAL	4,11	0,29%
MALLA VIAL ARTERIAL (CARRERA 30 - NQS)	-	0,00%
MALLA VIAL ARTERIAL (CALLE 13)	4,11	0,29%
ÁREA BASE DE CÁLCULO DE CESIONES	1.393,27	96,82%
CARGAS URBANÍSTICAS TOTALES OBLIGATORIAS (DD 621/2016 Y DD 595/2017)	294,92	21,17%
CARGAS URBANÍSTICAS MALLA VIAL Y ESPACIO PÚBLICO PEATONAL	194,95	13,99%
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL CRA 30 (12M LINEALES)	-	0,00%
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL CALLE 13 (12M LINEALES)	194,95	13,99%
CESIÓN PÚBLICA DE VÍAS LOCALES- CALLE 12B	-	0,00%
CARGAS URBANÍSTICAS RESTANTES PARA CUMPLIR CON EL 20% DE CESIÓN	99,97	7,18%
CESIÓN DE PLAZOLETA	99,97	7,18%
AREA RESULTANTE DEL PREDIO (ÚTIL)	1.098,35	78,83%
I.C. Basico (ICb)	3,00	
Edificabilidad básica	4.317,24	
I.C. Máxima (ICm)	9,00	
Edificabilidad máxima	12.951,72	
I.C. Final Propuesto (ICf)	9,00	
EDIFICABILIDAD FINAL PROPUESTA	12.951,72	
I.C. Adiconal propuesto (ICa)	6,00	
Edificabilidad adicional propuesta	8.634,48	
I.O.	RESULTANTE	
Altura máxima permitida	30	
Área Construida Residencial	12.589,05	97,20%
VIS	12.589,05	97,20%
Área Construida Otros Usos	362,67	2,80%
Comercio Zonal	362,67	18,13%
No. Viviendas	243	100,00%
VIS	243	100,00%
ESTACIONAMIENTOS RESIDENCIALES		44
Privados (1/8 viviendas)		30
Visitantes (1/18 viviendas)		14
ESTACIONAMIENTOS COMERCIO ZONAL		12
Privados (1/250 M2)		1
Visitantes (1/35 M2)		11

Tabla 39. Etapa 2
Fuente: Elaboración propia

Etapa 3



La etapa No. 3 está conformada por 1.859,76 m². De acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 595 de 2017, el índice de ocupación de la etapa es resultante de la aplicación de las normas volumétricas, y el índice de construcción es 9,00, lo que representa una edificabilidad de 16.196,69m².

En esta etapa se proyectan 541,15 m² construidos de comercio zonal en primer piso, y 313 Viviendas de Interés Social. De acuerdo con lo anterior, y dando cumplimiento a lo definido en el Anexo 4 del Decreto 190 de 2004, se proyectan 57 estacionamientos para usos residenciales, y 18 estacionamientos para usos comerciales. La etapa 3 se ejecutará en un intervalo de entre 0 y 10 años.

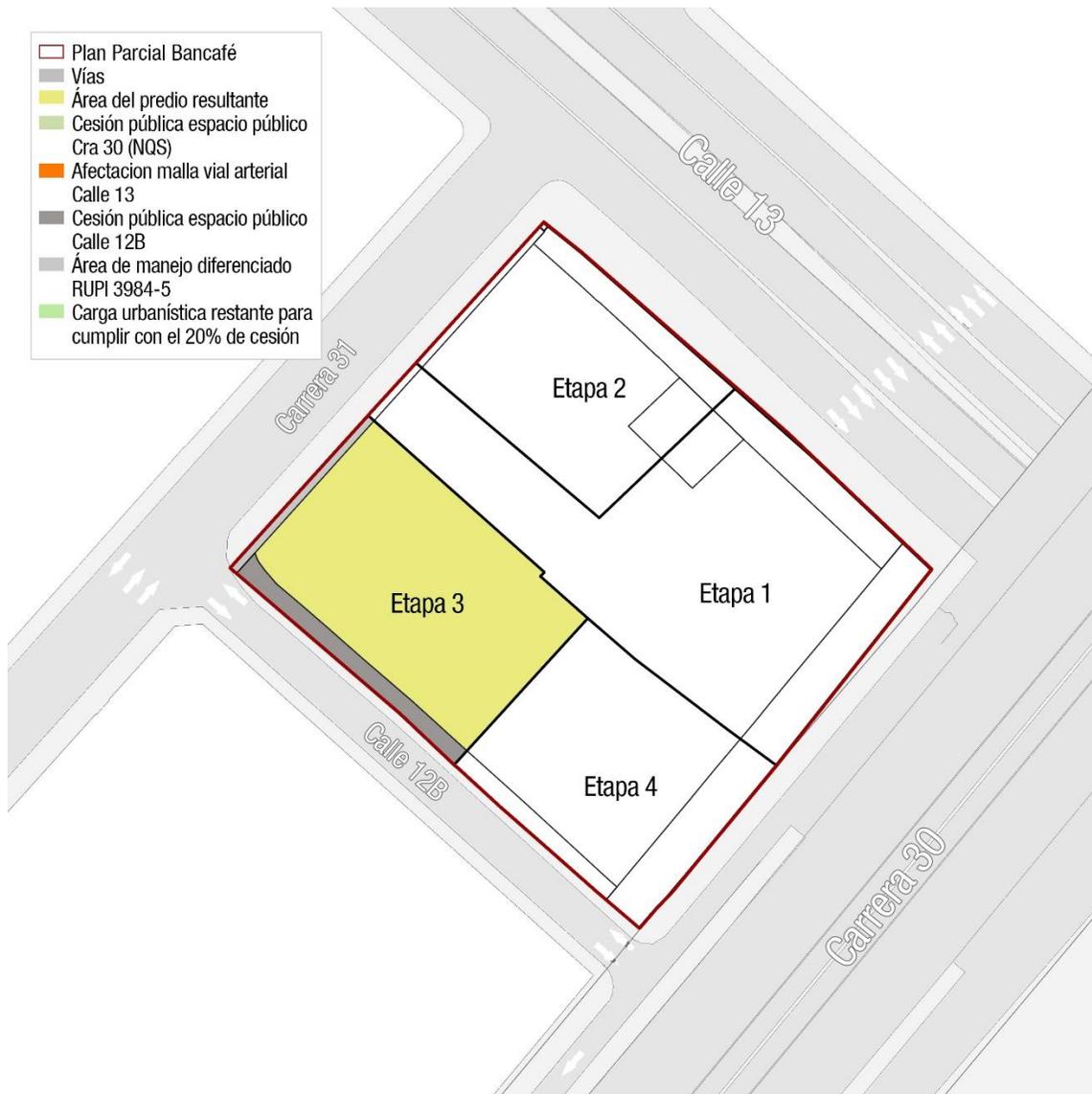


Ilustración 78. Etapa 3
 Fuente: Elaboración propia

	ETAPA 3	
	AREA M²	%
ÁREA ORIGINAL DEL PREDIO (AOP)	1.859,76	100,00%
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO RUPI 3984-5	52,20	2,81%
MALLA VIAL ARTERIAL	-	0,00%
MALLA VIAL ARTERIAL (CARRERA 30 - NQS)	-	0,00%
MALLA VIAL ARTERIAL (CALLE 13)	-	0,00%
ÁREA BASE DE CÁLCULO DE CESIONES	1.807,56	97,19%
CARGAS URBANÍSTICAS TOTALES OBLIGATORIAS (DD 621/2016 Y DD 595/2017)	168,70	9,33%
CARGAS URBANÍSTICAS MALLA VIAL Y ESPACIO PÚBLICO PEATONAL	168,70	9,33%
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL CRA 30 (12M LINEALES)	-	0,00%
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL CALLE 13 (12M LINEALES)	-	0,00%
CESIÓN PÚBLICA DE VÍAS LOCALES- CALLE 12B	168,70	9,33%
CARGAS URBANÍSTICAS RESTANTES PARA CUMPLIR CON EL 20% DE CESIÓN	-	0,00%
CESIÓN DE PLAZOLETA	-	0,00%
AREA RESULTANTE DEL PREDIO (ÚTIL)	1.638,86	90,67%
I.C. Basico (ICb)	3,00	
Edificabilidad básica	5.579,28	
I.C. Máxima (ICm)	9,00	
Edificabilidad máxima	16.737,84	
I.C. Final Propuesto (ICf)	9,00	
EDIFICABILIDAD FINAL PROPUESTA	16.737,84	
I.C. Adiconal propuesto (ICa)	6,00	
Edificabilidad adicional propuesta	11.158,56	
I.O.	RESULTANTE	
Altura máxima permitida	30	
Área Construida Residencial	16.196,69	96,77%
VIS	16.196,69	96,77%
Área Construida Otros Usos	541,15	3,23%
Comercio Zonal	541,15	27,06%
No. Viviendas	313	100%
VIS	313	100%
ESTACIONAMIENTOS RESIDENCIALES		57
Privados (1/8 viviendas)		40
Visitantes (1/18 viviendas)		17
ESTACIONAMIENTOS COMERCIO ZONAL		18
Privados (1/250 M2)		3
Visitantes (1/35 M2)		15

Tabla 40. Etapa 3
Fuente: Elaboración propia

Etapa 4

La etapa No. 4 está conformada por 1.533,86 m². De acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 595 de 2017, el índice de ocupación de la etapa es resultante de la aplicación de las normas volumétricas, y el índice de construcción es 9,00, lo que representa una edificabilidad de 13.432,55m².

En esta etapa se proyectan 372,19 m² construidos de comercio zonal en primer piso, y 260 Viviendas de Interés Social. De acuerdo con lo anterior, y dando cumplimiento a lo definido en el Anexo 4 del Decreto 190 de 2004, se proyectan 47 estacionamientos para usos residenciales, y 12 estacionamientos para usos comerciales. La etapa 4 se ejecutará en un intervalo de entre 0 y 15 años.

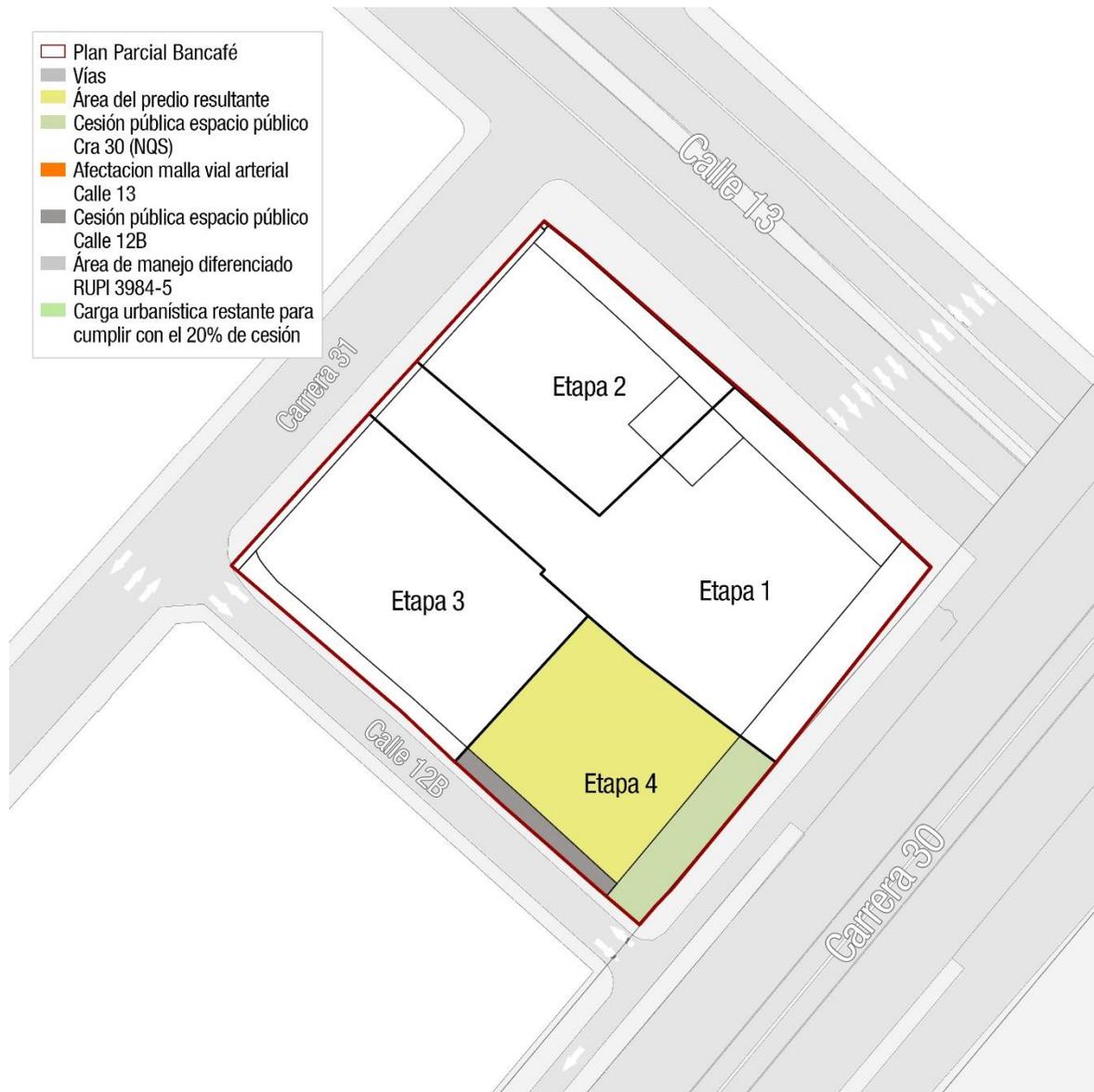


Ilustración 79. Etapa 4
 Fuente: Elaboración propia

	ETAPA 4	
	AREA M²	%
ÁREA ORIGINAL DEL PREDIO (AOP)	1.533,86	100,00%
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO RUPI 3984-5	-	0,00%
MALLA VIAL ARTERIAL	0,24	0,02%
MALLA VIAL ARTERIAL (CARRERA 30 - NQS)	0,24	0,02%
MALLA VIAL ARTERIAL (CALLE 13)	-	0,00%
ÁREA BASE DE CÁLCULO DE CESIONES	1.533,62	99,98%
CARGAS URBANÍSTICAS TOTALES OBLIGATORIAS (DD 621/2016 Y DD 595/2017)	406,45	26,50%
CARGAS URBANÍSTICAS MALLA VIAL Y ESPACIO PÚBLICO PEATONAL	406,45	26,50%
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL CRA 30 (12M LINEALES)	287,76	18,76%
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL CALLE 13 (12M LINEALES)	-	0,00%
CESIÓN PÚBLICA DE VÍAS LOCALES- CALLE 12B	118,69	7,74%
CARGAS URBANÍSTICAS RESTANTES PARA CUMPLIR CON EL 20% DE CESIÓN	-	0,00%
CESIÓN DE PLAZOLETA	-	0,00%
AREA RESULTANTE DEL PREDIO (ÚTIL)	1.127,17	73,50%
I.C. Basico (ICb)	3,00	
Edificabilidad básica	4.601,58	
I.C. Máxima (ICm)	9,00	
Edificabilidad máxima	13.804,74	
I.C. Final Propuesto (ICf)	9,00	
EDIFICABILIDAD FINAL PROPUESTA	13.804,74	
I.C. Adicional propuesto (ICa)	6,00	
Edificabilidad adicional propuesta	9.203,16	
I.O.	RESULTANTE	
Altura máxima permitida	30	
Área Construida Residencial	13.432,55	100,00%
VIS	13.432,55	97,30%
Área Construida Otros Usos	372,19	2,70%
Comercio Zonal	372,19	18,61%
No. Viviendas	260	100,00%
VIS	260	100,00%
ESTACIONAMIENTOS RESIDENCIALES		47
Privados (1/8 viviendas)		33
Visitantes (1/18 viviendas)		14
ESTACIONAMIENTOS COMERCIO ZONAL		11
Privados (1/250 M2)		1
Visitantes (1/35 M2)		10

Tabla 41. Etapa 4
Fuente: Elaboración propia

Cronograma de ejecución

Con base en las etapas de desarrollo anteriormente presentadas, se elabora un cronograma de ejecución. Este define los plazos para la ejecución de las obras requeridas para cada una de las etapas.

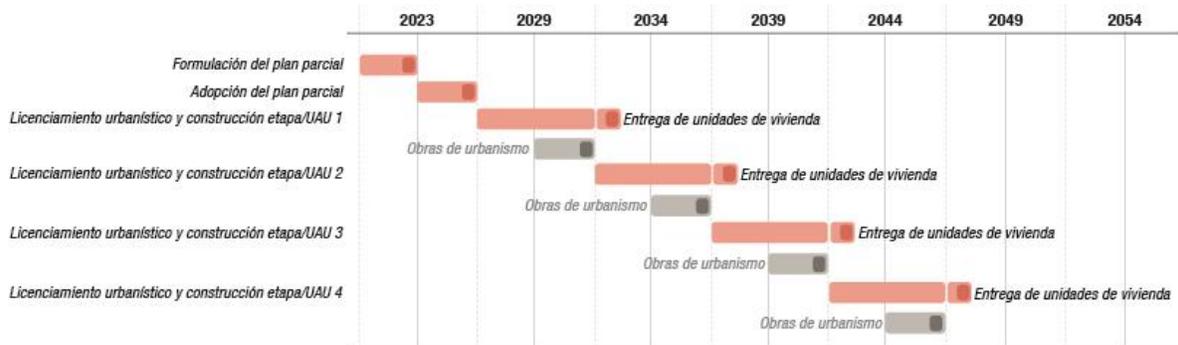


Ilustración 80. Cronograma de ejecución
 Fuente: Elaboración propia

INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

PLUSVALÍA



De acuerdo con lo establecido en el artículo 73 de la Ley 388 de 1997, todas las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas al participar en la plusvalía resultante de dichas acciones, lo cual se destinará para la defensa y fomento del interés común a través de acciones encaminadas a distribuir y sufragar los costos de desarrollo urbano y el mejoramiento del espacio público.

Ahora bien, el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 se refiere a los hechos generadores de plusvalía de la siguiente manera:

“Artículo 74 ibidem. Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

- 1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.*
- 2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.*
- 3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez”.*

Es importante señalar que en el proceso de liquidación del efecto plusvalía establecido en la Resolución IGAC 620 de 2008 el potencial de aprovechamiento para calcular el precio de referencia 2 es decir el valor de suelo después de la acción urbanística en este caso del plan parcial debe ser la edificabilidad adicional puesto que a la edificabilidad adicional se accede por el aporte a cargas generales como una especie de compra de derechos de edificabilidad.

Otro aspecto importante para tener en cuenta respecto al tributo que nos ocupa, una vez se liquide la participación en plusvalía es su notificación. La ley 388 de 1997 establece en el inciso segundo del artículo 81, que:

“A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y a cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá

exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.”

Así mismo, el Decreto 1077 del 2015, en su artículo 2.2.5.1.2 señala que:

“En todo caso, para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía correspondiente sólo se tendrá en cuenta el número total de metros cuadrados destinados a un uso más rentable o a un mayor aprovechamiento del suelo, según los derechos de construcción y desarrollo otorgados en la respectiva licencia urbanística”.

Ahora bien, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (Decreto 190 de 2004), establece en el artículo 432 y ss., la normatividad relacionada a la Participación en Plusvalía y el Decreto Distrital 20 de 2011 define los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía.

Por otra parte, el Consejo de Bogotá mediante el Proyecto de Acuerdo 118 de 2003 “Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital” y su modificatorio, reglamentó la participación en plusvalía en la ciudad de Bogotá y determinó dicha participación en el cincuenta por ciento (50%).

A nivel Distrital, el Decreto Distrital 621 de 20016 artículo 34, modificado por el artículo 15 del Decreto Distrital 595 de 2017 dispone:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Decreto Distrital 020 de 2011 son hechos generadores del efecto plusvalía para el ámbito de aplicación de este Decreto, la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo en los sectores en los cuales la ficha reglamentaria no les haya asignado usos, o cuando en una manzana se presente más de un sector y/o subsector de uso y que se cumpla con lo establecido en los artículos 5° y/o 6° del presente Decreto.

No se configura el hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pues no hay un aumento del índice de construcción básico que se puede desarrollar en el área objeto de intervención, al corresponder al existente en las Unidades de Planeamiento Zonal y demás reglamentaciones aplicables antes de la expedición del presente Decreto”.

De acuerdo con lo expuesto previamente, y a los hechos generadores, el Plan Parcial de Renovación Urbana Bancafé no tendría lugar a la causación, exigibilidad y pago de la participación en plusvalía por las siguientes consideraciones:

1. El Plan Parcial de Renovación Urbana Bancafé, se localiza en suelo urbano, por lo que NO le aplica el primer hecho generador que corresponde a incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o de suelo rural a suburbano.
2. En relación al establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, NO hay una modificación en el régimen de zonificación de usos del suelo, teniendo en cuenta que los predios se localizan en la UPZ Zona Industrial reglamentada por el Decreto 317 de 2011.
3. Frente a la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, el Decreto Distrital 621 modificado por el Decreto Distrital 595 de 2017, en el artículo 15 se señala que: “NO se configura el hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pues no hay un aumento del índice

de construcción básico que se puede desarrollar en el área objeto de intervención, al corresponder al existente en las Unidades de Planeamiento Zonal y demás reglamentación aplicables antes de la expedición del presente Decreto.”

Lo expuesto parte de las siguientes definiciones contempladas en los decretos en mención:

- Índice de Construcción Básico (ICb) corresponde a: *“Factor numérico establecido en las fichas de edificabilidad de las Unidades de Planeamiento Zonal, que multiplicado por el área del predio o predios arroja como resultado la edificabilidad básica. Para los predios localizados en áreas que no cuenten con ficha de edificabilidad, entiéndase como I.C Básico, la edificabilidad máxima permitida de conformidad con lo establecido en los actos administrativos correspondientes según la metodología establecida en el artículo 9º del presente Decreto.”*
- Edificabilidad Adicional Propuesta: La cual *“equivale a la diferencia entre la edificabilidad final propuesta y la edificabilidad básica.”*

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

El reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Bancafé, se enmarca en el procedimiento establecido en el Decreto Distrital 621 de 2016 y su modificatorio Decreto Distrital 595 de 2017: *“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones”.*

A continuación, se detallan los soportes del ejercicio de reparto y se presentan los resultados finales aplicables al Plan Parcial en su totalidad. Estos resultados se pueden verificar en el archivo digital de Excel Anexo 10: Reparto de Cargas y Beneficios de manera más precisa.

Cuadro de áreas

En primera instancia, se presenta el cuadro general de áreas del Plan Parcial, donde se define:

- **Área Original del Predio (AOP)** que corresponde al área y lindero del predio o predios, previo al cumplimiento de las cargas urbanísticas,
- **Cargas urbanísticas**
- **Área Resultante del Predio.**

	UAU 1		UAU 2		UAU 3		UAU 4		TOTAL	
	AREA M ²	%	ÁREA M ²	%						
ÁREA ORIGINAL DEL PREDIO (AOP)	2.857,19	100,00%	1.439,08	100,00%	1.859,76	100,00%	1.533,86	100,00%	7.689,89	100,00%
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO RUPI 3984-5	17,26	0,60%	41,70	2,90%	52,20	2,81%	-	0,00%	111,16	1,45%
MALLA VIAL ARTERIAL	3,14	0,11%	4,11	0,29%	-	0,00%	0,24	0,02%	7,49	0,10%
MALLA VIAL ARTERIAL (CARRERA 30 - NQS)	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,24	0,02%	0,24	0,00%
MALLA VIAL ARTERIAL (CALLE 13)	3,14	0,11%	4,11	0,29%	-	0,00%	-	0,00%	7,25	0,09%
ÁREA BASE DE CÁLCULO DE CESIONES	2.836,79	99,29%	1.393,27	96,82%	1.807,56	97,19%	1.533,62	99,98%	7.571,24	98,46%
CARGAS URBANÍSTICAS TOTALES OBLIGATORIAS (DD 621/2016 Y DD 595/2017)	644,18	22,71%	294,92	21,17%	168,70	9,33%	406,45	26,50%	1.514,25	20,00%
CARGAS URBANÍSTICAS MALLA VIAL Y ESPACIO PÚBLICO PEATONAL	550,51	19,41%	194,95	13,99%	168,70	9,33%	406,45	26,50%	1.320,61	17,44%
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL CRA 30 (12M LINEALES)	318,20	11,22%	-	0,00%	-	0,00%	287,76	18,76%	605,96	8,00%
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL CALLE 13 (12M LINEALES)	232,31	8,19%	194,95	13,99%	-	0,00%	-	0,00%	427,26	5,64%
CESIÓN PÚBLICA DE VÍAS LOCALES- CALLE 12B	-	0,00%	-	0,00%	168,70	9,33%	118,69	7,74%	287,39	3,80%
CARGAS URBANÍSTICAS RESTANTES PARA CUMPLIR CON EL 20% DE CESIÓN	93,67	3,30%	99,97	7,18%	-	0,00%	-	0,00%	193,64	2,56%
CESIÓN DE PLAZOLETA	93,67	3,30%	99,97	7,18%	-	0,00%	-	0,00%	193,64	2,56%
ÁREA RESULTANTE DEL PREDIO (ÚTIL)	2.192,61	77,29%	1.098,35	78,83%	1.638,86	90,67%	1.127,17	73,50%	6.056,99	80,00%

Tabla 42. Cuadro de áreas

Fuente: Elaboración propia

Cargas Urbanísticas

Identificación de cargas locales

El Plan Parcial de Renovación Urbana Bancafé, se formula para dar cumplimiento a las disposiciones de normas urbanísticas y reparto de cargas y beneficios establecidas por el Decreto Distrital 621 de 2016 y su modificatorio Decreto Distrital 595 de 2017. A continuación, se resume la forma en que se da cumplimiento a dichas cargas urbanísticas.

Art. 24 Cargas Urbanísticas. Las cargas urbanísticas contempladas en el presente decreto surgen con el propósito que los propietarios del suelo accedan a la edificabilidad permitida dentro del reparto de cargas y beneficios (...). Las cargas urbanísticas que deben asumir los respectivos proyectos son las siguientes:

1. De generación de espacios públicos peatonales
2. De ampliación de las vías de la malla vial local e intermedia contiguas a los predios localizados dentro del ámbito del presente Decreto.
3. De pago compensatorio como contraprestación por los beneficios de la edificabilidad adicional otorgados.

Asimismo, se trae a colación la identificación de las cargas urbanísticas definida por el Decreto Distrital 621 de 2016 y su modificatorio Decreto Distrital 595 de 2017, a cumplir en el ámbito del proyecto urbano:

Art. 25 Cargas Urbanísticas de espacios públicos peatonales. Las cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales. Las cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales son las siguientes:

1. Sobre la Avenida Carrera 30 y la Av. Calle 80 se debe generar una cesión gratuita de espacio público peatonal que conforme junto con el andén existente, un espacio público peatonal equivalente a 12 metros contados a partir del sardinel existente hasta el nuevo lindero del predio o predios - Lindero resultante.
2. En los siguientes escenarios, se debe destinar el área faltante o la totalidad para completar el 20% del área original del predio como cesión pública obligatoria gratuita,

en sobreancho de andén sobre las vías de la malla vial local e intermedia y/o en la generación de plazoletas (...)

Artículo 26°. Cargas urbanísticas de cesiones públicas de vías locales e intermedias. *Se debe ceder gratuitamente a favor del Distrito Capital el área que se requiera para obtener un andén de mínimo cinco (5) metros de ancho, el cual debe ser diseñado, dotado y construido de conformidad con lo establecido en el Anexo Gráfico No. 27. El área a ceder en sobre ancho de andén cuenta dentro del 20% que trata el artículo precedente, sin perjuicio que por el cumplimiento de la condición establecida en el presente artículo, el área a ceder resulte mayor al del área original del predio.*

En el marco de la citada norma, el Plan Parcial de Renovación Urbana Bancafé, da cumplimiento a las obligaciones urbanísticas establecidas por el Decreto Distrital 621 de 2016 y su modificatorio Decreto Distrital 595 de 2017. En efecto, se garantiza la entrega del 20% del área original del predio para cesiones públicas, de la siguiente manera:

- Mediante la entrega del espacio público peatonal que conforme junto con el andén existente un espacio público peatonal equivalente a 12 metros (sobre la Avenida Carrera 30 y la Calle 13),
- A través de la ampliación de andenes de la malla vial local e intermedia existente (sobre la calle 12B)
- Con la entrega de una plazoleta de 193,64 m².

Cuantificación y valoración las cargas urbanísticas

El costo de urbanización del proyecto se considera carga local para efectos del cálculo del nuevo valor residual del suelo e incluye entre otros componentes la realización de obras públicas correspondientes a redes hidrosanitarias, así como las cesiones para espacios públicos peatonales, la adecuación y ampliación de andenes.

En el Plan Parcial encontramos las siguientes cargas locales:

- La adecuación de redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos, así como las infraestructuras requeridas de acuerdo a las exigencias y condiciones técnicas señaladas en los oficios de factibilidad de las empresas de servicios públicos durante el proceso de formulación del Plan Parcial, que no sean parte de la infraestructura matriz de servicios públicos.
- Sobre la Avenida Carrera 30 (Avenida Ciudad de Quito) se genera una cesión de espacio público peatonal que conforme junto con el andén existente, un espacio público peatonal con dimensión equivalente a 12 metros contados a partir del sardinel existente hasta el nuevo lindero de los predios - Lindero resultante.
- Sobre la Calle 13 se genera una cesión de espacio público peatonal que conforme junto con el andén existente un espacio público peatonal de 12 metros contados a partir del sardinel existente hasta el nuevo lindero de los predios – lindero resultante. Con el objetivo de cumplir con la obligación de destinar el 20% del Área Original del Predio a espacio público, se genera una plazoleta de 193,64 m² sobre la calle 13.
- Cargas urbanísticas de cesiones públicas de vías locales e intermedias: Como parte del 20% de área a ceder, se conforma un andén de mínimo cinco (5) metros de ancho sobre la Calle 12B, en los tramos viales que cuentan con frente sobre Plan Parcial.

A continuación, se presenta el cuadro de estimación de costo de las cargas locales anteriormente descritas, cuyos valores fueron actualizados al año 2023. Los soportes de los costos, se encuentran en archivo excel Anexo 10: Reparto de Cargas y Beneficios.

	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	TOTAL
COSTOS CARGAS URBANÍSTICAS	\$ 1.276.464.992	\$ 405.633.341	\$ 286.496.259	\$ 582.762.935	\$ 2.551.357.528
CARGAS URBANÍSTICAS LOCALES PARA URBANIZACIÓN	\$ 385.702.992	\$ 133.373.341	\$ 92.996.259	\$ 211.262.935	\$ 823.335.528
DOTACIÓN ESPACIOS PEATONALES SOBRE LA CRA 30	\$ 143.901.387	\$ -	\$ -	\$ 130.135.334	\$ 274.036.721
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL CRA 30 (12M LINEALES)	318,20 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	287,76 m ²	605,96 m ²
VALOR DE DOTACIÓN M2	\$ 452.236	\$ 452.236	\$ 452.236	\$ 452.236	\$ 452.236
DOTACIÓN ESPACIOS PEATONALES SOBRE LA CALLE 13	\$ 105.058.866	\$ 88.163.342	\$ -	\$ -	\$ 193.222.208
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL CALLE 13 (12M LINEALES)	232,31 m ²	194,95 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	427,26 m ²
VALOR DE DOTACIÓN M2	\$ 452.236	\$ 452.236	\$ 452.236	\$ 452.236	\$ 452.236
DOTACIÓN CESIÓN PÚBLICA DE VÍAS LOCALES (ANDENES)	\$ -	\$ -	\$ 92.996.259	\$ 65.428.133	\$ 158.424.391
CESIÓN PÚBLICA DE VÍAS LOCALES- CALLE 12B	0,00 m ²	0,00 m ²	168,70 m ²	118,69 m ²	287,39 m ²
VALOR DE DOTACIÓN M2	\$ 551.252	\$ 551.252	\$ 551.252	\$ 551.252	\$ 551.252
DOTACIÓN CARGAS URBANÍSTICAS RESTANTES PARA CUMPLIR CON EL 20% DE CESIÓN	\$ 42.360.914	\$ 45.209.999	\$ -	\$ -	\$ 87.570.913
CESIÓN DE PLAZOLETA	93,67 m ²	99,97 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	193,64 m ²
VALOR DE DOTACIÓN M2	\$ 452.236	\$ 452.236	\$ 452.236	\$ 452.236	\$ 452.236
DOTACIÓN REDES HIDROSANITARIAS	\$ 94.381.824	\$ -	\$ -	\$ 15.699.469	\$ 110.081.293
DOTACIÓN REDES DE ACUEDUCTO	\$ 28.702.738	\$ -	\$ -	\$ 15.699.469	\$ 44.402.207
REDES DE ACUEDUCTO	96,13	0,00	0,00	52,58	148,71
VALOR DOTACIÓN ML REDES ACUEDUCTO	\$ 298.583	\$ 298.583	\$ 298.583	\$ 298.583	\$ 298.583
DOTACIÓN REDES DE ALCANTARILLADO PLUVIAL	\$ 65.679.086	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 65.679.086
REDES DE ALCANTARILLADO PLUVIAL	46,41	0,00	0,00	0,00	46,41
VALOR DOTACIÓN ML REDES ALCANTARILLADO PLUVIAL	\$ 1.415.193	\$ 1.415.193	\$ 1.415.193	\$ 1.415.193	\$ 1.415.193
DOTACIÓN REDES DE ALCANTARILLADO SANITARIO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
REDES DE ALCANTARILLADO SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VALOR DOTACIÓN ML REDES ALCANTARILLADO SANITARIO	\$ 694.896	\$ 694.896	\$ 694.896	\$ 694.896	\$ 694.896
COSTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL	\$ 890.762.000	\$ 272.260.000	\$ 193.500.000	\$ 371.500.000	\$ 1.728.022.000
ESTUDIOS, COORDINACIÓN, GESTIÓN Y DISEÑO PARA FORMULACIÓN DEL PROYECTO	\$ 636.302.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 636.302.000
PLAN DE GESTIÓN SOCIAL	\$ 254.460.000	\$ 272.260.000	\$ 193.500.000	\$ 371.500.000	\$ 1.091.720.000
CARGAS URBANÍSTICAS DE PAGO COMPENSATORIO POR EDIFICABILIDAD ADICIONAL	\$ 2.360.610.378	\$ 1.188.967.896	\$ 1.536.533.712	\$ 1.267.275.132	\$ 6.353.387.118
CARGAS TOTALES	\$ 3.637.075.370	\$ 1.594.601.237	\$ 1.823.029.971	\$ 1.850.038.067	\$ 8.904.744.646

Tabla 42. Cuantificación y valoración de las cargas urbanísticas

Fuente: Elaboración propia

Carga urbanística para generación de equipamientos y espacio público

Con el fin de acceder a beneficios urbanísticos adicionales en los predios objeto de formulación, el Decreto Distrital 621 del 2016 junto a su modificatorio Decreto Distrital 595 de 2017, contempla unos aportes voluntarios en dinero para cargas en espacio público y equipamientos. En efecto, se podrá acceder a beneficios urbanísticos adicionales al Índice de Construcción Base (ICb), que en el caso del Plan Parcial “Bancafé” corresponde a la norma urbanística definida en la ficha de edificabilidad de la “Unidad de Planeamiento Zonal - UPZ 108 Zona Industrial” reglamentada mediante Decreto Distrital 317 de 2011. Precisamente, la plancha No. 4 para el subsector B en el cual se localiza el área de delimitación del plan parcial, define un Índice de Construcción de 3,00, que será tomado para el presente calculo como ICb.

Por otra parte, si bien el artículo 8 del decreto en mención contempla que los predios con un área mayor a 5.000 m² pueden acceder a un índice de construcción máximo de 9,00, en el Plan Parcial “Bancafé”, se propone un Índice de Construcción Final (ICo) de 9,00; y por lo tanto, teniendo en cuenta lo expuesto, el Índice de Construcción Adicional (ICa) del proyecto es de 6,00, que

corresponde a la diferencia entre el Índice de Construcción Final (ICf) y el Índice de Construcción Base (ICb).

	UAU 1		UAU 2		UAU 3		UAU 4		TOTAL	
	ÁREA M ²	%								
ÁREA ORIGINAL DEL PREDIO (AOP)	2.857,19	100,00%	1.439,08	100,00%	1.859,76	100,00%	1.533,86	100,00%	7.689,89	100,00%
I.C. Básico (ICb)	3,00		3,00		3,00		3,00		3,00	
Edificabilidad básica	8.571,57		4317,24		5.579,28		4.601,58		23.069,67	
I.C. Máxima (ICm)	9,00		9,00		9,00		9,00		9,00	
Edificabilidad máxima	25714,71		12951,72		16.737,84		13.804,74		69.209,01	
I.C. Final Propuesto (ICf)	9,00		9,00		9,00		9,00		9,00	
EDIFICABILIDAD FINAL PROPUESTA	25714,71		12951,72		16.737,84		13.804,74		69.209,01	
I.C. Adicional propuesto (ICa)	6,00		6,00		6,00		6,00		6,00	
Edificabilidad adicional propuesta	17.143,14		8634,48		11.158,56		9.203,16		46.139,34	

Tabla 43. Edificabilidades

Fuente: Elaboración propia

La edificabilidad adicional equivalente a 46.139 M² ha sido calculada con base en la diferencia entre el Índice de Construcción Básico (ICb) de 3,00 y el Índice Final Propuesto (Ica) de 9,00, es decir un Índice de Construcción Adicional al Propuesto (Ica) de 6,00.

El valor correspondiente al pago de la compensación de cargas urbanísticas, será recaudado directamente por el Fondo Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos, el cual se cuantifica de acuerdo a los rangos y la aplicación de los factores de cargas urbanísticas, según lo descrito en el artículo 27 del Decreto Distrital 621 de 2015 y su modificatorio Decreto Distrital 595 de 2017:

Artículo 27°. Cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados. Con base en el reparto equitativo de las cargas y los beneficios establecido para este Decreto, se podrá acceder a beneficios urbanísticos adicionales en los predios, de acuerdo con las siguientes condiciones, las cuales aplican de forma acumulativa y progresiva:

(...)

Parágrafo 2. El valor de referencia será el establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, del predio donde se ubica el proyecto, en el momento de la radicación en legal y debida forma de la respectiva solicitud de Licencia Urbanística. Cuando el proyecto incluya más de un predio con valores de referencia diferentes, el valor utilizado será el correspondiente al predio de mayor participación, acorde con las siguientes condiciones: 1. Se debe multiplicar el valor de referencia por metro cuadrado de suelo de cada uno de los predios por su área resultante, con el fin de obtener el valor total de cada uno de los predios y determinar el porcentaje que cada valor de cada predio representa sobre el valor total de la sumatoria de los valores de todos los predios objeto de actuación.

2. El valor de referencia por mt2 del predio con mayor porcentaje de participación económica corresponderá al del predio cuyo porcentaje corresponde al mayor, de conformidad con el numeral anterior. Es decir, el predio de mayor participación dentro del área destinada al proyecto.

CARGAS URBANÍSTICAS PARA LA GENERACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO EN CONTRAPRESTACIÓN DE LOS BENEFICIOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL OTORGADOS	
Para beneficios urbanísticos adicionales en los siguientes rangos de I.C. final propuesto (ICf)	Aportes voluntarios en dinero para cargas para espacio público y equipamientos por metro cuadrado de I.C. adicional propuesto (Ica)
Entre el I.C. Básico e I.C. menor o igual a 6.0	0.053 veces el valor de referencia del predio
Entre el I.C. Básico a 6.0 y menor o igual a 9.0	0.047 veces el valor de referencia del predio
Entre el I.C. Básico a 7.5 y menor o igual a 9.0	0.051 veces el valor de referencia del predio

Tabla 1. Cargas urbanísticas para la generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de edificabilidad adicional otorgados

Fuente: Elaboración propia

A continuación, se puede observar el cálculo actualizado de las cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados.

CUADRO DE APORTES VOLUNTARIOS EN DINERO PARA CARGAS PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS POR METRO CUADRADO DE I.C ADICIONAL PROPUESTO (ICa)														
UAU 1														
ÁREA ORIGINAL DEL PREDIO	ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN			EDIFICABILIDAD			RANGO DE EDIFICABILIDAD			FACTOR			VALOR DE REFERENCIA	VALOR DE LA COMPENSACIÓN
	I.C. BÁSICO (ICb)	IC FINAL PROPUESTO (ICo)	IC. ADICIONAL PROPUESTO (ICa)	EDIFICABILIDAD BÁSICA	EDIFICABILIDAD FINAL PROPUESTA	EDIFICABILIDAD ADICIONAL	EDIFICABILIDAD ADICIONAL ENTRE 3 Y 6	EDIFICABILIDAD ADICIONAL ENTRE 6 Y 7,5	EDIFICABILIDAD ADICIONAL ENTRE 7,5 y 9	FACTOR DE CARGAS URBANÍSTICAS ENTRE 3 Y 6	FACTOR DE CARGAS URBANÍSTICAS ENTRE 6 Y 7,5	FACTOR DE CARGAS URBANÍSTICAS ENTRE 7,5 y 9	VALOR DE REFERENCIA (CATASTRO 2020)	IC X FACTOR DE CARGAS URB
2.857,19	3,00	9,00	6,00	8.571,57	25.714,71	17.143,14	8.571,57	4.285,79	4.285,79	0,053	0,047	0,051	\$ 2.700.000	\$ 2.360.610,378
TOTAL													\$	2.360.610,378
UAU 2														
1.439,08	3,00	9,00	6,00	4.317,24	12.951,72	8.634,48	4.317,24	2.158,62	2.158,62	0,053	0,047	0,051	2.700.000,00	1.188.967,896,00
TOTAL													\$	1.188.967,896
UAU 3														
1.859,76	3,00	9,00	6,00	5.579,28	16.737,84	11.158,56	5.579,28	2.789,64	2.789,64	0,053	0,047	0,051	\$ 2.700.000	\$ 1.536.533,712
TOTAL													\$	1.536.533,712
UAU 4														
1.533,86	3,00	9,00	6,00	4.601,58	13.804,74	9.203,16	4.601,58	2.300,79	2.300,79	0,053	0,047	0,051	2.700.000	1.267.275,132
TOTAL													\$	1.267.275,132
TOTAL														
7.689,89	3,00	9,00	6,00	23.069,67	69.209,01	46.139,34	23.069,67	11.534,84	11.534,84	0,053	0,047	0,051	\$ 2.700.000	\$ 6.353.387,118
TOTAL													\$	6.353.387,118

Tabla 44. Cuadro de aportes voluntarios en dinero para cargas para espacio público y equipamientos por metro cuadrado de IC Adicional propuesto

Fuente: Elaboración propia

La edificabilidad adicional de 46.139,34 m² ha sido dividida en los siguientes rangos:

- Entre el Índice de Construcción Básico (ICb) de 3,00 y el Índice de Construcción de 6,00
- Entre el Índice de Construcción Básico de 6,00 y el Índice de Construcción de 7,50

- Entre el Índice de Construcción Básico de 6,00 y el Índice de Construcción Final Propuesto (ICO) de 9,00.

Finalmente, a cada rango de edificabilidad ha sido aplicado el factor de 0,053, 0,047 y 0,051 respectivamente, y ha sido multiplicado por el valor de referencia para finalmente obtener el valor del aporte en dinero para cargas para espacio público y equipamientos.

Con el fin de establecer el valor de referencia por metro cuadrado del sector, se consulta el valor del suelo urbano en la plataforma mapasbogotá.gov.co de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital – UAECD de Bogotá D.C., el cual es un aplicativo web geográfico de libre de uso denominado IDECA (Infraestructura de Datos Espaciales para el distrito Capital), la cual ofrece información de usos, dinámica inmobiliaria y valor del suelo de la ciudad en zonas homogéneas físicas y geoeconómicas por tratarse de espacios con características y condiciones de mercado inmobiliario similares; de la cual se puede establecer un valor comercial por metro cuadrado de suelo para la zona de \$2.700.000.

Cabe destacar que el valor final de la compensación en mención, será liquidado en etapas posteriores a la adopción del Plan Parcial, conforme al valor de referencia que será el establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD en el momento de la radicación en legal y debida forma de la respectiva solicitud de Licencia Urbanística y conforme al Índice de Construcción Índice de Construcción Final Propuesto (ICO) solicitado en el Licenciamiento, siempre sin superar el ICO de 9,00 propuesto en el Plan Parcial.

El procedimiento y la forma del recaudo al pago de la compensación de las cargas urbanísticas en mención, se define en los artículos 28 y 29 del Decreto Distrital 621 de 2015 y su modificatorio Decreto Distrital 595 de 2017.

Cuantificación total de cargas urbanísticas

Ahora, una vez descritas las cargas urbanísticas del Plan Parcial de Renovación Urbana Bancafé, se trae el valor global que incluye:

- Cargas urbanísticas locales
- Carga asociada al costo de formulación del PPRU Bancafé
- Carga urbanística para generación de equipamientos y espacio público

	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	TOTAL
COSTOS CARGAS URBANISTICAS	\$ 1.276.464.992	\$ 405.633.341	\$ 286.496.259	\$ 582.762.935	\$ 2.551.357.528
CARGAS URBANISTICAS LOCALES PARA URBANIZACIÓN	\$ 385.702.992	\$ 133.373.341	\$ 92.996.259	\$ 211.262.935	\$ 823.335.528
DOTACIÓN ESPACIOS PEATONALES SOBRE LA CRA 30	\$ 143.901.387	\$ -	\$ -	\$ 130.135.334	\$ 274.036.721
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL CRA 30 (12M LINEALES)	318,20 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	287,76 m ²	605,96 m ²
VALOR DE DOTACIÓN M2	\$ 452.236	\$ 452.236	\$ 452.236	\$ 452.236	\$ 452.236
DOTACIÓN ESPACIOS PEATONALES SOBRE LA CALLE 13	\$ 105.058.866	\$ 88.163.342	\$ -	\$ -	\$ 193.222.208
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL CALLE 13 (12M LINEALES)	232,31 m ²	194,95 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	427,26 m ²
VALOR DE DOTACIÓN M2	\$ 452.236	\$ 452.236	\$ 452.236	\$ 452.236	\$ 452.236
DOTACIÓN CESIÓN PÚBLICA DE VÍAS LOCALES (ANDENES)	\$ -	\$ -	\$ 92.996.259	\$ 65.428.133	\$ 158.424.391
CESIÓN PÚBLICA DE VÍAS LOCALES- CALLE 12B	0,00 m ²	0,00 m ²	168,70 m ²	118,69 m ²	287,39 m ²
VALOR DE DOTACIÓN M2	\$ 551.252	\$ 551.252	\$ 551.252	\$ 551.252	\$ 551.252
DOTACIÓN CARGAS URBANÍSTICAS RESTANTES PARA CUMPLIR CON EL 20% DE CESIÓN	\$ 42.360.914	\$ 45.209.999	\$ -	\$ -	\$ 87.570.913
CESIÓN DE PLAZOLETA	93,67 m ²	99,97 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	193,64 m ²
VALOR DE DOTACIÓN M2	\$ 452.236	\$ 452.236	\$ 452.236	\$ 452.236	\$ 452.236
DOTACIÓN REDES HIDROSANITARIAS	\$ 94.381.824	\$ -	\$ -	\$ 15.699.469	\$ 110.081.293
DOTACIÓN REDES DE ACUEDUCTO	\$ 28.702.738	\$ -	\$ -	\$ 15.699.469	\$ 44.402.207
REDES DE ACUEDUCTO	96,13	0,00	0,00	52,58	148,71
VALOR DOTACIÓN ML REDES ACUEDUCTO	\$ 298.583	\$ 298.583	\$ 298.583	\$ 298.583	\$ 298.583
DOTACIÓN REDES DE ALCANTARILLADO PLUVIAL	\$ 65.679.086	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 65.679.086
REDES DE ALCANTARILLADO PLUVIAL	46,41	0,00	0,00	0,00	46,41
VALOR DOTACIÓN ML REDES ALCANTARILLADO PLUVIAL	\$ 1.415.193	\$ 1.415.193	\$ 1.415.193	\$ 1.415.193	\$ 1.415.193
DOTACIÓN REDES DE ALCANTARILLADO SANITARIO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
REDES DE ALCANTARILLADO SANITARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VALOR DOTACIÓN ML REDES ALCANTARILLADO SANITARIO	\$ 694.896	\$ 694.896	\$ 694.896	\$ 694.896	\$ 694.896
COSTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL	\$ 890.762.000	\$ 272.260.000	\$ 193.500.000	\$ 371.500.000	\$ 1.728.022.000
ESTUDIOS, COORDINACIÓN, GESTIÓN Y DISEÑO PARA FORMULACIÓN DEL PROYECTO	\$ 636.302.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 636.302.000
PLAN DE GESTIÓN SOCIAL	\$ 254.460.000	\$ 272.260.000	\$ 193.500.000	\$ 371.500.000	\$ 1.091.720.000
CARGAS URBANISTICAS DE PAGO COMPENSATORIO POR EDIFICABILIDAD ADICIONAL	\$ 2.360.610.378	\$ 1.188.967.896	\$ 1.536.533.712	\$ 1.267.275.132	\$ 6.353.387.118
CARGAS TOTALES	\$ 3.637.075.370	\$ 1.594.601.237	\$ 1.823.029.971	\$ 1.850.038.067	\$ 8.904.744.646

Tabla 45. Cuantificación total de cargas urbanísticas

Fuente: Elaboración propia

Beneficios del plan parcial

Los beneficios del plan parcial están determinados por los aprovechamientos inmobiliarios a ofrecer en el marco de la propuesta de plan parcial de renovación urbana - PPRU, para lo cual se identifica el número de unidades residenciales a desarrollar y los metros cuadrados vendibles de comercio.

Los productos inmobiliarios que ofrece el proyecto son Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana – VISRU, por lo que la valoración de estos para el cálculo de aprovechamientos está regulado por las normas nacionales, ya que las ciudades con una población que supere un millón (1.000.000) de habitantes, el Gobierno Nacional estable los precios máximos de este tipo de vivienda, valor que aplicará únicamente para aquellos en que se demuestre presiones en el valor del suelo, que generan dificultades en la provisión de vivienda de interés social.

Por lo expuesto, por tratarse de proyectos de Renovación Urbana el gobierno nacional definió que el precio tope de la Vivienda de Interés Social es de 175 smllv.

En el marco del planteamiento inmobiliario se propone el desarrollo de 1.300 unidades residenciales, de las cuales el 100% será comercializada a 175 SMLLV, lo cual arroja una estimación de ventas del uso residencial de \$ 263.883.051.150 a partir del salario del año 2023.

Por otro lado, en el proyecto se otorga edificabilidad de 2.000 M2 destinados al uso de comercio y servicios, de los cuales se considera que el 80% será vendible. Dado lo anterior, con un valor de venta estimado por metro cuadrado de comercio en \$4.800.000, se estiman unas ventas totales del uso de comercio de \$7.680.000.000.

Dado lo anterior, en el Plan Parcial de Renovación Urbana Bancafé, los beneficios totales estimados equivalen a \$ 271.563.051.150.

VENTAS ESTIMADAS - UAU 1		
UNIDADES RESIDENCIALES	483	
UNIDADES RESIDENCIALES - VIS RU (175 SMMLV)	483	100%
VENTAS RESIDENCIALES	\$ 98.121.168.293	
VENTAS VIS-RU (175 SMMLV)	\$ 98.121.168.293	
VENTAS COMERCIALES	\$ 2.780.134.159	
ÁREA CONSTRUIDA COMERCIAL	723,99	
ÁREA VENDIBLE COMERCIAL	579,19	80%
TOTAL VENTAS ESTIMADAS	\$ 100.901.302.452	
VENTAS ESTIMADAS - UAU 2		
UNIDADES RESIDENCIALES	243	
UNIDADES RESIDENCIALES - VIS RU (175 SMMLV)	243	100%
VENTAS RESIDENCIALES	\$ 49.428.438.640	
VENTAS VIS-RU (175 SMMLV)	\$ 49.428.438.640	
VENTAS COMERCIALES	\$ 1.392.660.051	
ÁREA CONSTRUIDA COMERCIAL	362,67	
ÁREA VENDIBLE COMERCIAL	290,14	80%
TOTAL VENTAS ESTIMADAS	\$ 50.821.098.690	
VENTAS ESTIMADAS - UAU 3		
UNIDADES RESIDENCIALES	313	
UNIDADES RESIDENCIALES - VIS RU (175 SMMLV)	313	100%
VENTAS RESIDENCIALES	\$ 63.593.152.958	
VENTAS VIS-RU (175 SMMLV)	\$ 63.593.152.958	
VENTAS COMERCIALES	\$ 2.078.003.233	
ÁREA CONSTRUIDA COMERCIAL	541,15	
ÁREA VENDIBLE COMERCIAL	432,92	80%
TOTAL VENTAS ESTIMADAS	\$ 65.671.156.191	
VENTAS ESTIMADAS - UAU 4		
UNIDADES RESIDENCIALES	260	
UNIDADES RESIDENCIALES - VIS RU (175 SMMLV)	260	100%
VENTAS RESIDENCIALES	\$ 52.740.291.260	
VENTAS VIS-RU (175 SMMLV)	\$ 52.740.291.260	
VENTAS COMERCIALES	\$ 1.429.202.558	
ÁREA CONSTRUIDA COMERCIAL	372,19	
ÁREA VENDIBLE COMERCIAL	297,75	80%
TOTAL VENTAS ESTIMADAS	\$ 54.169.493.817	
VENTAS ESTIMADAS - TOTAL		
UNIDADES RESIDENCIALES	1300	
UNIDADES RESIDENCIALES - VIS RU (175 SMMLV)	1300	100%
VENTAS RESIDENCIALES	\$ 263.883.051.150	
VENTAS VIS-RU (175 SMMLV)	\$ 263.883.051.150	
VENTAS COMERCIALES	\$ 7.680.000.000	
ÁREA CONSTRUIDA COMERCIAL	2000,00	
ÁREA VENDIBLE COMERCIAL	1600,00	80%
TOTAL VENTAS ESTIMADAS	\$ 271.563.051.150	

Tabla 46. Ventas estimadas
Fuente: Elaboración propia

Estructuración de costos del plan parcial

Con el objetivo de estimar los costos del desarrollo inmobiliario, se tiene como referencia, la amplia experiencia de la constructora Bolívar, promotor del PPRU. Esto permite estimar las relaciones de Venta – Costo – Utilidad del proyecto.

ESTRUCTURACIÓN ANÁLISIS VENTA - COSTO - UTILIDAD					
ANÁLISIS VENTA	COSTO	UTILIDAD	VALOR	% VENTAS	% CD
VENTAS			\$ 271.563.051.150	100,00%	
COSTO DIRECTO (Construcción)			\$ 152.618.434.746	56,20%	
COSTOS INDIRECTOS			\$ 69.726.529.013	25,68%	
HONORARIOS			\$ 36.986.887.567		
DISEÑO ARQUITECTONICO			\$ 2.715.630.512	1,00%	
GERENCIA DE PROYECTO			\$ 8.146.891.535	3,00%	
TOPOGRAFIA			\$ 271.563.051	0,10%	
ESTUDIO DE SUELOS			\$ 271.563.051	0,10%	
DISEÑO ESTRUCTURAL + REVISIÓN			\$ 814.689.153	0,30%	
DISEÑO HIDROSANITARIO			\$ 271.563.051	0,10%	
DISEÑO ELECTRICO			\$ 271.563.051	0,10%	
HONORARIOS CONSTRUCCIÓN DELEGADA			\$ 15.261.843.475		10,00%
DISEÑOS URBANÍSTICOS			\$ 407.344.577	0,15%	
PRESUPUESTO Y PROGRAMACION			\$ 407.344.577	0,15%	
COMERCIALIZACIÓN			\$ 8.146.891.535	3,00%	
IMPUESTOS			\$ 8.027.403.792		
EXPENSAS			\$ 81.468.915	0,03%	
IMPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN			\$ 4.578.553.042		3,00%
IMPUESTO PREDIAL			\$ 1.493.596.781	0,55%	
INDUSTRIA Y COMERCIO			\$ 1.873.785.053	0,69%	
COSTOS ADMINISTRATIVOS			\$ 7.060.639.330		
NOTARIALES			\$ 2.715.630.512	1,00%	
SEGUROS			\$ 2.715.630.512	1,00%	
FIDUCIARIA			\$ 1.629.378.307	0,60%	
GASTOS VENTAS			\$ 8.146.891.535		
VENTAS			\$ 4.073.445.767	1,50%	
PUBLICIDAD			\$ 4.073.445.767	1,50%	
FINANCIEROS			\$ 9.504.706.790,25	3,50%	
UTILIDAD			\$ 32.587.566.138	12,00 %	
LOTE URBANIZADO			\$ 16.630.521.252	6,12 %	

Tabla 46. Estructuración de costos del Plan Parcial

Fuente: Elaboración propia

Valor residual del suelo

De acuerdo con los aprovechamientos proyectados en el Plan Parcial de Renovación Urbana Bancafé, y teniendo en cuenta un valor del suelo urbanizado en \$ 16.630.521.252 se descuentan las cargas locales de urbanización y las cargas urbanísticas de pago compensatorio por edificabilidad adicional, para obtener el valor residual del suelo como se muestra a continuación:

	VALOR RESIDUAL DE SUELO									
	UAU 1	%	UAU 2	%	UAU 3	%	UAU 4	%	TOTAL	%
TOTAL VENTAS ESTIMADAS	\$ 100.901.302.452	100,00%	\$ 50.821.098.690	100,00%	\$ 65.671.156.191	100%	\$ 54.169.493.817	100,00%	\$ 271.563.051.150	100,00%
COSTOS DIRECTOS DE EDIFICACIÓN	\$ 56.706.531.978	56,20%	\$ 28.561.457.464	56,20%	\$ 36.907.189.779	56,20%	\$ 30.443.255.525	56,20%	\$ 152.618.434.746	56,20%
COSTOS INDIRECTOS	\$ 25.907.418.417	25,68%	\$ 13.048.825.300	25,68%	\$ 16.861.726.064	25,68%	\$ 13.908.559.233	25,68%	\$ 69.726.529.013	25,68%
UTILIDAD DEL NEGOCIO INMOBILIARIO	\$ 12.108.156.294	12,00%	\$ 6.098.531.843	12,00%	\$ 7.880.538.743	12,00%	\$ 6.500.339.258	12,00%	\$ 32.587.566.138	12,00%
VALOR RESIDUAL SUELO URBANIZADO	\$ 6.179.195.762	6,12%	\$ 3.112.284.084	6,12%	\$ 4.021.701.605	6,12%	\$ 3.317.339.801	6,12%	\$ 16.630.521.252	6,12%
COSTO DE URBANIZACIÓN - CARGA LOCAL	\$ 1.276.464.992	1,27%	\$ 405.633.341	0,80%	\$ 286.496.259	0,44%	\$ 582.762.935	1,08%	\$ 2.551.357.528	0,94%
VALOR RESIDUAL DEL SUELO ANTES DE PAGO COMPENSATORIO	\$ 4.902.730.770	4,86%	\$ 2.706.650.743	5,33%	\$ 3.735.205.346	5,69%	\$ 2.734.576.866	5,05%	\$ 14.079.163.725	5,18%
VALOR RESIDUAL M2 ANTES DE PAGO COMPENSATORIO / ÁREA ORIGINAL DEL PREDIO	\$ 1.715.927		\$ 1.880.820		\$ 2.008.434		\$ 1.782.807		\$ 1.830.867	
CARGAS URBANÍSTICAS DE PAGO COMPENSATORIO POR EDIFICABILIDAD ADICIONAL	\$ 2.360.610.378	2,34%	\$ 1.188.967.896	2,34%	\$ 1.536.533.712	2,34%	\$ 1.267.275.132	2,34%	\$ 6.353.387.118	2,34%
VALOR RESIDUAL DEL SUELO DESPUÉS DE CARGA URBANÍSTICA DE PAGO COMPENSATORIO POR EDIFICABILIDAD ADICIONAL	\$ 2.542.120.392	2,52%	\$ 1.517.682.847	2,99%	\$ 2.198.671.634	3,35%	\$ 1.467.301.734	2,71%	\$ 7.725.776.607	2,84%
VALOR RESIDUAL M2 DESPUÉS DE PAGO COMPENSATORIO / ÁREA ORIGINAL DEL PREDIO	\$ 889.727		\$ 1.054.620		\$ 1.182.234		\$ 956.607		\$ 1.004.667	

Tabla 47. Valor residual del suelo

Fuente: Elaboración propia

Reparto entre Unidades

En el caso de los planes parciales que tienen dos (2) o más Unidades de Actuación Urbanística es necesario llevar a cabo un reparto interno entre unidades.

Partiendo de la base del principio de equidad y redistribución del reparto, la metodología que se presenta a continuación busca que el valor residual de las unidades sea el mismo después del reparto.

1. El primer paso del reparto entre unidades es distribuir los costos de las cargas locales en función de la participación de las ventas, tal como se muestra en la siguiente tabla:

Concepto	REPARTO DE CARGAS LOCALES EN FUNCIÓN DE LAS VENTAS				
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	Total Plan Parcial
Ventas Estimadas	\$100.901.302.452	\$50.821.098.690	\$65.671.156.191	\$54.169.493.817	\$271.563.051.150
Porcentaje de participación de las ventas	37,16%	18,71%	24,18%	19,95%	100,00%
Costo cargas locales	\$ 1.276.464.992	\$ 405.633.341	\$ 286.496.259	\$ 582.762.935	\$ 2.551.357.528
Porcentaje de participación de las cargas locales	50,03%	15,90%	11,23%	22,84%	100,00%
Porcentaje para equilibrio	12,88%	-2,82%	-12,95%	2,89%	0,00%
Cargas a repartir	\$ 328.488.835	(\$ 71.835.122)	(\$ 330.489.734)	\$ 73.836.021	\$ 0
Cargas en equilibrio	\$ 947.976.157	\$ 477.468.463	\$ 616.985.993	\$ 508.926.915	\$ 2.551.357.528
	37,16%	18,71%	24,18%	19,95%	100,00%

Tabla 48. Reparto entre unidades. Cargas locales en función de la participación de las ventas

Fuente: Elaboración propia

2. El segundo paso es repartir los beneficios según los aportes. En este caso, se calculan los beneficios de acuerdo al suelo objeto de reparto interno de cada unidad.

REPARTO DE BENEFICIOS EN FUNCIÓN DE APORTES					
Concepto	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	Total Plan Parcial
Área objeto de reparto interno (m2)	\$2.857	\$1.439	\$1.860	\$1.534	\$7.690
Porcentaje de participación área objeto de reparto interno	37,16%	18,71%	24,18%	19,95%	100,00%
Beneficios antes de reparto (valor residual)	\$ 4.902.730.770	\$ 2.706.650.743	\$ 3.735.205.346	\$ 2.734.576.866	\$ 14.079.163.725
Porcentaje de participación beneficios antes de reparto	34,82%	19,22%	26,53%	19,42%	100,00%
Porcentaje para equilibrio	2,33%	-0,51%	-2,35%	0,52%	0,00%
Beneficios a repartir	\$ 328.403.330	(\$ 71.887.055)	(\$ 330.232.645)	\$ 73.716.370	\$ 0
Beneficios en equilibrio (valor residual)	\$ 5.231.134.100	\$ 2.634.763.688	\$ 3.404.972.702	\$ 2.808.293.236	\$ 14.079.163.725
	37,16%	18,71%	24,18%	19,95%	100,00%
Valor residual en equilibrio por m2 de área objeto de reparto	\$ 1.830.867				

Tabla 49. Reparto entre unidades. Beneficios según los aportes

Fuente: Elaboración propia

- Por último, las transferencias totales, son la sumatoria de las cargas a repartir y los beneficios a repartir.

TRANSFERENCIAS TOTALES				
Concepto	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4
Transferencias por reparto de cargas	\$ 328.488.835	(\$ 71.835.122)	(\$ 330.489.734)	\$ 73.836.021
Transferencias por reparto de beneficios	\$ 328.403.330	(\$ 71.887.055)	(\$ 330.232.645)	\$ 73.716.370
Total transferencias	\$ 656.892.165	(\$143.722.177)	(\$660.722.378)	\$147.552.390

Tabla 50. Reparto entre unidades. Transferencias totales.

Fuente: Elaboración propia

En aras de garantizar un valor residual del suelo equilibrado para cada unidad de actuación urbanística, las unidades 2, 3 y 4 deberán compensar a la Unidad de Actuación Urbanística 1, las siguientes sumas.

- La UAU 2 deberá compensar a la UAU 1 **\$ 143.722.177**
- La UAU 3 deberá compensar a la UAU 1 **\$ 660.722.378**
- La UAU 4 deberá compensar a la UAU 1 **\$ 147.552.390**