ISSN 0124-0552

REGISTRO DISTRITAL

ALCALDESA MAYOR
Claudia Nayibe López Hernández

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA GENERAL
BOGOTÁ

AÑO 57
NÚMERO 7578
18 · NOVIEMBRE · 2022

REGISTRO DISTRITAL

DECRETO DE 2022

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO Nº 516
(15 de noviembre de 2022)

"Por el medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana denominado "Plaza Chicó", ubicado en la Localidad de Chapinero y se dictan otras disposiciones."

LA ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el numeral 5º del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, los numerales 1 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997[1] establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento, entre otros, de los siguientes fines *"(…) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. (…)."*.

Que el artículo 39 de la Ley 9 de 1989[2] establece que *"Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. (…)"*.

Que de conformidad con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 *"Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley (…)."*

Que el artículo 38 *ídem* prescribe que *"En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados"*, y que *"Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito (…)"*.

Que el parágrafo del artículo 39 *ibidem*, establece las cargas urbanísticas y sus correspondientes escalas de reparto, que deben ser consideradas para efectos de determinar el sistema de reparto aplicable a las actuaciones urbanísticas.

[1] Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones

[2] Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones

Que los artículos 2.2.4.1.1 y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación y adopción de los mismos.

Que mediante el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre del 2021 se adoptó la revisión general de Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, en consecuencia, se derogaron los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004 correspondientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, modificación y compilación, respectivamente, así como todas las normas e instrumentos que los desarrollan y complementan.

Que el numeral 3° del artículo 599 *ejusdem,* respecto al régimen de transición para la revisión y adopción de planes parciales, establece que *"Los proyectos de planes parciales radicados de manera completa antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, se tramitarán y resolverán con sujeción a las disposiciones vigentes al momento de su radicación".* Ahora bien, toda vez que mediante la comunicación 1-2018-41743 del 26 de julio de 2018 se aportó la totalidad de los documentos exigidos en los numerales 1° y 2° del artículo 2.2.4.1.1.3 y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Capítulo VI Subcapítulo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016, se tiene que la radicación completa de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Plaza Chicó se dio en vigencia del Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios, motivo por el cual su adopción se fundamenta en tales disposiciones.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, los planes parciales son *"(…) los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial".*

Que el numeral 3º del artículo 32 *ibidem* establece la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otras, *"3. Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de Redesarrollo".*

Que el artículo 307 *ejusdem*, determina que los sectores con tratamiento de renovación urbana serán los señalados en el Plano de Tratamientos Urbanísticos y los que se incorporen posteriormente.

Que, en virtud de lo anterior, el artículo 375 *ídem* establece que *"De conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio, por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan (malla vial arterial o infraestructura de los sistemas de transporte masivo, equipamientos, espacio público y otros), o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación urbana se hará mediante Decreto del Alcalde Mayor"*.

Que los predios objeto del presente plan parcial se encuentran localizados en la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 97 Chicó – Lago de la localidad de Chapinero, reglamentada mediante el Decreto Distrital 075 de 2003 *"Por el cual se reglamentan las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) NO. 88/ 97, EL REFUGIO / CHICÓ - LAGO, ubicadas en la localidad de CHAPINERO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana y se incluyen nuevas áreas bajo este tratamiento"*, posteriormente modificado por el Decreto Distrital 059 de 2007 *"Por el cual se actualiza a la normatividad vigente la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No.88 y 97, El Refugio y Chicó Lago, ubicadas en la Localidad de Chapinero, adoptadas mediante el Decreto 075 del 20 de marzo de 2003*".

Que posteriormente, mediante el artículo 1º del Decreto Distrital 192 del 23 de marzo de 2018, se incorporó al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo la zona comprendida entre la Avenida Calle 92, la Calle 90, la Avenida Carrera 15 y la Carrera 17, área que constituye el ámbito de aplicación del Plan Parcial "Plaza Chicó" y que se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 97 Chicó – Lago.

Que el artículo 376 del Decreto Distrital 190 de 2004 dispone que las áreas de la ciudad sometidas al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo deben contar con un Plan Parcial que reglamente los usos a implantar, la exigencia de estacionamientos y demás normas específicas aplicables a la zona, de conformidad con las nuevas condiciones y con el potencial de desarrollo que permitan el reorde-

namiento de dichas zonas, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soporten tal decisión.

Que el artículo 280 ídem, señala que *"En los proyectos de renovación urbana o de redesarrollo, que se definan mediante Planes Parciales que sean ejecutados a través de unidades de actuación por el sistema de integración inmobiliaria,* ***se podrá redefinir la localización y las características de las áreas de uso público, siempre que el nuevo diseño urbanístico contemple para esas nuevas áreas características que sean por lo menos equivalentes a las anteriores****."* (Negrilla fuera de texto).

Que el parágrafo 1 del artículo 2 del Decreto Distrital 563 de 2017 establece que *"De conformidad con el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo 280 del Decreto Distrital 190 de 2004 o la norma que los modifiquen o sustituyan,* ***para el cambio de uso de las zonas o bienes de uso público del Distrito Capital de Bogotá, en el ámbito de planes parciales de renovación urbana, no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público****"* (Negrilla fuera de texto).

Que teniendo en cuenta lo anterior, el presente acto administrativo autoriza el mejoramiento y el cambio de uso de algunos bienes de uso público que hacen parte del espacio público existente en el ámbito de aplicación del Plan Parcial y la modificación en las características de tres tramos de la malla vial local con el fin de consolidar su uso exclusivamente peatonal a nivel de superficie y el uso para tránsito vehicular (vía subterránea), estacionamiento de vehículos y acceso a los predios privados, a nivel subterráneo, de conformidad con lo establecido en el estudio de tránsito y acta de compromiso del 13 de noviembre de 2019, aprobados mediante oficio SDM-SI-245638-19.

En tal sentido, el presente Decreto autoriza el cambio de uso de las siguientes zonas o bienes de uso público, respecto del uso establecido originalmente en el Plano loteo n° 205/4-3 y plano de amojonamiento n° 205/2-1 de la Urbanización "El Chicó":

i) A una parte del bien de uso público identificado con el RUPI 488-157, con uso de vía local en el plano de amojonamiento referido (Carrera 17), se le establece el uso de Plazoleta (Plazoleta 2).

ii) A una parte del bien de uso público identificado con el RUPI 488-87, con uso de vía según en el Plano loteo referido, se le asignan los usos de plazoleta (Plazoleta 1) y de control ambiental (Control Ambiental 3).

Que en la Calle 91 (entre las carreras 15 y 16) y la Carrera 16 (entre la calle 90 y 92) se localiza un parqueadero subterráneo, propiedad del Distrito Capital, que fue entregado para su administración y mantenimiento por parte del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, a través del Convenio Interadministrativo celebrado el día 1 de marzo del 2000, por un término de 30 años; esto es, hasta el 1 de marzo del año 2030.

Que, en virtud del señalado convenio interadministrativo, el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU suscribió un contrato de concesión respecto del parqueadero público subterráneo antes indicado.

Que conforme al artículo 11 del Decreto Distrital 552 de 2018, modificado por el artículo 6 del Decreto Distrital 112 de 2022, el Instituto de Desarrollo Urbano IDU ejerce la administración de las zonas de estacionamiento en subsuelo de la ciudad, de conformidad con las políticas distritales que orientan la materia, siguiendo los procedimientos establecidos dicho decreto

Que mediante el presente acto administrativo, el Distrito autoriza la propuesta de incluir, dentro de las cargas urbanísticas, la construcción de la vía subterránea en el primer nivel de sótano del parqueadero público ubicado bajo las calles Calle 91 (entre las carreras 15 y 16) y la Carrera 16 (entre la calle 90 y 92) y la adecuación del área construida de los sótanos 2 y 3 para la nueva operación del mismo, permitiendo como contraprestación la utilización de parte del primer nivel como acceso a los diferentes proyectos a nivel de sótanos, mejorando considerablemente la movilidad del sector, en los términos descritos en el documento técnico de soporte del Plan Parcial, el cual hace parte integral de este decreto.

Que el área situada dentro del ámbito del plan parcial de renovación urbana "Plaza Chicó", en la que se localiza el parqueadero público subterráneo, está definida como vía, según lo indicado en el Plano loteo n° 205/4-3 de la Urbanización "El Chicó".

Que el Decreto Distrital 552 de 2018, tiene por objeto la reglamentación del marco regulatorio del aprovechamiento económico del espacio público en el Distrito Capital, incluyendo las actividades susceptibles de aprovechamiento económico permitidas en el espacio público, los elementos del espacio público donde pueden desarrollarse, las entidades administradoras y gestoras, y particularmente las modalidades de aprovechamiento y los instrumentos para materializarlas y las retribuciones a favor del Distrito.

Que si bien la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó" incluye, dentro de las cargas que deberán ser asumidas por los propietarios de los predios localizados en su ámbito, las obras requeridas

para la adecuación y el mejoramiento del parqueadero subterráneo ubicado bajo las calles Calle 91 (entre las carreras 15 y 16) y la Carrera 16 (entre la calle 90 y 92) , el cual es propiedad del Distrito Capital, la regulación de su futura operación y administración no es objeto del alcance del Plan Parcial, por cuanto estas actividades deben desarrollarse en el marco jurídico propio del aprovechamiento económico del espacio público.

Que el Decreto Distrital 080 de 2016[3], en su artículo 28, establece que las áreas de manejo diferenciado en los planes parciales de renovación urbana son aquellas incluidas al interior de la delimitación de un Plan Parcial que pueden tener un manejo especial, las cuales podrán: i) ser excluidas del reparto de cargas y beneficios, ii) entrar en el reparto sólo como cargas, iii) entrar en el reparto sólo como beneficios, y iv) tener un esquema de reparto de cargas y beneficios diferente al del resto del Plan Parcial.

Que, dentro del ámbito aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó", en la CL 92 16 11, se localiza un inmueble declarado como bien de interés cultural del ámbito distrital, en la modalidad de Inmueble de Interés Cultural (IIC), categoría de Conservación Integral (CI), de conformidad con el listado anexo al Decreto Distrital 606 de 2001, incorporado al Decreto Distrital 560 de 2018, donde funciona la sede nacional de la Asociación de Egresados de la Universidad de Los Andes.

Que en el Decreto Distrital 560 de 2018 "*Por medio del cual se define la reglamentación urbanística aplicable a los Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital y se dictan otras disposiciones",* están establecidas las normas aplicables a la intervención del bien de interés cultural antes mencionado y los inmuebles colindantes que se encuentran inmersos en el presente Plan Parcial.

Que en el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó" fueron otorgadas las licencias de construcción No.(s) LC 16-4-0216 del 13 de julio de 2016 para los predios CL 91 15-13 lc 3, Cl 91 15-21 lc 4, CL 91 15-27 lc 5, CL 91 15-15 ap 210, KR 16 90-58 lc 7 , KR 16 90-46 lc 8, KR 16 90-44 lc 9, KR 16 90-34 lc 10, KR 16 90-28 lc 11, KR 16 90-26 lc 12, AK 15 90-61, AK 15 90-37, KR 16 90-72 lc 4, CL 91 15-45 lc 3, CL 91 15-35 lc 2, CL 91 15-35 lc 1, KR 16 90-70 lc 5, KR 16 90-60 lc 6, AK 15 90-85 lc 2, AK 15 90-83 lc 1, CL 91 15-15, KR 16 90-58 y LC 15-4-0498 del 04 de diciembre de 2017 para los predios de la CL 90 16-56, CL 90 16-44, CL 90 16-30 y KR 16 90-17, ambas licencias expedidas por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá, en vigencia del Decreto Distrital 562 de 2014 *"Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones"*, el cual fue derogado posteriormente por el Decreto Distrital 079 de 2016. Las licencias urbanísticas mencionadas autorizaron el desarrollo de los proyectos inmobiliarios localizados en las Áreas de Manejo Diferenciado AMD-1 y AMD-2 del Plan Parcial.

Que el artículo 2 del Decreto Distrital 192 de 2018 estableció que los predios que conforman el área incorporada al tratamiento de renovación urbana mantendrían las condiciones establecidas para los correspondientes sectores normativos de las fichas reglamentarias del Decreto Distrital 059 de 2007[4], Unidad de Planeamiento Zonal 97 Chicó - Lago, hasta tanto se definieran los nuevos parámetros urbanísticos mediante la reglamentación específica que se adopta con este Plan Parcial.

Que, teniendo en cuenta lo anterior, la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá – ETB, propietaria del inmueble localizado en la Carrera 15 No. 90 -13, manifestó mediante oficio 220170045914 del 30 de octubre de 2017 que: *"(…) Para esta empresa no resulta viable efectuar la enajenación del predio en mención, o cambiar su uso, teniendo en cuenta que en el mismo se soportan contratos de prestación de servicios de telecomunicaciones a usuarios finales, servicio público de telecomunicaciones que reviste carácter esencial, tal y como lo prevé el inciso 3 del artículo 73 de la Ley 1341 de 2009. (…) Por lo anterior, y en aras de preservar la red de instalaciones del servicio público de telecomunicaciones de cara a la no afectación de los usuarios finales, no es posible la enajenación del predio de propiedad de la compañía, como se mencionó anteriormente."*, razón por la cual el inmueble referido se constituye como el Área de Manejo Diferenciado No. 4 (AMD-4) del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó".

Que en cumplimiento de lo señalado en el artículo 2.2.2.1.5.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 que establece la obligación de definir porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) en inmuebles sometidos al tratamiento de renovación urbana bajo la modalidad redesarrollo, se expidió el Decreto Distrital 553 del 28 de septiembre de 2018 *"Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social Ambiental y de*

[3] Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones

[4] Por el cual se actualiza a la normatividad vigente la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No.88 y 97, El Refugio y Chicó Lago, ubicadas en la Localidad de Chapinero, adoptadas mediante el Decreto 075 del 20 de marzo de 2003

Obras Públicas para Bogotá, D.C.2016 – 2020 "Bogotá Mejor Para Todos" y se adoptan otras disposiciones", que estableció estos porcentajes.

Que la formulación completa del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó" fue radicada el 19 de abril de 2018, antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 553 del 28 de septiembre 2018, motivo por el cual, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en concordancia con lo previsto en el artículo 28 de la Ley 153 de 1887, las disposiciones del referido Decreto Distrital en relación con la obligación de destinar porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) en inmuebles sometidos al tratamiento de renovación urbana bajo la modalidad redesarrollo, no resultan exigibles al presente Plan Parcial.

Que la vigencia del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó" será de diez (10) años, plazo requerido para el desarrollo del proyecto inmobiliario conforme a la vigencia de las licencias urbanísticas definida en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto Nacional 1783 de 2021.

Que, de acuerdo con las disposiciones vigentes, dentro del trámite del Plan Parcial de que trata el presente acto administrativo, se surtieron las siguientes actuaciones administrativas:

1. Formulación y radicación del proyecto de Plan Parcial:

Mediante la radicación 1-2018-23913 del 26 de abril de 2018, el señor Juan Carlos Bohórquez Camacho, identificado con la cédula de ciudadanía n.° 79.781.103, en calidad de apoderado especial de la Asociación de Egresados de la Universidad de Los Andes "Uniandinos", identificada con el NIT 860.023.338-3 y Alianza Fiduciaria S.A, identificada con el NIT 860.531.315-3, como vocera del Patrimonio Autónomo denominado *Fideicomiso Proyecto Torre Lugano 90*, presentó la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Plaza Chico".*

Posteriormente, mediante las comunicaciones 1-2018-40912 del 19 de julio de 2018 y 1-2018-41743 del 26 de julio de 2018, la Asociación de Egresados de la Universidad de Los Andes "Uniandinos", identificada con el NIT 860.023.338-3 y Alianza Fiduciaria S.A, identificada con el NIT 860.531.315-3, aportó la totalidad de los documentos exigidos en los numerales 1° y 2° del artículo 2.2.4.1.1.3 y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Capítulo VI Subcapítulo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016.

2. Revisión de la formulación del Plan Parcial:

Que teniendo en cuenta la propuesta de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chico", la Secretaría Distrital de Planeación dio inició a la actuación administrativa.

Que en el marco de lo anterior, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP, con el fin de evaluar la formulación presentada, solicitó concepto técnico a las dependencias de la misma entidad y autoridades competentes con incidencia en los temas objeto de reglamentación en el Plan Parcial, anexando el documento técnico de soporte, cartografía y documentos complementarios, bajo los siguientes radicados:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2018-47033	08/08/2018	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA
2-2018-47039	08/08/2018	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
2-2018-47034	08/08/2018	Enel Codensa S.A. E.S.P
2-2018-47036 2-2018-54387	08/08/2018 10/09/2018	Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB E.S.P.
2-2018-47041	08/08/2018	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público
2-2018-47037	08/08/2018	Instituto de Desarrollo Urbano IDU
2-2018-47035	08/08/2018	Empresas de Telecomunicaciones de Bogotá S.A – ETB
2-2018-47038	08/08/2018	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC
2-2018-47040	08/08/2018	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD
3-2018-16374	09/08/2018	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
3-2018-16369	09/08/2018	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2018-16370	09/08/2018	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2018-16368	09/08/2018	Dirección de Economía Urbana – SDP

Que tanto las entidades distritales como dependencias de la SDP requeridas emitieron concepto técnico mediante los oficios que se señalan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
1-2018-51014	05/09/2018	Empresas de Telecomunicaciones de Bogotá S.A – ETB
1-2018-48343 1-2018-56732	27/08/2018 28/09/2018	Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB E.S.P.
1-2018-48947	28/08/2018	Secretaría Distrital de Movilidad – SDM
1-2018-52839	12/09/2018	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público
3-2018-22000	23/10/2018	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
1-2018-48141	24/08/2018	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
1-2018-62119	23/10/2018	Enel Codensa S.A. E.S.P.
3-2018-23072	08/11/2018	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2018-18167	04/09/2018	Dirección de Economía Urbana – SDP
1-2018-71945	11/12/2018	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA
1-2018-74094	26/12/2018	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC
3-2018-13059	02/07/2018	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
1-2018-53392	13/09/2018	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD

Que por medio de la radicación 1-2018-62349 del 23 de octubre de 2018, el apoderado especial de los titulares del trámite de la formulación del Plan Parcial solicitó la suspensión temporal de la actuación, justificando su solicitud en la necesidad de ajustar los documentos técnicos aportados, con motivo de la solicitud de vinculación al proyecto de algunos residentes del área objeto de delimitación.

Que con la radicación 2-2018-68506 del 7 de noviembre de 2018, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP, aceptó la suspensión temporal del trámite de revisión de la formulación del Plan Parcial, indicando que la misma se concedía por un plazo de dos (2) meses calendario contados desde la presentación de la solicitud, es decir, hasta el 23 de diciembre de 2018 inclusive.

Que mediante la radicación 1-2018-73274 del 19 de diciembre de 2018, el apoderado especial de los titulares del trámite de la formulación del Plan Parcial solicitó prórroga a la suspensión temporal de la actuación, justificando su solicitud en la necesidad de ajustar los documentos técnicos aportados, con motivo de la solicitud de vinculación al proyecto de algunos residentes del área objeto de delimitación.

Que a través de la radicación 2-2018-78445 del 21 de diciembre de 2018, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP, prorrogó hasta el día 23 de enero de 2019 la suspensión del trámite de revisión de la formulación del Plan Parcial.

Que por medio de la radicación 1-2019-03671 del 23 de enero de 2019, el apoderado especial de los titulares del trámite de la formulación del Plan Parcial radicó la formulación ajustada del instrumento.

Que con la radicación 1-2019-05512 del 01 de febrero de 2019, el apoderado especial de los titulares del trámite de la formulación del Plan Parcial radicó un alcance a los radicados 1-2019-03671 y 1-2019-05101.

Que la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, puso a consideración de las dependencias de la mencionada entidad y demás entidades involucradas, la formulación ajustada del Plan Parcial, para que se emitieran los respectivos conceptos técnicos de acuerdo con sus competencias, mediante los oficios que se señalan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2019-04524	31/01/2019	Empresas de Telecomunicaciones de Bogotá S.A – ETB
2-2019-04521	31/01/2019	Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB E.S.P.
2-2019-04513	31/01/2019	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público
3-2019-02016	31/01/2019	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
2-2019-04517	31/01/2019	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P
2-1019-04525	31/01/2019	Enel Codensa S.A. E.S.P
2-2019-04522	31/01/2019	Instituto de Desarrollo Urbano IDU
3-2019-02018	31/01/2019	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2019-02017	31/01/2019	Dirección de Economía Urbana – SDP

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2019-04523	31/01/2019	Secretaria Distrital de Ambiente – SDA
2-1019-04520	31/01/2019	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural IDPC
3-2019-02273	01/02/2019	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2019-03507	14/02/2019	Dirección de Información, Cartografía y Estadística – SDP
2-2019-04524	31/01/2019	Empresas de Telecomunicaciones de Bogotá S.A – ETB

Que las entidades distritales y las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación con competencia en el trámite de revisión y adopción del Plan Parcial emitieron conceptos de viabilidad al ajuste de la formulación realizado por los promotores. Adicionalmente, las empresas prestadoras de servicios públicos emitieron lineamientos y recomendaciones establecidas en los certificados de factibilidad de servicios públicos, mediante los conceptos que se relacionan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
1-2019-07897	12/02/2019	Empresas de Telecomunicaciones de Bogotá S.A – ETB
1-2019-10854	25/02/2019	Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB E.S.P.
1-2019-39187	11/06/2019	Secretaria Distrital de Movilidad
1-2019-11519	27/02/2019	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público
3-2019-06621	22/03/2019	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
1-2019-09865	20/02/2019	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P
1-2019-21604	05/04/2019	Enel Codensa S.A. E.S.P
1-2019-37450	05/06/2019	Instituto de Desarrollo Urbano IDU
3-2019-07357	01/04/2019	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2019-07641	03/04/2019	Dirección de Economía Urbana – SDP
1-2019-20451	02/04/2019	Secretaria Distrital de Ambiente – SDA
1-2019-39532	12/06/2019	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural IDPC
3-2019-07539	03/04/2019	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2019-07330	01/04/2019	Dirección de Información, Cartografía y Estadística – SDP

Que mediante oficio de salida 2-2019-47708 de 19 de julio de 2019 la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP, en observancia del artículo 2.2.4.1.1.9. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, emitió las observaciones a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Plaza Chicó”.

Que mediante el radicado 1-2019-56573 del 22 de agosto de 2019, el apoderado de los promotores solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación la prórroga por un (1) mes para dar respuesta a las observaciones formuladas. Con oficio de salida 2-2019-59830 del 05 de septiembre de 2019 la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana accedió a la solicitud de prórroga solicitada.

Que por medio del oficio 1-2019-65120 del 24 de septiembre de 2019, el apoderado especial de los titulares del trámite de la formulación del Plan Parcial radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Plaza Chicó”. Adicionalmente, por medio de la comunicación 1-2019-65768 del día 26 de septiembre de 2019, el apoderado especial de los titulares del trámite de la formulación del Plan Parcial, dio un alcance a la formulación ajustada.

Que la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP solicitó nuevamente conceptos técnicos a las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y a las autoridades competentes en la revisión del ajuste de la formulación del Plan Parcial por medio de los siguientes oficios:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2019-66002	30/09/2019	Empresas de Telecomunicaciones de Bogotá S.A – ETB
2-2019-66008	30/09/2019	Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB E.S.P.
2-2019-66044	30/09/2019	Secretaría Distrital de Movilidad
2-2019-66035	30/09/2019	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
3-2019-22609	30/09/2019	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
2-2019-65992	30/09/2019	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P
2-2019-65981	30/09/2019	Enel Codensa S.A. E.S.P
2-2019-66037	30/09/2019	Instituto de Desarrollo Urbano IDU
3-2019-22610	30/09/2019	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2019-22617	30/09/2019	Dirección de Economía Urbana – SDP
2-2019-66031	30/09/2019	Secretaria Distrital de Ambiente – SDA
2-2019-66041	30/09/2019	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural IDPC
3-2019-22613	30/09/2019	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP

Las entidades y dependencias requeridas por la SDP en el marco de la formulación ajustada del Plan Parcial emitieron concepto técnico mediante los oficios que se señalan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
1-2019-68935	10/10/2019	Empresas de Telecomunicaciones de Bogotá S.A – ETB
1-2019-70351	17/10/2019	Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB E.S.P.
1-2019-73720	29/10/2019	Secretaria Distrital de Movilidad
1-2019-76533	15/11/2019	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público
3-2019-27937	02/12/2019	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
1-2019-70394	17/10/2019	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P
1-2019-75930	13/11/2019	Enel Codensa S.A. E.S.P
1-2019-80268 1-2019-81325	04/12/2019 10/12/2019	Instituto de Desarrollo Urbano IDU
3-2019-30038	23/12/2019	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2019-27245	22/11/2019	Dirección de Economía Urbana – SDP
1-2019-78744	27/11/2019	Secretaria Distrital de Ambiente – SDA
1-2019-77352	19/11/2019	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural IDPC
3-2019-07539	03/04/2019	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP

Que mediante el oficio 1-2019-81354 del 10 de diciembre de 2019, el apoderado especial de los titulares del trámite de la formulación del Plan Parcial radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación un alcance a la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Plaza Chicó”.

Que el día 11 de diciembre de 2019, se presentó ante el Comité Distrital de Renovación Urbana el proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana “Plaza Chicó”, en el cual se indicó que estaba pendiente de definir la situación del parqueadero público subterráneo propiedad del Distrito Capital dentro del proyecto, aspecto que debía ser aprobado por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP y que condicionaba la estructuración urbanística y financiera del proyecto.

Que mediante memorando 3-2020-30019 del 23 de diciembre de 2019, la Dirección del Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación determinó que el estudio de tránsito presentado con la formulación del Plan Parcial no establecía las condiciones de ubicación de los enlaces y puentes peatonales, razón por la cual dicha Dirección encuentra que no se debe dar cumplimiento a lo exigido por el Decreto 279 de 2003.

Que adicional a lo expuesto, la Dirección de Taller del Espacio Público de la SDP halló que no se había definido la solución que se le daría al parqueadero subterráneo propiedad del Distrito Capital, incluido dentro de la delimitación del Plan Parcial, por parte de la autoridad competente para los efectos, aspecto trascendental para la definición de las cargas urbanísticas.

Que mediante el oficio 1-2020-30932 del 29 de julio de 2020, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP emitió concepto en el que señaló que parte importante de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Plaza Chicó” se fundamenta en el aprovechamiento de un parqueadero subterráneo propiedad del Distrito Capital, transformándolo

en un espacio de acceso vehicular a las áreas útiles que plantea el proyecto, lo cual requiere de la intervención arquitectónica y estructural en el inmueble de propiedad del Distrito Capital, aspecto que supone además una modificación de la condición operacional actual.

Que además, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, respecto de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó", señaló que la propuesta de compensación económica al Distrito Capital en la formulación del plan parcial, por la imposibilidad de la operación del parqueadero subterráneo, no tenía como soporte un estudio de mercado, que reflejara otros casos similares en la zona de influencia de la formulación del instrumento y con los cuales se pudiera cruzar el análisis de las cifras aportadas por el Instituto de Desarrollo Urbano IDU sobre ingresos y gastos por operación del parqueadero público.

Que en ese contexto, a juicio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP, la compensación propuesta por el promotor del Plan Parcial no resultaba económicamente viable para el Distrito Capital en la medida que presentaba una amplia diferencia con las cifras que resultaban de la proyección realizada por dicho Departamento Administrativo, a partir de las cifras aportadas por el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU.

Que mediante memorando 3-2020-17364 del 15 de octubre de 2020, la Dirección del Taller del Espacio Público de la SDP señaló que no se atendieron en su integralidad los requerimientos del memorando 3-2019-30019; y que en la propuesta del Plan Parcial no se provee el espacio público requerido en cumplimiento del estándar de espacio público por habitante/ residente del Plan Maestro de Espacio Público.

Que el día 4 de noviembre de 2020, en sesión virtual ordinaria, el Comité Distrital de Renovación Urbana de la SDP de conformidad con las competencias asignadas por el Decreto Distrital 638 de 2001[5], de manera unánime, emiten su concepto NO FAVORABLE A LA VIABILIDAD de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Plaza Chicó, como consta en el Acta 01 de 2020.

En la sesión del Comité Distrital de Renovación Urbana antes señalado, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público manifestó que *i)* se evidencia una pérdida de ingresos generada por el cierre de estacionamientos durante la etapa de construcción, sin que se contemple una adecuada compensación y *ii)* el reforzamiento estructural del parqueadero propiedad del Distrito Capital no constituye una motivación para la participación del Distrito en el proyecto, en los términos planteados.

3. Información pública, citación a propietarios y vecinos:

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 y el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 29 del Decreto Distrital 080 de 2016, la Secretaría Distrital de Planeación llevó a cabo las siguientes acciones específicas:

3.1. Publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación:

Se realizó publicación de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Plaza Chicó"* y el documento técnico de soporte en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación el día 25 de febrero de 2019 de acuerdo con la certificación expedida por la Oficina Asesora de Prensa y Comunicaciones de esa entidad.

3.2. Convocatoria a la jornada de socialización de la formulación del Plan Parcial:

Se invitó a propietarios y vecinos colindantes de la delimitación de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Plaza Chicó"* a la jornada de socialización programada para el día 28 de septiembre de 2018. Así mismo, se realizó publicación en el diario El Espectador página 31 con fecha del 27 de septiembre de 2018, informando el link en el cual se podía consultar el proyecto de Plan Parcial e invitando a la jornada de socialización sobre la cual se podrían presentar observaciones y/o recomendaciones.

3.3. Jornada de socialización de la formulación del Plan Parcial:

Se adelantó la jornada de socialización el día 28 de septiembre de 2018 en la Sede de Uniandinos, ubicada en la Calle 92 16-11, en la cual se presentó a propietarios y vecinos colindantes la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó" radicado en la Secretaría Distrital de Planeación.

En el marco de dicha actividad los propietarios del Edificio La Ensenada, localizado en la Carrera 17 No. 91-42, el cual en principio había sido excluido del proyecto de Plan Parcial, manifestaron su interés en participar de los beneficios propuestos por el proyecto, asumiendo las cargas correspondientes.

En consecuencia, los promotores del Plan Parcial procedieron con el ajuste a la formulación, para lo

[5] Por el cual se conforma el Comité Distrital de Renovación Urbana, se definen sus funciones y se dictan otras disposiciones.

cual solicitaron la suspensión del trámite a través de la comunicación 1-2018-62349 del 23 de octubre de 2018, suspensión que se hizo efectiva hasta el 23 de enero de 2019, conforme a lo señalado en el oficio 2-2018-68506 del 7 de noviembre de 2018.

3.4. Recepción y atención de observaciones:

Durante el periodo de recepción de observaciones a la socialización de la formulación del Plan Parcial, en el correo electrónico: dir.renovacionurbana@sdp.gov.co, se recibieron seis (6) observaciones, propuestas, aportes y sugerencias relacionadas con el proyecto de acto administrativo, las cuales fueron evaluadas y tenidas en cuenta para la elaboración del mismo, tal como se registra en la matriz de participación ciudadana que hace parte del expediente de la actuación administrativa.

3.5. Actualización de Información en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación:

Se realizó actualización de la información publicada en la página WEB de la SDP sobre la formulación ajustada del PPRU Plaza Chicó los días 08 de marzo de 2019 y 09 de octubre de 2019 de acuerdo con la certificación expedida por la Oficina Asesora de Prensa y Comunicaciones de la misma entidad.

3.6. Convocatoria a la jornada de socialización de la formulación ajustada del Plan Parcial.

Se invitó a propietarios y vecinos colindantes del ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó" a la segunda jornada de socialización del proyecto el día 22 de marzo de 2019, en la Sede de Uniandinos, ubicada en la Calle 92 16-11, Salón Mario Laserna, a las 8:00 A.M. Asimismo, se realizó publicación en el diario El Espectador página 31 con fecha del 18 de marzo de 2019.

3.7. Recepción y atención de observaciones:

Durante el periodo de recepción de observaciones a la segunda socialización de la formulación del Plan Parcial, mediante el radicado 1-2019-22877 de 10 de abril de 2019, la Asociación de Residentes del Chicó ARCHI presentó observaciones y sugerencias al Plan Parcial, que fue resuelta por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana a través del oficio de salida 2-2019-22877 de 25 de abril del mismo año.

3.8. Publicación Proyecto de Decreto:

En aplicación del numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011, el artículo 3 del Decreto Distrital 069 de 2021 y la Directiva 004 de 2021 expedida por la Secretaría Jurídica Distrital, el proyecto de decreto "*Por el cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana denominado "Plaza Chicó", ubicado en la Localidad de Chapinero"*, se publicó en la plataforma Legal Bog Participa de la Secretaria Jurídica Distrital, para comentarios de la ciudadanía, a partir del día 10 de mayo de 2022 y hasta las 11:59 pm del día 17 de mayo de 2022, a través del enlace: https://legalbog.secretariajuridica.gov.co/regimen-legal-publico#/acto-admin-publico/328

El día 8 de julio de 2022 la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la Secretaría Distrital de Planeación, registró las respuestas a los comentarios realizados al proyecto de decreto en la misma plataforma LegalBog Participa.

4. Suspensión de términos para todas las actuaciones administrativas y policivas adelantadas por la entidad con ocasión de la pandemia del Coronavirus SARS-Cov2-Covid-19.

Que dada la emergencia sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución 385 de 2020 por causa del coronavirus (covid-19), brote considerado por la Organización Mundial de la Salud como una pandemia, mediante el Decreto Distrital 087 de 2020[6] se declaró la calamidad pública con ocasión de la situación epidemiológica causada por el Coronavirus (covid-19) en Bogotá, D.C., y se tomaron medidas con el fin de contribuir a la contención y propagación del coronavirus, entre otras, la suspensión de los términos procesales de las actuaciones administrativas, sancionatorias y disciplinarias, que adelantan las entidades y organismos del sector central, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto Distrital 093 de 2020 *"Por el cual se adoptan medidas adicionales y complementarias con ocasión de la declaratoria de calamidad pública efectuada mediante Decreto Distrital 087 del 2020"*.

Que, de acuerdo con lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 507 de 2020, prorrogada por las Resoluciones No. (s) 534 y 719 de 2020, mediante las cuales se suspendieron los términos, entre otros, de los procedimientos y actuaciones administrativas adelantados en la entidad, a partir del 20 de marzo de 2020. Posteriormente, se reanudaron los términos a partir del 1° de septiembre de 2020, conforme a lo dispuesto por la Resolución No. 0926 del 28 de agosto de 2020.

Que conforme a todo lo señalado, es claro que desde el 20 de marzo de 2020 y hasta el 31 de agosto de 2020, los términos para el trámite de planes parciales estuvieron suspendidos por los hechos de fuerza mayor, exterior, irresistible e imprevisible asociados a la emergencia sanitaria causada por la pandemia CO-

[6] Por el cual se declara la calamidad pública con ocasión de la situación epidemiológica causada por el Coronavirus (COVID-19) en Bogotá, D.C.

VID-19, salvo los reanudados a partir de la Resolución No. 719 de 2020.

5. Autos del 2 y 16 de diciembre de 2020 proferidos en el marco de la Acción Popular No. 250002315000 2001 - 00479 - 02.

Que, mediante auto del 2 de diciembre de 2020, proferido en el proceso de Acción Popular No. 250002315000 2001 – 00479 – 02, la Magistrada Sustanciadora, doctora Nelly Yolanda Villamizar de Peñaranda, ordenó lo siguiente:

> *"(…)* ***SEGUNDO: ORDÉNASE a la ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C, AL CONCEJO DEL DISTRITO CAPITAL*** *como también a los* ***ALCALDES DE LOS 46 MUNICIPIOS y A LOS CONCEJOS MUNICIPALES*** *de la Cuenca Hidrográfica del Rio (sic) Bogotá y de sus subcuencas relacionadas en la parte motiva de esta providencia que* ***DEN estricto cumplimiento a la orden 4.18 impartida por el Consejo de Estado*** *en la sentencia de 28 de Marzo de 2014 del Consejo de Estado y, en consecuencia,* ***SE ABSTENGAN*** *de autorizar Planes Parciales en caso de que se incumplan los requisitos que la ley exige para la concesión de los mismos y mientras* ***NO SE AJUSTEN LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PLANES BÁSICOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL al POMCA DEL RÍO BOGOTA y hasta tanto el tribunal no apruebe el cumplimiento de esta orden de la sentencia****. (…)".*** (Negrilla por fuera del texto original).

Que la decisión judicial fue notificada al Distrito a través de la Secretaría Jurídica Distrital el 3 de diciembre de 2020 y encontrándose dentro del término de ejecutoria, el Distrito presentó una solicitud de aclaración de la medida cautelar el 9 de diciembre de 2020; frente a la cual la Magistrada ponente, mediante Auto de 16 de diciembre de 2020 que se comunicó a la Secretaría Jurídica Distrital el 18 de diciembre de 2020, precisó su orden en los siguientes términos:

> *"****SEGUNDO:*** *ACLÁRASE el ORDINAL SEGUNDO del auto de 2 de diciembre de 2020 en los términos señalados en la parte considerativa de esta providencia".*

Que en la parte considerativa precisó lo siguiente:

> *"Se reitera que la orden de no hacer, contenida en el ordinal segundo del auto proferido el 2 de diciembre del hogaño, se enfoca en los planes parciales que a la fecha no han iniciado tramite, y sobre aquellos que encontrándose en trámite no se ajustan a la normatividad vigente y se encuentran en contravía de las determinantes ambientales. Ello porque, si de lo que se trata es de que la autonomía territorial no irrumpa y violente la necesidad de un trabajo concertado entre todos los alcaldes de los 46 municipio de la cuenca del RÍO BOGOTÁ y del Distrito Capital en la elaboración de los ajustes a sus planes de ordenamiento, el permitir que se siga fraccionando el territorio sin que se le haya dado cumplimiento cabal a la ORDEN 4.18 propicia el que su cumplimiento se dilate y diluya en el tiempo, cuando lo cierto es que el cambio constante de los burgomaestres trae consigo intereses diferentes, contrataciones sin que esté debidamente probado que el trabajo llevado a cabo por los alcaldes anteriores desborde las directrices normativas ambientales y de ordenamiento territorial. Y esa exigencia por parte de la suscrita magistrada lejos de constituir un desbordamiento de las funciones que como juez me competen, por el contrario morigeran e impiden la agravación del daño a los derechos colectivos que la sentencia salvaguarda y no constituye invasión en la competencia que a la administración la ley le asigna, porque, se destaca, cuando precisamente en el cumplimiento de las funciones se presenta omisión, negligencia y abuso del poder que las entidades públicas se les concede, esa clase de conflictos no queda duda que debe solucionarlos el juez en procura del acatamiento a un orden jurídico equitativo y justo que manda la protección del medio ambiente¨.*
>
> *En razón de lo anterior, se procede a aclarar que las medidas adoptadas mediante los ordinales primero y segundo del proveído 2 de diciembre de 2020, no aplica en las siguientes situaciones:*
>
> (…)
>
> *5. Los planes parciales que se encuentren en trámite o que, ya siendo aprobados, se encuentren en proceso de modificación y no contemplen asuntos o elementos ambientales.*
>
> *6. Los planes parciales que se estén en tratamiento de renovación urbana teniendo en cuenta que se ubican en zonas de ciudad ya consolidadas, previamente urbanizadas y que requieren ser potencializadas dado el grado de su deterioro o las necesidades de ciudad. (…)".*

Que, de conformidad con lo anterior, el Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chico" se encuentra enmarcado dentro de las excepciones señaladas, toda vez que para el momento en el que se profirió el auto del 16 de diciembre de 2020, el proyecto ya había sido radicado, se encontraba en proceso de ajuste y correcciones y no versa sobre ningún asunto que involucre

asuntos ambientales. Adicionalmente, el Plan Parcial se encuentra en tratamiento de renovación urbana.

6. Viabilidad del proyecto de Plan Parcial:

Que teniendo en cuenta que transcurrieron los términos de que trata el artículo 27 de la ley 388 de 1997 para expedir decisión sobre la viabilidad del Plan Parcial, el promotor mediante la Escritura Pública 20.740 del 7 de septiembre de 2021 de la Notaría 29 del Círculo de Bogotá protocolizó silencio administrativo positivo por la solicitud de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó", constituyéndose en el acto administrativo presunto de viabilidad, por el cual se entiende aprobada la formulación del mencionado plan en los términos en que éste fue radicado. No obstante, como producto de las actuaciones adelantadas con posterioridad a la protocolización de la escritura pública indicada, se tiene que el plan parcial se ajusta a la normatividad urbanística que le es aplicable.

Que con posterioridad a la protocolización del silencio administrativo positivo, los días 30 de diciembre de 2021, 20 de enero, 3 de febrero, 11 de marzo, 23 de marzo, 6 de abril y 29 de abril de 2022, se realizaron mesas de trabajo con la participación de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y el equipo técnico y jurídico promotor del Plan Parcial, en las cuales se subsanaron los aspectos evidenciados por el Comité Distrital de Renovación Urbana y que dieron como resultado un concepto negativo para su viabilidad.

En dichas mesas de trabajo se abordaron y revisaron temas relacionados con la propuesta de cuantificación y ejecución de las cargas urbanísticas del instrumento asociadas a: *i)* los costos de gestión del Plan Parcial, *ii)* la compensación al Bien de Interés Cultural, *iii)* el reforzamiento estructural del sótano de parqueadero público y la adecuación de espacio público a nivel de superficie y *iv)* el monto y forma de compensación al Distrito Capital por el lucro cesante derivado del cierre de operación del parqueadero público durante el tiempo de ejecución de las obras. Asimismo, se revisaron aspectos de la propuesta en relación con la redefinición de espacios públicos en el ámbito del Plan Parcial.

Algunos de los aspectos revisados en las mesas de trabajo fueron objeto de ajuste por parte del equipo promotor, quienes a través de mensajes de correo electrónico remitieron las versiones ajustadas de los documentos con el fin de que hicieran parte del soporte para la adopción del Plan Parcial, tal como reposa en el expediente. Dichos ajustes tuvieron como objeto aclarar las inquietudes formuladas por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP en el Comité Distrital de Renovación Urbana del 4 de noviembre de 2020 y actualizar las cifras del reparto equitativo de cargas y beneficios propuesto teniendo en cuenta el tiempo transcurrido entre la formulación y la viabilidad del instrumento.

Adicionalmente, el equipo promotor del Plan Parcial solicitó que se analizara la posibilidad de disminuir hasta no más de un 30% de los cupos máximos exigidos para vehículos privados y de visitantes, respecto de las cifras máximas de cupos establecidos en el Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad. Esto, con el fin de reducir eventualmente las áreas construidas de los sótanos, desestimular el uso del vehículo particular y promover la movilidad sostenible.

Respecto de la propuesta realizada por el equipo promotor, la Secretaría Distrital de Movilidad mediante correo electrónico del 8 de abril de 2022 y oficio con radicado SDM-SI- 202222404522351 del 6 de mayo de 2022 expuso que *"revisada la propuesta presentada por el promotor para la reducción de estacionamientos en el Plan Parcial Chicó Plaza, esta Entidad no presenta objeción considerando la argumentación expuesta, en aras de incentivar el desestimulo del uso de vehículo particular, como premisa para garantizar una movilidad sostenible y avalando que las acciones de mitigación se mantienen de acuerdo con el Acta de Compromiso que hace parte integral del oficio de aprobación del estudio de tránsito.".*

7. Concertación ambiental:

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó" no es objeto de concertación ambiental, ya que no se encuentra dentro de las situaciones previstas en el artículo 2.2.4.1.2.1 del citado decreto.

8. Estudio de Tránsito:

La Secretaría Distrital de Movilidad dio curso al trámite de revisión y aprobación del estudio de tránsito para el Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó", para el que se emitió oficio de aprobación SDM-SI-245638-19 y se suscribió la correspondiente Acta de Compromiso del 13 de noviembre de 2019.

La vigencia del Estudio de tránsito fue prorrogada mediante el oficio SI- 202222404522351 del 6 de mayo de 2022 por 6 meses más a partir del 5 de mayo de 2022 y hasta el 6 de noviembre de 2022.

9. Estudio Técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía:

Que conforme a lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación adelantó el estudio técnico y análisis comparativo de norma el 2 de marzo de 2022, en el cual se concluye que la adopción del PPRU *"Plaza Chicó"* SÍ CONFIGURA hecho generador de plusvalía por la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

Que en vista del cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 190 de 2004, se procede a adoptar el Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó".

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó", ubicado en la Localidad de Chapinero, en los sectores normativos 2 y 3 de la Unidad de Planeamiento Zonal -UPZ- No. 97 Chicó Lago, según los términos establecidos en el presente decreto.

Artículo 2. DELIMITACIÓN Y PREDIOS QUE CONFORMAN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN. La delimitación del ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Plaza Chicó"* se encuentra señalada en el Plano No. 1 de 2 denominado *"Plano general de la propuesta urbanística, perfiles viales y cuadro general de áreas y zonas generadoras de plusvalía"* que forma parte integral del presente decreto, y corresponde con los siguientes límites:

LOCALIZACIÓN	LÍMITES
Norte	Avenida Calle 92 (Av. Alejandro Obregón), vía Tipo V-3 de la malla vial arterial
Sur	Calle 90, vía Tipo V-7 de la malla vial local
Oriente	Avenida Carrera 15 (Av. Paseo del Country), vía Tipo V-3E de la malla vial arterial
Occidente	Carrera 17, vía Tipo V- 8 de la malla vial local

Los predios en el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Plaza Chicó*" se identifican en el Anexo No. 1 *"Listado de predios en el ámbito de aplicación del Plan Parcial".* Los bienes de uso público incluidos en el Inventario del Patrimonio Inmobiliario Distrital que se ubican total o parcialmente en el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Plaza Chicó*" son los siguientes:

BIENES DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DISTRITAL EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "PLAZA CHICÓ"			
UBICACIÓN (NOTA 1)	**CÓDIGO RUPI**	**ÁREA PREDIAL (m²) (NOTA 2)**	**USO**
Carrera 16 tramo 2	488-71	1.824,00	Vías peatonales
Carrera 16	488-88	912,50	Vías peatonales
Carrera 15 / Cl 90	488-87	2.817,50	Vía vehicular, bahía y/o parqueadero
Calle 91 tramo 5	488-136	678,69	Vías peatonales
Carrera 17	488-115	495,70	Zona Verde
Carrera 17 tramo 3	488-137	114,31	Vías vehiculares
Carrera 17	488-157	1.110,30	Vías vehiculares, bahía y/o parqueadero
Carrera 17 tramo 1	488-74	840,00	Vías vehiculares
Carrera 15 (NOTA 3)	488-68	(3.344) 1.946,01*	Vía vehicular
Calle 92 (NOTA 3)	488-9	(59.360) 3.238,34*	Vía vehicular
Calle 90 (NOTA 3)	488-16	(24.840) 1.313,73*	Vía vehicular
TOTAL		**15.291,07**	

NOTA 1. La referencia a tramos en los nombres de los bienes relacionados en la presente tabla corresponde a la denominación con la que las áreas figuran en el Registro de Bienes de Uso Público que administra el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP y no con las denominaciones de orden urbanístico propias del presente Plan Parcial.

NOTA 2. Los datos de área que se relacionan en la presente tabla corresponden al área con la que los

Bienes de Uso Público (BUP) se encuentran registrados en el Inventario del Patrimonio Inmobiliario Distrital administrado por el DADEP y pueden diferir del dato de área que se presenta en los demás cuadros y tablas del presente decreto, los cuales toman como base las áreas registradas en la Base de Datos Geográfica Corporativa –BDGC de la Secretaría Distrital de Planeación.

NOTA 3. Para los Bienes de Uso Público (BUP) que coinciden parcialmente con el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó" se señalan dos cifras de área así: las cifras señaladas entre paréntesis corresponden al área total del BUP registrado en el Inventario del Patrimonio Inmobiliario Distrital administrado por el DADEP y las cifras señaladas con asteriscos (*) corresponden al área del BUP dentro del ámbito del Plan Parcial.

Parágrafo. Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas que se generan como consecuencia de la adopción del presente instrumento recaen sobre cada uno de los inmuebles incluidos en el ámbito de aplicación definido en el presente artículo, en los términos y condiciones establecidos en este acto administrativo, sin lugar a modificaciones aun cuando se den cambios o mutaciones en las condiciones jurídicas o catastrales o en los titulares del derecho de dominio de los predios.

Artículo 3. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Forman parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:

DOCUMENTO	CONTENIDO
Plano 1 de 2	Plano general de la propuesta urbanística, perfiles viales y cuadro general de áreas y zonas generadoras de plusvalía
Plano 2 de 2	Plano de espacio público, áreas privadas afectas al uso público y localización de equipamientos, cronograma de ejecución de etapas de las U.A.U/U.G/AMD y de cargas urbanísticas
Anexo 1	Listado de predios en el ámbito de aplicación del Plan Parcial
Anexo 2	Metodología de reparto de cargas y beneficios
Anexo 3	Matriz Resumen Obligaciones Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chico"
Anexo 4	Oficio de aprobación del estudio de tránsito, Acta de compromiso y prórroga
Anexo 5	Cronograma estimado de ejecución de las U.A.U y fases de ejecución de las obras físicas (cargas urbanísticas)
DTS	Documento Técnico de Soporte

Parágrafo 1. El trámite de licencias urbanísticas se resolverá de acuerdo con la cartografía adoptada con el presente Plan Parcial y para ello no se requerirá de actualización vial y cartográfica incorporada en la cartografía distrital.

Artículo 4. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Plaza Chicó*" los siguientes:

4.1. Objetivo General. Aportar a la mejora de las condiciones urbanísticas del sector en el que se desarrolla el Plan Parcial y mejorar cualitativamente el espacio público existente y las condiciones de movilidad motorizada y no motorizada, mediante la aplicación de los instrumentos para la gestión asociada del suelo y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

4.2. Objetivos Específicos.

4.2.1. Componente Ambiental.

- Contribuir a la mitigación de las fuentes de ruido y al mejoramiento de la calidad del aire del sector, mejorando las condiciones para el empleo de modos de transporte no motorizado y el aumento de la arborización y la cobertura vegetal en el espacio público.
- Mejorar las condiciones de drenaje de aguas lluvias, incrementando el porcentaje de zonas verdes y blandas en el espacio público.
- Implementar principios de ecourbanismo en los desarrollos urbanísticos e inmobiliarios.

4.2.2. Infraestructura Vial y de Transporte.

- Promover la movilidad alternativa en modos como el transporte público y el transporte no motorizado, conectando los proyectos en el ámbito del Plan Parcial con la red de infraestructura de movilidad del sector.
- Desestimular el uso del vehículo particular mediante normas que no establezcan exigencias mínimas de estacionamientos por usos, sino que se orienten a la regulación de la oferta de estacionamientos.
- Consolidar el parqueadero público subterráneo existente en el ámbito del Plan Parcial como una estructura que ofrece un servicio público para los usuarios actuales y futuros del sector y que se integra con los sótanos de los predios privados, con lo que se busca una mejora de las condiciones actuales de dicho parqueadero y la atención

del déficit de estacionamientos públicos en la zona.

- Dar lugar a que la operación de vehículos privados, taxis, motocicletas y vehículos de carga se desarrolle a nivel de sótano, mitigando así impactos a la movilidad del sector.

- Generar nuevo espacio público efectivo en el lugar que hoy ocupa la carrera 16 (vía vehicular según plano urbanístico) trasladando esta vía a nivel subterráneo. De esta manera, se garantiza a nivel del primer sótano el tránsito vehicular (vía subterránea), acceso a los predios privados a nivel de sótano y estacionamiento de vehículos en sótanos 2 y 3. A nivel de primer piso la carrera 16 se redefine por una vía peatonal que permitirá el goce, disfrute y libre tránsito mejorando su movilidad y acceso peatonal a edificaciones.

- Garantizar el acceso vehicular, a nivel de sótano, al desarrollo inmobiliario previsto en la Calle 91 con carrera 15, denominado Torre 91, cuya licencia de construcción le habilita acceso a través de la carrera 16, con el fin de mejorar la movilidad peatonal y la calidad del espacio público a nivel.

4.2.3. Infraestructura de Servicios Públicos.

Prever los procedimientos para asegurar la financiación y ejecución de la extensión o ampliación de redes de servicios públicos domiciliarios y dotación adicional de espacio público, en aplicación del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios.

4.2.4. Espacio Público y equipamientos.

- Mejorar la calidad y accesibilidad de los andenes existentes en la zona y las condiciones de movilidad para peatones y personas con movilidad reducida, garantizando la articulación con la estructura de espacio público del sector.

- Aprovechar la participación del sector privado en intervenciones en el espacio público a través de alianzas que garanticen su mantenimiento, sostenibilidad y su integración con las áreas privadas afectas al uso público que genera el Plan Parcial.

- Generar fachadas activas y permeables en los primeros pisos de las edificaciones y elementos arquitectónicos que permitan que la circulación peatonal esté protegida de las inclemencias del clima.

- Desarrollar, como parte del programa arquitectónico de las edificaciones, espacios privados de uso público que permitan aumentar los espacios de circulación y sitios de estar para peatones, como terrazas transitables y conexiones peatonales elevadas entre las construcciones.

- Integrar la propuesta inmobiliaria aprobada en las Licencias de Construcción No. 15-4-0498 de 2017 y No 16-4-0216 de 2016, expedidas por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá en aplicación de las normas del Decreto Distrital 562 de 2014, al planteamiento urbanístico del Plan Parcial. Esto, en términos de integración de los espacios públicos y de ampliación del rango de usos permitidos en las áreas objeto de licencia.

- Dotar el área con un equipamiento público cultural o de Bienestar Social, atendiendo el déficit de equipamientos en el sector.

- Proteger y valorar el Bien de Interés Cultural existente en el ámbito de aplicación del Plan Parcial, mediante una propuesta urbana integral respetuosa de su contexto y mediante su integración con el espacio público del entorno.

4.2.5. Usos y Aprovechamientos.

- Desarrollar mezcla de usos de manera que se permita a los usuarios y habitantes del sector trabajar, vivir y acceder a servicios en radios de distancia accesibles peatonalmente.

- Viabilizar una densificación acorde con la oferta de servicios e infraestructura de transporte presentes en el sector y mejorar las condiciones de edificabilidad con el fin de aportar en el modelo de ciudad compacta.

Artículo 5. PROYECTO URBANÍSTICO Y CUADRO GENERAL DE ÁREAS. El proyecto urbanístico del Plan Parcial se encuentra definido en el Plano No. 1 de 2 *"Plano general de la propuesta urbanística, perfiles viales y cuadro general de áreas y zonas generadoras de plusvalía"* que forma parte del presente Decreto, en el que se determinan las áreas públicas, las áreas para el cumplimiento de las cargas generales y locales y las áreas privadas resultantes donde se concretan los usos y aprovechamiento autorizados mediante el presente instrumento. Las áreas generales se relacionan a continuación:

ÍTEM	CONCEPTO	ÁREA EN METROS CUADRADOS (M^2) (NOTA 1)	PORCENTAJE RESPECTO DEL ÁREA BRUTA
1	**ÁREA BRUTA**	**33.166,01**	**100,00%**
2	**MALLA VIAL ARTERIAL (2 = 2.1 + 2.2)**	**5.093,22**	**15,36**
2.1	Av. Paseo del Country (Carrera 15)	1.701,16	
2.2	Av. Alejandro Obregón (Calle 92)	3.392,06	
3	**ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO NO OBJETO DE REPARTO (3 = 3.1 + 3.2)**	**3.139,86**	**9,47**
3.1	Área de Manejo Diferenciado No. 4 (AMD-4)	1.703,54	
3.2	Área de Manejo Diferenciado No. 5 (AMD-5)	1.436,32	
4	**ÁREA NETA OBJETO DE REURBANIZACIÓN (4 = 1 - 2 - 3)**	**24.932,93**	
5	**ÁREAS DE CONTROL AMBIENTAL (5 = 5.1 + 5.2 + 5.3 + 5.4)**	**1.084,23**	**3,27**
5.1	Área de control ambiental 1 (Cl. 92)	326,50	
5.2	Área de control ambiental 2 (Kr. 15)	202,05	
5.3	Área de control ambiental 3 (Kr. 15)	555,68	
6	**ÁREA NETA DE INTERVENCIÓN (6 = 4 - 5)**	**23.848,70**	
7	**MALLA VIAL LOCAL (7=7.1)**	**8.102,58**	**24,43**
7.1	Malla vial local existente que mantiene su uso (7.1.1 +7.1.2 + 7.1.3 + 7.1.4 +7.1.5)	8.102,58	
7.1.1	Calle 90	1.492,98	
7.1.2	Carrera 17	1.853,06	
7.1.3	Calle 91 - tramo 1 (entre Carrera 15 y Carrera 16). Se mantiene como vía con tránsito peatonal a nivel de superficie y tránsito vehicular subterráneo	1.323,88	
7.1.4	Calle 91 - tramo 2 (entre Carrera 16 y Carrera 17). Se mantiene como vía con tránsito peatonal a nivel de superficie	741,80	
7.1.5	Carrera 16. vía con tránsito peatonal a nivel de superficie	2.690,86	
7.1.6	Carrera 16. vía con tránsito vehicular a nivel subterráneo (sótano 1) (No se contabiliza en Cuadro de Áreas)	2.895,92	
8	**ESPACIO PÚBLICO PEATONAL (8 = 8.1)**	**1628,21**	4,91
8.1	ESPACIOS CON CAMBIO DE MALLA VIAL LOCAL A ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO (8.1.1)	1628,21	
8.1.1	De Malla vial local (franja paralela y carril de acceso desde carrera 15) a Plazoleta 1	958,83	
8.1.2	De Malla vial local (carrera 17) a Plazoleta 2	252,02	
8.1.3	De Malla vial local (carrera 17 - Zona Verde) a parque de Bolsillo	417,36	
9	**ÁREA ÚTIL (9 = 6 - 7 - 8)**	**14.117,91**	**42,57**
9.1	UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	7.195,69	
9.1.1	Unidad de Actuación Urbanística No. 1 (UAU-1)	2452,45	
9.1.2	Unidad de Actuación Urbanística No. 2 (UAU-2) ETAPA 1	1440,91	
9.1.3	Unidad de Actuación Urbanística No. 2 (UAU-2) ETAPA 2	876,09	
9.1.4	Unidad de Actuación Urbanística No. 3 (UAU-3)	1442,48	
9.1.5	Unidad de Actuación Urbanística No. 4 (UAU-4)	983,76	
9.2	ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO OBJETO DE REPARTO	6.922,22	
9.2.1	Área de Manejo Diferenciado No. 1 (AMD-1)	2400,15	
9.2.2	Área de Manejo Diferenciado No. 2 (AMD-2)	3258,22	
9.2.3	Área de Manejo Diferenciado No. 3 (AMD-3)	1.263,85	

Nota 1. La propuesta urbana de este Plan Parcial toma como base las áreas registradas en la Base de Datos Geográfica Corporativa –BDGC de la Secretaría Distrital de Planeación.

Parágrafo 1. Los datos de área contenidos en este artículo podrán variar como resultado de ajustes por precisión de procedimientos catastrales y los diseños definitivos en las licencias urbanísticas respectivas, siempre y cuando se conserven las características de localización de las áreas, sin que para el efecto se requiera la modificación del presente Plan Parcial. Para el otorgamiento de las correspondientes licencias de urbanización, la verificación del cumplimiento de las normas corresponde al Curador(a) Urbano(a), de conformidad con lo señalado en los artículos 2.2.6.1.1.3, 2.2.6.6.1.1, 2.2.6.6.1.2 y 2.2.6.6.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

En caso de que se requiera, se deberán adelantar las acciones correspondientes para actualizar la información en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios que se enmarcan en el ámbito de aplicación del presente Plan Parcial.

Parágrafo 2. Los ajustes a los que hace referencia el parágrafo 1 del presente artículo no podrán disminuir las áreas de cesiones públicas obligatorias ni las áreas privadas afectas al uso público identificadas en el cuadro anterior y en el Plano 2 de 2 *"Plano de espacio público, áreas privadas afectas al uso público y localización de equipamientos, cronograma de ejecución de las U.A.U y de cargas urbanísticas."*.

Artículo 6. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O UNIDADES DE GESTIÓN Y ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO. El ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Plaza chico"* se desarrolla mediante cuatro (4) unidades de actuación urbanística, o unidades de gestión si se cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del decreto 1077 de 2015, y cinco (5) Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) de acuerdo con lo señalado en el *Plano* No. 2 de 2 *"Plano de espacio público, áreas privadas afectas al uso público y localización de equipamientos, cronograma de ejecución de las U.A.U/U.G/AMD y de cargas urbanísticas"* que forma parte del presente Decreto, y que corresponden con la siguiente discriminación de áreas:

ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO (AMD) Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (U.A.U) POR MANZANA (MZ)	ÁREA EN METROS CUADRADOS (M^2)
URBANIZACIÓN EL CHICÓ - MANZANA 16	**5278,96**
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO No. 1 (AMD-1)	2400,15
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 3 (UAU-3)	1442,48
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO No. 5 (AMD-5)	1436,32
URBANIZACIÓN EL CHICÓ - MANZANA 18	**4961,75**
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO No. 2 (AMD-2)	3258,22
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO No. 4 (AMD-4)	1703,54
URBANIZACIÓN EL CHICÓ - MANZANA 56	**2317,00**
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 2 (ETAPA 1)	1440,91
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 2 (ETAPA 2)	876,09
URBANIZACIÓN EL CHICÓ - MANZANA 57	**4700,06**
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO No. 3 (AMD-3)	1263,85
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 1 (UAU-1)	2452,45
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 4 (UAU-4)	983,76

Parágrafo. Las normas urbanísticas, la participación en el reparto equitativo de cargas y beneficios y las condiciones de gestión y ejecución particulares correspondientes a cada Unidad de Actuación Urbanística o Área de Manejo Diferenciado, se establecen en los Títulos III, IV y V del presente Decreto.

TÍTULO II
ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I
ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

SUBCAPÍTULO I
SISTEMA DE MOVILIDAD

Artículo 7. SUBSISTEMA VIAL. Las áreas y perfiles de las vías de la malla vial arterial y de la malla vial local en el ámbito de aplicación del Plan Parcial, resultantes luego de las actuaciones urbanísticas correspondientes, se

identifican en el Plano No. 1 de 2 *"Plano general de la propuesta urbanística, perfiles viales y cuadro general de áreas y zonas generadoras de plusvalía*" que forma parte del presente Decreto.

7.1. Malla Vial Arterial. Las vías existentes de la Malla Vial Arterial en el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó", corresponden a las enlistadas en la tabla siguiente:

MALLA VIAL ARTERIAL				
VÍA	**TIPO**	**SECCIÓN**	**ÁREA (M²)**	**TRAMO**
Avenida Alejandro Obregón (Calle 92)	V3	35 metros	3.392,06	Desde la Av. Paseo del Country (Carrera 15) hasta la Carrera 17
Avenida Paseo del Country (Carrera 15)	V3-E	22 metros	1.701,16	Desde la Calle 90 hasta la Av. Alejandro Obregón (Calle 92)

7.2. Malla Vial Local. Las vías existentes de la malla vial local en el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó" corresponden a las enlistadas en la tabla siguiente:

MALLA VIAL LOCAL				
VÍA	**TIPO**	**SECCIÓN**	**ÁREA (M²)**	**TRAMO**
Carrera 16	V-9	12 metros	2.690,86	Desde la Calle 90 hasta la Av. Alejandro Obregón (Calle 92)
	Con cambio de uso de vía vehicular a vía peatonal			
Carrera 17	V8	12 metros	2105,08	Desde la Calle 90 hasta el Parque de bolsillo contiguo a la carrera 17 con calle 92.
Calle 91 – Tramo 1	V-9	12 metros	1323,88	Desde la Av. Paseo del Country (Carrera 15) hasta la Carrera 16
Calle 91 – Tramo 2	V-9	9 metros	741,80	Desde la Carrera 16 hasta la Carrera 17
Calle 90	V7	15 metros	1492,98	Desde la Av. Paseo del Country (Carrera 15) hasta la Carrera 17

Parágrafo 1. La Carrera 16 y la Calle 91 – Tramo 1 se definen urbanísticamente mediante la adopción del presente Plan Parcial, como vías de la malla vial local destinadas a espacio público efectivo para el tránsito y permanencia exclusivamente peatonal a nivel de superficie, y para el tránsito vehicular y el acceso de vehículos a los predios privados a nivel del primer sótano (vía subterránea) ubicados dentro de la delimitación del instrumento, de acuerdo con lo aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad y conforme se señala en el *Anexo 4 "Oficio de aprobación del estudio de tránsito, acta de compromiso y prórroga"* del presente Decreto. En la vía para tránsito vehicular subterránea se deben implementar carriles vehiculares de entre 3,25 y 3,50 metros de sección transversal para garantizar el tránsito vehicular, seguridad y continuidad vial.

Parágrafo 2. Los anchos mínimos establecidos para las vías de la malla vial arterial se enmarcan en lo dispuesto en el artículo 177 del Decreto Distrital 190 de 2004 y corresponden a los indicados en el Anexo 4 *"Oficio de aprobación del estudio de tránsito, acta de compromiso y prórroga"* que forma parte del presente decreto. Los diseños específicos deberán corresponder a los definidos por la autoridad competente en el momento de la construcción o adecuación, de acuerdo con lo señalado en el presente artículo y en el Plano 1 de 2 "*Plano general de la propuesta urbanística, perfiles viales y cuadro general de áreas y zonas generadoras de plusvalía".*

Parágrafo 3. Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 181 del Decreto Distrital 190 de 2004, se deberán generar las áreas de control ambiental o de aislamientos, como franjas de cesión gratuita y no edificables, con ancho mínimo de cinco (5) metros, colindantes a las vías de la malla vial arterial que se identifican en este artículo. Se exceptúa de la presente disposición el frente del Bien de Interés Cultural que constituye el AMD-3 y del predio correspondiente a la unidad de actuación urbanística No. 4 (UAU-4) con frente sobre la Avenida Alejandro Obregón (Calle 92), en virtud que se debe disponer de un área libre privada afecta al uso público que dé continuidad al antejardín del Inmueble de Interés Cultural del que es colindante lateral.

Artículo 8. ARTICULACIÓN A LA RED DE CICLOINFRAESTRUCTURA DEL DISTRITO. La cicloinfraestructura a construir y/o adecuar en el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó" es la señalada en el Plano No. 2 de 2 *"Plano de espacio público, áreas privadas afectas al uso público y localización de equipamientos, cronograma de ejecución de las U.A.U/U.G/AMD y de cargas urbanísticas" y* en el Anexo 4 *"Oficio de aprobación del estudio de tránsito, acta de compromiso y prórroga"* que forma parte del presente decreto.

En las intervenciones autorizadas por este Plan Parcial se incluye la adecuación de un tramo de cicloin-

fraestructura que permita conectar el Parque Virrey con la Av. Alejandro Obregón (Calle 92), a través de la Calle 91 (vía peatonal) desde la Carrera 17 hasta la Avenida Paseo del Country (Carrera 15) hasta alcanzar el andén occidental de la Carrera 15 entre calle 91 y calle 92 través de semáforo, conectarse con la cicloinfraestructura de la Calle 92, tal y como se señala en el numeral 4.1 del Anexo 4 *"Oficio de aprobación del estudio de tránsito, acta de compromiso y prórroga".*

Además de la exigencia de cupos de estacionamiento para bicicletas a que hace referencia el *Artículo 29º.- ESTACIONAMIENTOS* del presente decreto, se deberá instalar mobiliario urbano para el parqueo de bicicletas en los elementos perimetrales constitutivos del espacio público, (específicamente sobre la Calle 92, la Carrera 15 y la Calle 90) de las unidades de actuación urbanística o a líneas de la red general de ciclorrutas de la ciudad. El cumplimiento de esta disposición se deberá verificar por el curador urbano en la respectiva licencia urbanística.

Artículo 9. MITIGACIÓN DE IMPACTOS A LA MOVILIDAD. Las medidas de mitigación de impactos a la movilidad por la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Plaza Chicó*" son las definidas en el Estudio de tránsito aprobado y el Acta de Compromiso suscrita con la Secretaría Distrital de Movilidad, documentos que constituyen el Anexo 4 *"Oficio de aprobación del estudio de tránsito, acta de compromiso y prórroga"* del presente Decreto. Se debe dar cumplimiento integral a las especificaciones técnicas, plazos y condiciones definidas en dichos documentos.

Se permite integrar y conectar los accesos vehiculares en el primer nivel de sótano de los futuros desarrollos privados con la vía subterránea correspondiente al primer nivel de sótano existente en la carrera 16. Esto con el fin de mitigar los impactos que se puedan generar a la movilidad vehicular, garantizando y manteniendo únicamente los accesos y salidas mínimas necesarias a la malla vial que rodea el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó". El cumplimiento de esta disposición deberá ser verificada por el curador en la respectiva licencia urbanística.

SUBCAPÍTULO II
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 10. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones en el Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó", se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos 217 al 229 del Decreto Distrital 190 de 2004, los Planes Maestros de Servicios Públicos, las Normas Técnicas y los documentos de factibilidad y disponibilidad emitidos por las empresas prestadoras de los servicios públicos para el mencionado Plan Parcial.

Artículo 11. REQUERIMIENTOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS. Para la expedición de las licencias de urbanismo y construcción se deberán tener en cuenta los requerimientos establecidos en los conceptos técnicos emitidos por las empresas prestadoras de servicios públicos, los cuales están determinados para la población residente y flotante máxima prevista en la formulación del Plan Parcial, que se relacionan a continuación y que hacen parte integral de este acto administrativo:

SERVICIO	EMPRESA	CONCEPTO TÉCNICO
Acueducto y alcantarillado	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá	3010001-2018-0658 / S-2018- 156087 de 28 de mayo de 2019
Energía eléctrica	ENEL CODENSA	07821609 de 12 de noviembre de 2019 278072793 de 07 de julio de 2022
Gas natural	Gas Natural SA E.S.P	10150224- 928-2019 de 15 de octubre de 2019 10153620-0544-2022 de 07 de Julio del 2022
Telecomunicaciones	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. - ETB	GRD- EOI 1827 2019 de 9 de octubre de 2019
Recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos	Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en los artículos 211 al 216 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT y en el Plan Maestro para el manejo integral de Residuos Sólidos y sus Decretos complementarios y modificatorios	
Manejo de redes aéreas, postería y subterranización de Redes.	Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Resolución 011 de 2013 *"Por la cual se adoptan las normas técnicas y urbanísticas para las redes aéreas, la postería y la subterranización de redes de los servicios públicos domiciliarios y las tecnologías de la información"* de la Secretaría Distrital de Planeación o la norma que la modifique, adicione o sustituya.	

SUBCAPÍTULO III
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 12. ÁREAS DE USO PÚBLICO. En el Plano No. 2 de 2 *"Plano de espacio público, áreas privadas afectas al uso público y localización de equipamientos, cronograma de ejecución de las U.A.U/U.G/AMD y de cargas urbanísticas"* se identifican las áreas de terreno que conforman el sistema de espacio público construido del presente Plan Parcial, las cuales se resumen en la siguiente tabla:

ÍTEM	CUADRO DE ÁREAS - SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUÍDO	ÁREA EN METROS CUADRADOS (M²)
1	**TOTAL ÁREAS DE CONTROL AMBIENTAL (1 = 1.1 + 1.2)**	**1.084,23**
1.1	ÁREA DE CONTROL AMBIENTAL Cl. 92 (CA1)	326,50
1.2	ÁREA DE CONTROL AMBIENTAL Kr. 15 (CA2 + CA3)	757,73
2	**TOTAL, ESPACIO PÚBLICO DE MALLA VIAL LOCAL ADECUADO PARA TRÁNSITO PEATONAL**	**6.384,75**
2.1	ESPACIO PÚBLICO PEATONAL A NIVEL DE SUPERFICIE (CARRERA 16)	2.690,86
2.2	ESPACIO PÚBLICO PEATONAL A NIVEL DE SUPERFICIE (CALLE 91 – TRAMO 1)	1.323,88
2.3	ESPACIO PÚBLICO PEATONAL A NIVEL DE SUPERFICIE (CALLE 91 – TRAMO 2)	741,80
2.4	ESPACIO PÚBLICO PEATONAL A NIVEL DE SUPERFICIE (PLAZOLETA 1)	958,83
2.5	ESPACIO PÚBLICO PEATONAL A NIVEL DE SUPERFICIE (PLAZOLETA 2)	252,02
2.6	PARQUE DE BOLSILLO KR 17 CON CL 92	417,36
3	**TOTAL, ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO (3 = 1 + 2)**	**7.468,98**
4	TOTAL, MALLA VIAL LOCAL CON TRÁNSITO VEHICULAR EN SUPERFICIE (4 = 4.1 + 4.2)	3.346,04
4.1	MALLA VIAL LOCAL – CALLE 90	1.492,98
4.2	MALLA VIAL LOCAL – CARRERA 17	1.853,06
5	**TOTAL, MALLA VIAL LOCAL TRÁNSITO VEHICULAR SUBTERRÁNEO - SÓTANO 1**	**2.895,92**
6	**TOTAL, MALLA VIAL LOCAL TRANSITO VEHICULAR**	**6.241,96**
7	**TOTAL, ÁREAS DE USO PÚBLICO DE ESCALA LOCAL (7= 4 + 5 + 6)**	**13.710,94**
8	ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO	3.770,86
9	**TOTAL, ÁREAS DE USO PÚBLICO DE ESCALA LOCAL + ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PUBLICO (9 = 7 + 8)**	**17.481,80**
10	MALLA VIAL ARTERIAL (incluye andenes)	5.093,22
11	**TOTAL, ÁREAS DE ESPACIO PÚBLICO EN EL PPRU (11 = 9 + 10)**	**22.575,02**

Artículo 13. REDEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE. De conformidad con el artículo 280 del Decreto Distrital 190 de 2004, la redefinición, localización y características de las áreas de uso público se encuentran identificadas en el Plano No. 2 de 2 *"Plano de espacio público, áreas privadas afectas al uso público y localización de equipamientos, cronograma de ejecución de las U.A.U/U.G/AMD y de cargas urbanísticas"* y corresponde a las áreas que se relacionan en la siguiente tabla:

ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE (BDGC)		PROPUESTA ESPACIO PÚBLICO P.P.R.U. "PLAZA CHICÓ" (Áreas m²)					
ELEMENTO	**ÁREA (m²)**	**ELEMENTO**	**EP actual que mantiene su uso**	**EP con cambio de uso**	**CESIÓN EFECTIVA DE EP (redefinido privado a público)**	**SUBTOTAL POR ELEMENTO**	**ÁREA EP FINAL CON PLAN PARCIAL**
Av. Paseo del Country (Carrera 15)							
Área Privada Mz 56	0,00	Control Ambiental No. 2			202,05	**202,05**	**3.417,72**
Calle 91 - tramo 1 (entre carrera 15 y carrera 16) - Rupi 488-87 (total área 2817,5)	1.514,51	Control Ambiental No. 3		555,68		**555,68**	
		Plazoleta 1		958,83		**958,83**	
Carrera 15 (tramo entre Calle 90 y Calle 92)	1.701,16	Calzada vehicular Malla vial arterial	1.102,91			**1.102,91**	
		Andenes	598,25			**598,25**	

Av. Alejandro Obregón (Calle 92)							
Área Privada Mz 56	0,00	Control Ambiental No. 1			326,50	**326,50**	
Calle 92 (tramo entre carrera 15 y carrera 17	3.392,06	Calzada vehicular Malla vial arterial	2.779,90			**2.779,90**	**3.718,56**
		Andenes	612,16			**612,16**	
Carrera 16							
Carrera 16 - Rupi 488-88	912,50	Carrera 16 - vía peatonal	2.690,86			**2.690,86**	
Carrera 16 - Rupi 488-71	1.824,00						
Carrera 16 Vía Subterránea	0,00	Vía subterránea en el Sótano 1 (No se contabiliza en el cuadro de áreas)	2.895,92			**2.895,92**	**5.586,78**
Carrera 17							
Carrera 17 - Rupi 488-74	840,00	Calzada vehicular Malla vial local	504,88			**954,30**	
Carrera 17 - Rupi 488-137	114,30	Andenes	449,42				
Carrera 17 - Rupi 488-157	1.110,30	Plazoleta 2		252,02		**1.110,30**	**2.560,30**
		Calzada vehicular Malla vial local	432,30				
		Andenes	425,98				
Mz 67 lote 1 (zona verde) - Rupi 488-115	495,70	Parque de Bolsillo	417,36			**495,70**	
		Andenes	78,34				
Calle 91							
Calle 91 - tramo 1 (entre carrera 15 y carrera 16) - Rupi 488-87 (total área 2817,5)	1.302,99	Calle 91 - vía peatonal	1.323,88			**1.323,88**	**2.065,68**
Calle 91 - tramo 2 (entre carrera 16 y carrera 17) - Rupi 488-136	678,69	Calle 91 - vía peatonal	741,80			**741,80**	
Calle 90							
Calle 90 - Rupi 488-16	1.313,73	Calzada vehicular Malla vial arterial	912,40			**912,40**	**1.492,98**
		Andenes	580,58			**580,58**	
TOTAL (A)	**15.199,94**	**TOTAL (B)**	**16.546,94**	**1.766,53**	**528,55**	**18.842,02**	**18.842,02**
		CESIÓN ESPACIO PÚBLICO PROPUESTA (C) (C=B-A)			**3.642,08**		

El presente Decreto autoriza el cambio de uso de las zonas o bienes de uso público señalados en la columna "EP con cambio de uso" de la tabla anterior, e identificadas en el Plano No. 2 de 2 *"Plano de espacio público, áreas privadas afectas al uso público y localización de equipamientos, cronograma de ejecución de las U.A.U/U.G/AMD y de cargas urbanísticas"* y corresponden aquellas a las que se autoriza un uso público diferente al aprobado originalmente en el Plano loteo n° 205/4-3 y plano de amojonamiento n° 205/2-1 de la Urbanización "El Chicó", en concordancia con los dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 2° del Decreto Distrital 563 de 2017 .

Parágrafo. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP- y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- adelantarán las acciones de su competencia para la incorporación cartográfica y la actualización de las áreas incluidas en el Inventario de Bienes Públicos del Distrito.

Artículo 14. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO Y LA CONSTRUCCIÓN DE LOS ELEMENTOS DE ESPACIO PÚBLICO. Se debe dar cumplimiento a los siguientes lineamientos:

14.1. Se deben mantener los espacios públicos existentes y se deben integrar con las áreas privadas afectas al uso público, con el fin de garantizar la continuidad en sección, tratamiento y superficie de los mismos, así como la seguridad de los cruces peatonales sobre las vías colindantes.

14.2. El diseño de la red de andenes debe ajustarse a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del Decreto Distrital

190 de 2004 – POT, la Cartilla de Andenes y la Cartilla del Mobiliario Urbano o las normas que los modifiquen o sustituyan, y desarrollarse conforme a las dimensiones y demás especificaciones definidas en los respectivos planos y demás documentos anexos que son parte integral del presente Decreto.

14.3. Tanto los accesos vehiculares como los peatonales deben plantearse de forma que se garantice la continuidad del nivel del andén y ser tratados como zona dura de uso público, de manera que correspondan a las exigencias establecidas en las normas sobre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad y/o movilidad reducida. En las áreas de cruce de vehículos para el acceso desde las vías públicas a los predios privados se debe respetar la continuidad de los andenes de conformidad con lo establecido en el literal b) del artículo 264 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

14.4. Las licencias urbanísticas que se expidan con fundamento en el presente Plan Parcial deberán incorporar las disposiciones de la Ley 361 de 1997 *"Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones"*, del Decreto Nacional 1538 de 2005 *"Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997",* de la Ley Estatutaria 1618 de 2013 *"Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad",* de las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas vigentes en la materia o aquellas que las modifiquen o sustituyan.

14.5. No se permiten cerramientos de las zonas de uso público de acuerdo con lo contemplado en el artículo 2.2.3.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

14.6. El tratamiento de arborización de los andenes debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá D.C. o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. Se deberá tener en cuenta el manejo de interdistancias para la ubicación de la arborización, según lo establecido en la Cartilla de Andenes vigente o en la norma que la modifique o sustituya.

14.7. Se permite la construcción de enlaces peatonales entre edificaciones, a partir de los segundos pisos, en los siguientes casos y cumpliendo con las siguientes condiciones:

- Entre la UAU-2 y el Área de Manejo Diferenciado 2 (AMD 2 - Torre 91)
- Entre la UAU-3 y el Área de Manejo Diferenciado 2 (AMD 2 - Torre 91)
- Entre las UAU-1 y UAU-2
- Entre las UAU-1 y UAU-3

La sección transversal de los elementos de enlace peatonal no puede exceder los cuatro metros (4,00 m.) de alto y los cinco metros (5,00 m.) de ancho, tanto sobre espacios privados como sobre espacios públicos y se deberá respetar un gálibo mínimo de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m.), medidos desde el nivel del terreno o superficie de pavimento hasta la parte inferior del enlace peatonal.

Se podrá plantear como máximo, por cada costado de manzana, una de estas conexiones entre edificaciones de las diferentes unidades de actuación urbanística o Áreas de Manejo Diferenciado. Dichos enlaces peatonales deberán ser objeto de regulación y cobro por aprovechamiento económico del Espacio Público, según lo establecido en la norma distrital.

Para la construcción de los enlaces peatonales entre las UAU-1 y UAU-2, se deberá solicitar ante el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural la aprobación del respectivo anteproyecto, debido a la afectación que pueda generarse sobre el Bien de Interés Cultural (AMD 3) en cuanto a altura y visual.

14.8. No se permite cubrir o techar los espacios públicos con elementos diferentes a los voladizos de las edificaciones y los elementos de enlace peatonal a desnivel descritos en el numeral anterior.

14.9. En los espacios peatonales de la Carrera 16 y de la Calle 91 entre la Av. Paseo del Country - Carrera 15 y la Carrera 16, se permite desarrollar espacios comerciales de uso colectivo por medio de la instalación de módulos de ventas comerciales de carácter temporal de acuerdo con las siguientes condiciones:

- El mantenimiento podrá estar a cargo de la asociación de copropietarios y vecinos de los desarrollos inmobiliarios del sector, para lo que se deberán aplicar los mecanismos previstos en el Decreto Distrital 540 de

2018, por medio del cual se reglamentan los Distritos Especiales de Mejoramiento y Organización Sectorial – DEMOS, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, u otros mecanismos de regulación del aprovechamiento económico del espacio público según corresponda.

- Se podrán instalar un máximo de diez (10) módulos de ventas con un área máxima de veinte metros cuadrados (20 m2) cada uno.

- La ubicación y características de los módulos deberá ajustarse a lo establecido en el Decreto Distrital 603 de 2007 "Cartilla de Mobiliario Urbano" o el instrumento que lo reglamente, modifique o sustituya.

- Se permite desarrollar los siguientes usos: venta de artesanías, cafeterías, heladerías, floristerías, librerías y afines.

14.10. Para la aplicación de los mecanismos de regulación del aprovechamiento económico del espacio público deberá darse cumplimiento a lo establecido en el Decreto Distrital 552 de 2018 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya y a lo contemplado en el artículo 7 de la Ley 9 de 1989, en el artículo 2.2.3.3.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el artículo 278 del Decreto Distrital 190 de 2004 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

14.11. Se deben aplicar los siguientes parámetros sobre porcentajes de zonas blandas y permeabilidad de las superficies en los elementos de espacio público señalados en el Plano No. 2 de 2 *"Plano de espacio público, áreas privadas afectas al uso público y localización de equipamientos, cronograma de ejecución de las U.A.U/U.G/AMD y de cargas urbanísticas"* a fin de garantizar la presencia de áreas verdes en el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó":

ZONAS BLANDAS EN EL ESPACIO PÚBLICO		
DESCRIPCIÓN	**PORCENTAJE MÍNIMO DEL ÁREA**	**TRATAMIENTO DE SUPERFICIE**
ÁREAS DE CONTROL AMBIENTAL	30%	Coeficiente de permeabilidad superior al 50%
APAUP	10%	Zonas blandas verdes
PLAZOLETAS	15%	Zonas blandas verdes

Artículo 15. ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO – APAUP. Las APAUP son áreas libres de propiedad privada, afectas al uso público, que cumplen la función de transición entre la propiedad privada y el espacio público, y la función de transición entre el espacio público y el paramento de construcción de las edificaciones privadas, así mismo, que permiten la mitigación de impactos por la aglomeración de personas sobre el espacio público debidos a las dinámicas de uso y tránsito en los primeros pisos de las edificaciones, y facilitan la circulación y estancia peatonal. En el *Plano No. 2 de 2 "Plano de espacio público, áreas privadas afectas al uso público y localización de equipamientos, cronograma de ejecución de las U.A.U/U.G/AMD y de cargas urbanísticas"* se señalan las áreas que deberán ser dispuestas como Áreas Privadas Afectas al Uso Público a las cuales les son aplicables las siguientes normas:

15.1. Las Áreas Privadas Afectas al Uso Público -APAUP propuestas por el Plan Parcial son las siguientes:

ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO (A.P.A.U.P.)									
U.A.U/AMD	**U.A.U- 1**	**UAU-2**	**UAU-3**	**UAU-4**	**AMD 1**	**AMD 2**	**AMD 3**	**AMD 4**	**TOTAL**
Áreas Privadas Afectas al Uso Público, APAUP (área mínima en metros cuadrados m^2)	571,60	340,54	303,89	236,95	646,74	810,05	330,59	530,50	3.770,86

15.2. Las APAUP deberán tener continuidad directa en nivel, superficie y acabado de pavimento con el espacio público existente.

15.3. No se permite el cerramiento ni desarrollo de escaleras en las APAUP.

15.4. Estas áreas se localizan en el nivel de acceso del primer nivel de las plataformas y deberán colindar con el espacio público, consolidando un espacio peatonal continuo sin restricciones ni obstáculos para su acceso y circulación.

15.5. Estas áreas deberán ser producto de una propuesta de paisajismo y diseño urbano uniforme acorde a su carácter de transición, circulación y distribución de personas.

15.6. El mantenimiento de las APAUP estará a cargo de los desarrollos privados. Sobre estas áreas se

permite generar voladizos de acuerdo con las dimensiones establecidas en el presente Decreto.

15.7. A nivel subterráneo se permite el desarrollo de los sótanos para parqueaderos privados, así como la ubicación del mobiliario que se considere conveniente en primer piso.

15.8. Una vez descontada el área del APAUP del área predial correspondiente a cada etapa, se debe contemplar el retroceso perimetral de 2,00 metros en el primer piso de la plataforma, conforme lo establece el numeral 20.3 del *artículo 20 NORMAS DE VOLUMETRÍA DE LAS EDIFICACIONES* del presente Decreto. La zona de retroceso perimetral debe respetar las mismas características de las APAUP.

Parágrafo. Para la configuración y adecuación de la APAUP del Área de Manejo Diferenciado AMD-3, se deberá dar cumplimiento a las condiciones que establezca el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural al momento de presentar el respectivo anteproyecto a esta entidad para la posterior obtención de licencia, siendo importante que mantenga su carácter de antejardín, sin ningún cerramiento.

Artículo 16. CONSOLIDACIÓN DE LAS METAS DE ESPACIO PÚBLICO. Teniendo en cuenta la política de consolidación de metas establecida por el Plan Maestro de Espacio Público, adoptado mediante el Decreto Distrital 215 de 2005 y la relación existente entre la densidad poblacional y la cantidad de metros cuadrados de espacio público peatonal proyectada, el Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó" deberá cumplir con un indicador de 5m2 de espacio público por habitante.

SUBCAPÍTULO IV
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 17. CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO. El área construida destinada a cesión para equipamiento comunal público está señalada en el Plano No. 2 de 2 *"Plano de espacio público, áreas privadas afectas al uso público y localización de equipamientos, cronograma de ejecución de las U.A.U/U.G/ AMD y de cargas urbanísticas"* que forma parte del presente Decreto y está prevista para ser desarrollada en la Unidad de Actuación Urbanística No. 2 (UAU-2) con las siguientes condiciones:

17.1. El área construida y cedida para equipamiento comunal público deberá tener acceso directo e independiente desde el espacio público y deberá estar localizada en el primero o segundo piso de la edificación que se construya en la Unidad de Actuación Urbanística No. 2 (UAU-2). Su localización definitiva será establecida por los partícipes de la unidad de actuación o gestión urbanística y deberá constatarse en la respectiva licencia urbanística.

15.2. En el caso de entrega de equipamiento público construido en edificaciones que se someterán a propiedad horizontal, se deberá establecer en el reglamento la ponderación de la participación y el de las expensas de la copropiedad a los servicios y bienes comunes esenciales que el equipamiento requiera para su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta su localización dentro de la copropiedad y su destinación.

15.3. De acuerdo con los resultados del diagnóstico en cuanto al déficit de equipamientos contenido en el Documento Técnico de Soporte del presente Plan Parcial, el área construida y cedida para equipamiento comunal público deberá ser adecuada como un equipamiento de escala vecinal del tipo cultural.

15.4. Una vez definido el tipo de equipamiento a desarrollar, se deberá dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en las normas vigentes y aplicables que regulan la implantación de usos dotacionales y la implementación de acciones de mitigación de los impactos ambientales y urbanísticos asociados.

15.5. El equipamiento producto de la cesión de área construida para equipamiento comunal público de que trata el presente artículo deberá ser construido y entregado al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP, de acuerdo con los procedimientos que rigen la materia.

Parágrafo. El área construida y cedida para equipamiento comunal público no cuenta para efectos del cálculo del índice de construcción de la Unidad de actuación urbanística No. 2 (UAU-2), en la que estará localizado.

TÍTULO III
NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I
USOS DEL SUELO EN LAS UAU-1, UAU-2, UAU-3 Y UAU-4

Artículo 18. USOS DEL SUELO PERMITIDOS. De conformidad con lo contenido en el cuadro Anexo No.2 del Decreto Distrital 190 de 2004, los usos permitidos en las Unidades de Actuación Urbanísticas 1, 2, 3 y 4 del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Plaza Chicó"* son los siguientes:

TIPO			DESCRIPCIÓN	ESCALA
RESIDENCIAL			Vivienda Multifamiliar	N.A.
DOTACIONAL	EDUCATIVO PLAN MAESTRO DE EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS Decreto 449 de 2006, 174 de 2013, 475 de 2017 y 052 de 2019.		Instituciones de educación superior. Centros de investigación científica. Educación no formal (Educación para el trabajo y Desarrollo Humano). Mayor a 1.500 alumnos. (No aplica Plan Maestro de Equipamientos Educativos)	Metropolitana
			Equipamientos educativos. Institución Educativa.	
			Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal (Educación para el trabajo y Desarrollo humano) hasta 1.500 alumnos. Entre 1.001 y 1.500 alumnos.	Urbana
			Equipamientos educativos. Institución Educativa.	
			Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos	Zonal
			Equipamientos educativos. Institución Educativa.	
	CULTURAL PLAN MAESTRO DE EQUIPAMIENTOS CULTURALES Decreto 465 de 2006 y Decreto 430 de 2011		Museos, centros culturales y artísticos, centros de investigación e innovación, hemerotecas, cinematecas, auditorios, planetarios, archivos generales científicos y artísticos, salas de exposición, teatros.	Metropolitana
			Bibliotecas superiores a 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos y artísticos, museos. Salas de exposición, teatros, en predios hasta 10.000 m2.	Urbana
			Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2. Casas juveniles.	Zonal
COMERCIO Y SERVICIOS	EMPRESARIALES	SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS	Oficinas Especializadas de: Finca raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	Urbana
	PERSONALES	SERVICIOS TURÍSTICOS	Hoteles y Aparta hoteles de más de 50 habitaciones y/o servicios complementarios	Metropolitana
			Hoteles y Aparta hoteles de hasta 50 habitaciones y/o servicios complementarios	Urbana
		SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes y comidas rápidas hasta 500 m²	Zonal
		SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales. políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios. venta de mascotas. gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros	Zonal
		COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVO	Establecimientos Especializados: Centros de convenciones, salas de conciertos.	Metropolitana
			Salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales, clubes sociales. hasta 600 m2 Casinos.	Urbana
	COMERCIO URBANO		ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS DE 2.000 m² HASTA 6.000 m² DE ÁREAS DE VENTA. VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores.	Urbana
	COMERCIO ZONAL		ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 m² DE ÁREA DE VENTAS. VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: (Los mismos productos del comercio urbano, antes citados)	Zonal

TIPO		DESCRIPCIÓN	ESCALA
	COMERCIO VECINAL	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO. Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	Vecinal

Parágrafo 1. Los usos comerciales, dotacionales y de servicios se permiten en el primer nivel de sótano, siempre que se cumplan con las condiciones mínimas de ventilación e iluminación, las cuales deberán ser verificadas por el(la) curador(a) urbano(a) al momento del licenciamiento con forme las normas y parámetros que rigen la materia.

Parágrafo 2. Para efectos del reparto de cargas y beneficios, conforme se señala en el "*Titulo IV"* del presente decreto, se asignan unos usos principales a cada Unidad de Actuación Urbanística, los cuales podrán convertirse a otros usos permitidos de acuerdo con el factor de convertibilidad de usos descrito en el artículo *35. FACTOR DE CONVERSIÓN DE BENEFICIOS* del presente Decreto, sin alterar las condiciones de distribución de cargas definidas en el presente plan.

CAPÍTULO II
NORMAS DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA APLICABLES A LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Nos. 1 (UAU-1), 2 (UAU-2), 3 (UAU-3) Y 4 (UAU-4).

Artículo 19. EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA: La edificabilidad máxima permitida dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Plaza Chicó*", es la siguiente:

ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMOS						
DESCRIPCIÓN	**UAU-1**	**UAU-2**			**UAU-3**	**UAU-4**
		ETAPA 1	**ETAPA 2**	**ETAPA UNICA 1+2**		
Área útil para cálculo de índices (en metros cuadrados de área de terreno – m^2)	2.452,45	1440,91	876,09	2317,00	1.442,48	983,76
Índice de construcción máximo sobre área útil	Resultante					
Índice de ocupación máximo sobre área útil	0,60	0,70	0,70	0,90	0,60	0,60
Área construida máxima permitida (en metros cuadrados construidos - m^2)	16.431,88	9.230,40	6563,76	21.080,74	7.212,42	8.361,89

Parágrafo 1. Para que las etapas de ejecución 1 y 2 de la unidad de actuación urbanística No. 2, señaladas en el *Plano 2 de 2* "*Plano de espacio público, áreas privadas afectas al uso público y localización de equipamientos, cronograma de ejecución de las U.A.U y de cargas urbanísticas"*, puedan alcanzar el índice de construcción máximo resultante, deberán integrarse en un solo proyecto y ejecutarse como una etapa única. En caso de desarrollarse de manera independiente, les serán aplicables las cifras de área construida máxima y los índices de ocupación señalados en la tabla anterior para cada una respectivamente.

Parágrafo 2. En caso de presentarse ajustes en áreas prediales según lo señalado en el Parágrafo 1 del artículo 5 "*PROYECTO URBANÍSTICO Y CUADRO GENERAL DE ÁREAS"* del presente Decreto, el índice de construcción final será resultante siempre y cuando no supere el área de construcción máxima señalada en el presente artículo y sin que se disminuya el estándar de espacio público efectivo por habitante.

Parágrafo 3. Para el cálculo del índice de ocupación se contabilizarán las áreas de los retrocesos exigidos de 2.00 metros en primer piso, mas no se contabilizarán las áreas en primer piso correspondientes a APAUP o áreas de control ambiental.

Parágrafo 4. Para el cálculo del índice de construcción no se incluirá el área en primer piso bajo las cubiertas generadas por los voladizos permitidos sobre las APAUP, áreas de control ambiental o retrocesos exigidos de 2.00 metros en primer piso.

Artículo 20. NORMAS DE VOLUMETRÍA DE LAS EDIFICACIONES. Todos los proyectos desarrollados en las unidades de actuación urbanísticas Nos. 1 a 4 del Plan Parcial "*Plaza Chicó"* deberán cumplir con las siguientes normas de volumetría:

20.1. Antejardines. Los antejardines deben ser tratados como áreas libres privadas afectas al uso público, conectadas directamente con el espacio público existente, recuperando y aumentando la cantidad y la calidad del espacio disponible para el uso y disfrute de la población residente y flotante.

20.2. Retrocesos. Debe contemplarse en primer piso un retroceso de dos metros (2,00 m.) en los frentes de manzana de las unidades de actuación

urbanística No. 1 y 3, conforme está señalado en el *Plano 2 de 2 "Plano de espacio público, áreas privadas afectas al uso público y localización de equipamientos, cronograma de ejecución de las U.A.U y de cargas urbanísticas"*.

20.3. Altura. La altura máxima permitida en el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó" se señala en la siguiente tabla:

MANZANAS - U.A.U	ALTURAS MÁXIMAS	
	Plataforma	Torre/Edificación
MZ 57 – UAU-1	Altura: Hasta 20 metros contados desde el nivel del terreno. El retroceso en primer piso deberá tener una altura libre mínima de 4,50 m y máxima de 7m. Contra el BIC, debe existir empate en altura.	Altura resultante de la correcta aplicación de las normas volumétricas.
MZ 56 – UAU-2	Altura: Hasta 20 metros contados desde el nivel del terreno. El voladizo sobre control ambiental y A.P.A.U.P. deberá iniciar a una altura máxima de 7,00 metros. Sobre la Carrera.16 no se permite voladizo.	Altura resultante de la correcta aplicación de las normas volumétricas.
MZ 16 – UAU-3	Altura: Hasta 20 metros contados desde el nivel del terreno. El retroceso en primer piso deberá tener una altura mínima de 4,50 m y máxima de 7m. El retroceso es obligatorio frente a la calle 91. Los primeros dos (02) pisos al interior de la manzana y sobre el plano de fachada de la Carrera 16, deberán empatar con la altura actual de la plataforma del proyecto colindante (AMD 1). El retroceso frente a la carrera 16 podrá ser voluntario, en caso de plantearse deberá contemplarse una distancia de empate entre los dos planos de fachada generados.	Altura resultante de la correcta aplicación de las normas volumétricas.
MZ 57 – UAU-4	N/A	Altura resultante de la correcta aplicación de las normas volumétricas.

20.4. Tipología edificatoria y aislamientos. Se deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

MANZANAS - U.A.U	NIVEL DE EXIGENCIA AISLAMIENTOS	AISLAMIENTO CONTRA PREDIOS VECINOS	CONDICIONES ESPÉCIALES
MZ 57 - UAU-1	Se exige a partir del nivel del terreno, placa superior del sótano o de la cubierta de la plataforma, según corresponda.	La dimensión mínima del aislamiento se determina en función de la altura que alcance la edificación, a partir del nivel del terreno, placa superior del sótano o de la cubierta de la plataforma según el caso, de tipo escalonada, así: Hasta 12 pisos: 8,50 m. Desde el piso 13 en adelante: 11,00 m desde el lindero del predio En la UAU-1, el aislamiento contra el volumen de conservación del AMD-3 es de 5,00 metros, y se debe prever a partir de la altura de la cubierta del primer piso del BIC. A nivel de sótano, se debe cumplir lo establecido en el artículo 10 del Decreto Distrital 560 de 2018, con base en el sistema constructivo de la edificación patrimonial.	Contra el volumen de la AMD 3 (B.I.C.) se deberá plantear un empate volumétrico continuo en el plano de fachada frente a la carrera 16, sin sobrepasar su altura y manteniendo un desarrollo mínimo de 5 metros. De esta manera, el aislamiento es de 5,00 metros a partir de la cubierta del primer piso del BIC. A partir del nivel de cubierta de la plataforma, la huella de la torre deberá retirarse 5,00 m del borde de la plataforma.
MZ 16 - UAU-3			
MZ 57 - UAU-4		El aislamiento entre la edificación de E- 4 y la edificación de conservación (BIC en AMD 3) en ningún caso podrá ser menor a 21 metros. El aislamiento de la edificación de la UAU-4 contra el lindero del predio de la UAU-1 será de 6,00 metros en toda su altura.	N/A

MANZANAS - U.A.U	NIVEL DE EXIGENCIA AISLAMIENTOS	AISLAMIENTO CONTRA PREDIOS VECINOS	CONDICIONES ESPÉCIALES
MZ 56 - UAU-2	No se exige	No se exige. De desarrollarse la unidad de actuación urbanística No. 2 en etapas (2A y 2B), la Tipología Edificatoria será continua.	Retroceso de fachada de la(s) torre(s) respecto de la fachada de la plataforma: En el frente de manzana contra la carrera 16, partir de una altura máxima de plataforma de 8,05 metros (correspondiente con la altura del BIC), la huella de la torre deberá retirarse 5,00 metros del frente de fachada de la plataforma y hacia el interior del predio. En los frentes de manzana contra la Carrera 15 y la Calle 91, a partir del nivel de cubierta de la plataforma, la huella de la torre deberá retirarse 4,00 m del frente de fachada de la plataforma y hacia el interior del predio. En el frente de manzana contra la Carrera 92, a partir del nivel de cubierta de la plataforma, la huella de la torre deberá retirarse 5,50 m del frente de fachada de la plataforma o del lindero del predio en caso de que la fachada de la plataforma sobresalga sobre espacio público, y hacia el interior del predio.

20.5. Voladizos. Se permiten voladizos sobresalientes del paramento de la edificación, a partir del segundo o tercer piso, a una altura máxima de la placa inferior del voladizo de 7.00 mts respecto del nivel de terreno y con proyección sobre las áreas privadas afectas al uso público, con la dimensión máxima indicada en la siguiente tabla:

U.A.U	Espacio Publico	Dimensión de voladizo Sobre APAUP (M) y control ambiental (m)
UAU-1	**Carrera 16**	1,00
	Calle 91 - (entre Cra 16 y Cra 17)	0,60
	Carrera 17 No se permite voladizo sobre la plazoleta 2	1,50
UAU-2	Calle 91 - (entre Cra 15 y Cra 16), Carrera 15 y Calle 92	3,00
	Carrera 16	1,00
	Control ambiental	3,00
UAU-3	Carrera 16	1,00
	Calle 91 - (entre Cra 16 y Cra 17)	0,60
UAU-4	Carrera 17 y/o Parque de Bolsillo	1,50
	Avenida Calle 92	3,00

20.6. Sótanos. El sótano no puede sobresalir sobre el nivel del terreno y puede iniciar a partir del lindero del predio, en aquellos predios en que sea permitido de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 190 de 2004.

- Es permitido desarrollar el sótano bajo áreas privadas afectas al uso público.
- No se permite la localización de áreas de sótano bajo las áreas de Control Ambiental.
- La placa superior del sótano deberá estar a nivel con el andén.
- La exigencia de aislamientos en sótano hacia el AMD 3 – BIC, deberá cumplir con lo establecido en el artículo 10 del Decreto Distrital 560 de 2018 *"Por medio del cual se define la reglamentación urbanística aplicable a los Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital y se dictan otras disposiciones".*

20.7. Semisótanos. No se permiten.

20.8. Rampas y escaleras. No se permite la localización de rampas y escaleras de acceso a las edificaciones en las áreas privadas afectas al uso público. Se exigen rampas que se prevean en cumplimiento de las normas sobre acceso de personas con limitaciones físicas. El inicio de las rampas vehiculares debe retrocederse 5,00 metros, como mínimo, respecto del paramento de construcción.

Parágrafo. Las dimensiones de los voladizos en la tabla del numeral 20.5 no incluyen el ancho de 2.00 metros del retroceso exigido en las Unidades de actuación urbanística 1, 2 y 3, por lo que se podrá generar un voladizo con una dimensión total de 2,60 metros en la fachada contra la calle 91 y de 3,00 m en la fachada contra la carrera 16, voladizo del que la dimensión que sobresalga sobre APAUP y control ambiental, no puede superar la dimensión establecida en la tabla del presente artículo.

CAPÍTULO III
NORMAS APLICABLES A LAS ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO No. 1 (AMD-1), No. 2 (AMD-2), No. 3 (AMD-3), No. 4 (AMD-4) Y No. 5 (AMD-5)

Artículo 21. NORMAS APLICABLES AL ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO No. 1 (AMD-1): El Área de Manejo Diferenciado 1 (AMD-1) corresponde a los predios sobre los cuales se desarrolla la construcción del proyecto denominado Torre 90 a cargo de la sociedad Hitos Urbanos bajo la Licencia de Construcción No. 15-4-0498 otorgada el día 7 de septiembre del año 2015 y ejecutoriada el 05 de octubre de 2015, por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá, en las modalidades de obra nueva y demolición total. Para la AMD 1 se establecen las siguientes condiciones en el marco del desarrollo del Plan Parcial:

- Los índices de construcción y ocupación máximos son los establecidos en la Licencia de Construcción No. 15-4-0498 de 2015.
- Se mantienen los cupos vehiculares exigidos y aprobados en la licencia de construcción. Sin embargo, con base en la propuesta de exigencia de cupos de parqueadero planteados para el Plan Parcial, se permite la reducción de los cupos de parqueaderos exigidos para el proyecto de la AMD 1 conforme lo establece el Anexo 4 “Oficio de aprobación del estudio de tránsito, acta de compromiso y prórroga” del presente Decreto, para lo cual deberá adelantar la modificación de la licencia de construcción correspondiente.
- Se permite en el AMD-1, la conexión a nivel subterráneo por intermedio de la vía de tránsito vehicular localizada bajo la Carrera 16, para así poder garantizar el acceso vehicular al sótano de la edificación, manteniendo el acceso aprobado por la Carrera 16. Para lo anterior, el promotor deberá solicitar la modificación de la licencia de construcción previo el aporte obligatorio a las cargas correspondientes al derecho de conexión a nivel subterráneo y a las adecuaciones físicas necesarias para la misma, conforme se señala en el artículo 37 METODOLOGÍA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS del presente Decreto.
- El espacio público del entorno inmediato de la AMD 1 debe ser objeto de Recuperación y Mejoramiento del Espacio Público.

Artículo 22. NORMAS APLICABLES AL ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO No. 2 (AMD-2). El Área de Manejo Diferenciado No. 2 corresponde a los predios sobre los cuales se desarrolla el proyecto denominado Torre 91 a cargo de la sociedad Hitos Urbanos, bajo la Licencia de Construcción No. 16-4-0216, otorgada el 13 de julio del año 2016 y con fecha ejecutoria del 05 de octubre de 2016 por la Curaduría Urbana No. 4 en las modalidades de obra nueva y demolición total de Bogotá.

Para la AMD 2 se plantean las siguientes condiciones en el marco del desarrollo de la propuesta del Plan Parcial:

- Los índices de construcción y ocupación máximos son los establecidos en la Licencia de Construcción No. 16-4-0216 de 2016.
- Se permite adelantar las siguientes modificaciones a la licencia inicial:
  - Se adiciona el uso de servicios de comunicación y entretenimiento masivos a escala metropolitana con un área de 2.300 m2 de área neta en el uso.
  - Con base en la propuesta de exigencia de cupos de parqueadero planteadas para el Plan Parcial, se ordena la reducción de los cupos de parqueaderos exigidos para el proyecto de la AMD 2, conforme lo establece el Anexo 4 “Oficio de aprobación del estudio de tránsito, acta de compromiso y prórroga” del presente Decreto.
- Se permite en el AMD-2, la conexión a nivel subterráneo por intermedio de la vía de tránsito vehicular localizada bajo la Carrera 16, para así poder garantizar el acceso vehicular al sótano de la edificación, manteniendo el acceso aprobado

por la Carrera 16. Para lo anterior, el promotor deberá solicitar la modificación de la licencia de construcción previo el aporte obligatorio a las cargas asignado por el derecho de conexión a nivel subterráneo y por las adecuaciones físicas necesarias para la misma, conforme se señala en el artículo 37 METODOLOGÍA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS del presente Decreto.

- El entorno inmediato de la AMD 2 debe ser objeto de recuperación y mejoramiento del Espacio Público, de manera que se genere vinculación directa, en cuanto al diseño y a los accesos, con la propuesta urbanística del conjunto de inmuebles que conforman el ámbito del Plan Parcial.
- El AMD 2 deberá solicitar la modificación de la licencia de construcción vigente para adecuarse a las condiciones definidas en este Plan Parcial, previo cumplimiento de las obligaciones de pago definidas en el reparto de las cargas.

Artículo 23. NORMAS APLICABLES AL ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO No. 3 (AMD-3): De conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 080 de 2016, el Bien de Interés Cultural localizado en el ámbito del Plan Parcial "*Plaza Chicó*", en la calle 92 No. 16 – 11, categorizado como Conservación Integral (CI), se considera un Área de Manejo Diferenciado. En el marco del Plan Parcial, dicho inmueble se conserva, manteniendo su categoría de conservación integral, y se establecen las siguientes condiciones y obligaciones, conforme la Valoración del Bien:

- Se permiten empates volumétricos y aislamientos entre las construcciones futuras de la UAU-1 y el Bien de Interés Cultural de la AMD-3 BIC.
- Se mantiene el uso del predio como servicios profesionales técnicos especializados que incluye asociación gremial.
- Por tratarse de un Bien de Interés Cultural, la AMD-3 BIC será beneficiaria de la compensación establecida en el reparto de cargas y beneficios, compensación que deberá destinarse a la preservación y conservación de los valores patrimoniales del bien, en los términos establecidos en el Decreto Ley 151 de 1998.
- Una vez entren en funcionamiento los parqueaderos de la UAU-1, se podrá eliminar el parqueo vehicular existente de la Sede Nacional de Uniandinos eliminando por lo tanto el acceso vehicular al predio sobre la Calle 92, atendiendo lo establecido en el Estudio de tránsito.

Artículo 24. NORMAS DE EDIFICABILIDAD EN EL ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO No. 3 (AMD-3): En el Área de Manejo Diferenciado No. 3 (AMD-3) aplican las siguientes normas de edificabilidad:

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO Y ÁREA CONSTRUIDA MÁXIMA PERMITIDA	
DESCRIPCIÓN	**AMD 3 - BIC**
Área predial para cálculo de índices (en metros cuadrados de área útil de terreno – m^2)	1.263,85
Índice de construcción máximo sobre área útil	Resultante
Índice de ocupación máximo sobre área útil	0,60
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA MÁXIMA (EN METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS - M^2)	**4.423,47**

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA			
ETAPA DE EJECUCIÓN (E) O ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO (AMD)	**MANZANAS (MZ)**	**ALTURAS MÁXIMAS**	
		Plataforma	**Torre/Edificación**
AMD 3 (BIC)	MZ 57	N/A	La edificación conserva la altura actual de 2 pisos, por tratarse de un Inmueble de Interés Cultural – Categoría Conservación Integral.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y AISLAMIENTOS			
MANZANAS (MZ)	**NIVEL DE EXIGENCIA AISLAMIENTO**	**AISLAMIENTO CONTRA PREDIOS VECINOS**	**CONDICIONES ESPECIALES**
MZ 57	Se exige a partir del nivel del terreno o de la placa superior del sótano.	En colindancia con la Unidad de Actuación Urbanística No. 1 (UAU-1) y sus edificaciones, se debe plantear un empate volumétrico continuo en primer piso sobre la carrera 16, sin sobrepasar la altura del volumen de servicios del BIC. Hacía la Unidad de Actuación Urbanística No. 4 (UAU-4) se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en el Decreto 560 de 2018 o la norma que lo modifique o sustituya.	Los retiros se cuentan desde el lindero del predio del Bien de Interés Cultural.

Artículo 25. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN PARA PROYECTOS EN EL ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO No. 3 (AMD-3): En el Área de Manejo Diferenciado No. 3 (AMD-3) aplican los siguientes criterios de intervención para la formulación de proyectos:

- Conservar y respetar la presencia del Bien de Interés Cultural como referente histórico y cultural en la zona, limitando la intervención física de la propuesta a la conexión volumétrica por medio del área de servicios ubicada en la parte posterior de la edificación, permitiendo la integración del espacio público en primer piso y como puente entre las edificaciones a nivel del segundo piso, manteniendo la continuidad de los volúmenes a lo largo de la Carrera 16.
- Generar espacios libres, al desocupar áreas construidas existentes, con el fin de beneficiar las conexiones peatonales entre las calles 90 y 92 y carreras 15 y 17, además de generar espacios de estancia que logren resaltar y dar valor al Bien de Interés Cultural, liberando el área de garajes del volumen de servicios para facilitar la circulación peatonal a través del espacio público.
- Lograr una intervención armoniosa y respetuosa del BIC acorde con el nivel de conservación que ostenta el inmueble al combinar en una propuesta la ubicación de una edificación contemporánea con un inmueble patrimonial de gran valor para la comunidad. Lo anterior, mediante el aprovechamiento del volumen de servicio en primer piso para lograr un área de transición con cubierta movible en segundo piso, con diseño y materiales contemporáneos, manteniendo los gestos de articulación de la UAU-1 con los volúmenes del BIC.
- Incorporar el componente ambiental en el diseño de la nueva edificación, buscando la utilización racional y eficiente de la energía.
- Incorporar el BIC al proceso de renovación urbana, con el fin de darle mayor vitalidad y contribuir a su mantenimiento en el tiempo.
- En cuanto al desarrollo que pueda darse en este predio, se debe tomar en consideración las condiciones definidas en el Decreto Distrital 560 de 2018 en lo relativo a ampliaciones y aislamientos. Estas futuras ampliaciones deberán realizarse teniendo en cuenta el área de ocupación y construcción máxima definida por el índice establecido en este Plan Parcial, igualmente, la propuesta debe articularse con los volúmenes del BIC, en cuanto a diseño y materiales, a fin de garantizar la conservación de sus valores patrimoniales y líneas de diseño.
- Entre los usos que podrán ubicarse dentro del BIC se encuentran aquellos relacionados con oficinas administrativas, salas de conferencia, auditorios, salas de reunión, asociaciones gremiales, galerías, salones comunales y salas de exposición.

Artículo 26. NORMAS APLICABLES AL ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO No. 4 (AMD-4): El Área de Manejo Diferenciado 4 (AMD-4) está constituida por los predios de propiedad de la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá - ETB, localizados en la Av. Carrera 15 No. 90- 13 y Carrera 16 no. 90 – 06, donde funciona la central telefónica del Chicó, el Super Cade Chicó y la tienda ETB.

Esta AMD no participa en el sistema de reparto de cargas y beneficios del presente Plan Parcial y, en consecuencia, le son aplicables las condiciones normativas establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

Artículo 27. NORMAS APLICABLES AL ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO No. 5 (AMD-5): El Área de Manejo Diferenciado No. 5 (AMD-5) corresponde a una edificación consolidada de vivienda multifamiliar en propiedad horizontal, localizada en la Carrera 17 No. 90 – 50, la cual no participa del reparto de cargas y beneficios del presente Plan Parcial, y le son aplicables las condiciones normativas establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 o la norma que lo modifique, derogue o sustituta.

CAPÍTULO IV
NORMAS COMUNES A LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y LAS ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO

Artículo 28. ACCESOS VEHICULARES TEMPORALES. Hasta tanto los urbanizadores y/o promotores del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó" ejecuten las obras de movilidad correspondientes a la adecuación definitiva de las vías vehiculares subterráneas (Calle 91 entre las carreras 15 y 16 y la Carrera 16 entre la calle 90 y 92, de acuerdo con el cronograma de ejecución definido en el Anexo 5 del presente decreto, los proyectos localizados al interior del ámbito del Plan Parcial podrán habilitar un acceso vehicular temporal a través del parqueadero público subterráneo. Para tal fin, el titular de la licencia de construcción correspondiente deberá adelantar ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público y ante el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU los trámites tendientes a la habilitación de dicho acceso temporal, incluyendo la obtención de licencias si ello se requiere, la construcción de rampas, la remoción de obstáculos físicos, entre otros, según se corresponda. Por este acceso temporal los propietarios de los inmuebles localizados al interior del Plan Parcial

no asumirán cargas adicionales a las ya previstas en este acto administrativo.

Parágrafo 1. Los trámites de modificación de la licencia de construcción del parqueadero público estarán a cargo del promotor o desarrollador privado para lo que, previo a la obtención de la respectiva licencia urbanística, éste deberá solicitar anuencia ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, en los términos previsto en el numeral 13.4 del presente Decreto.

Parágrafo 2. El Instituto de Desarrollo Urbano – IDU en virtud de las disposiciones adoptadas con el presente plan parcial, adelantará las modificaciones a que haya lugar respecto del contrato de concesión suscrito respecto del parqueadero público subterráneo.

Artículo 29. ESTACIONAMIENTOS. De conformidad con lo señalado por el estudio de tránsito y movilidad aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad y Anexo 4 *"Oficio de aprobación del estudio de tránsito, acta de compromiso y prórroga"* del presente decreto, se establecen las siguientes exigencias y condiciones:

29.1 Asignación de cuotas o cupos de estacionamientos según uso: Se deberá respetar la cantidad de cupos de estacionamientos máximos señalada en el estudio de tránsito y movilidad aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad mediante oficio de aprobación SDM-SI-245638-19 y oficio SI- 202222404522351 del 6 de mayo de 2022 los cuales hacen parte integral de este decreto.

RESIDENCIAL				
USO ESPECÍFICO	**ETAPA**	**ESTRATO**	**TIPO**	**EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS**
Vivienda Multifamiliar	UAU-1, UAU-2 y UAU-3	6	Privados:	1 x 2 viviendas
			Visitantes:	1 x 4 viviendas
	UAU-4	6	Privados:	3 x 1 viviendas
			Visitantes:	1 x 7 viviendas

DOTACIONAL EDUCATIVO			
USO ESPECÍFICO	**ESCALA**	**TIPO**	**EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS**
Equipamiento Educativo - Educación No formal	Metropolitana	Privados:	1 x 100 m2
		Visitantes:	1 x 150 m2
Equipamiento Educativo - Educación No formal	Urbano	Privados:	1 x 100 m2
		Visitantes:	1 x 150 m2
Equipamiento Educativo - Educación No formal	Zonal	Privados:	1 x 100 m2
		Visitantes:	1 x 150 m2

DOTACIONAL CULTURAL			
USO ESPECÍFICO	**ESCALA**	**TIPO**	**EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS**
Equipamiento Cultural	Metropolitana	Privados:	1 x 100 m2
		Visitantes:	1 x 120 m2
Equipamiento Cultural	Urbano	Privados:	1 x 100 m²
		Visitantes:	1 x 120 m²
Equipamiento Cultural	Zonal	Privados:	1 x 140 m²
		Visitantes:	1 x 200 m²

COMERCIO			
USO ESPECÍFICO	**ESCALA**	**TIPO**	**EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS**
Comercio Urbano	Urbano	Privados:	1 x 300 m²
		Visitantes:	1 x100 m²
Comercio Zonal	Zonal	Privados:	1 x 300 m²
		Visitantes:	1 x 100 m²
Comercio Vecinal	Vecinal	Privados:	1 x 250 m²
		Visitantes:	1 x 80 m²

SERVICIOS EMPRESARIALES Y PERSONALES ESCALAS METROPOLITANA, URBANA Y ZONAL			
USO ESPECÍFICO	**ESCALA**	**TIPO**	**EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS**
Servicios a Empresas e Inmobiliarios	Urbano	Privados:	1 x 80 m²
		Visitantes:	1 x 100 m²
Servicios Turísticos	Urbano	Privados:	1 x 200 m²
		Visitantes:	1 x 100 m²
Servicios Alimentarios	Zonal	Privados:	1 x 250 m²
		Visitantes:	1 x 70 m²
Servicios Profesionales Técnicos Especializados	Zonal	Privados:	1 x 80 m²
		Visitantes:	1 x 100 m²
Servicios de Comunicación y Entretenimiento masivos	Metropolitana	Privados:	1 x 200 m²
		Visitantes:	1 x 70 m²

29.2 Estacionamientos para usuarios con movilidad reducida. Para todos los usos, por cada 30 estacionamientos exigidos (privados y de visitantes) se deberá prever un cupo para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida. En cualquier caso, la cantidad de cupos de estacionamientos para personas con movilidad reducida no puede ser menor al dos por ciento (2%) del total de cupos de estacionamiento habilitados para visitantes. En ningún caso podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalizado con el símbolo gráfico de accesibilidad. Este tipo de estacionamientos debe ubicarse próximo a los accesos peatonales o puntos fijos de la edificación, contar con dimensiones de 3,80 metros por 4,50 metros, mantenerse libres y no ocuparse con elementos estructurales o elementos requeridos para el funcionamiento de duplicadores. La localización de cada uno de los cupos de estacionamientos para personas con movilidad reducida deberá ser presentada en cada uno de los proyectos a desarrollar por etapa.

29.3 Estacionamientos para bicicletas. Para todos los usos, por cada 1,7 cupos de estacionamiento del total (privados y de visitantes) se debe prever un (1) cupo para el estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada del predio excluyendo el antejardín o las áreas privadas afectas al uso público.

29.4 Estacionamientos para cargue y descargue. Para los usos de comercio y servicios de escala metropolitana y urbana se deberán reservar áreas de cargue y descargue en una proporción mínima de un (1) cupo de 3 por 10 metros de dimensión mínima por cada 500 metros cuadrados, sobre el área destinada a estacionamientos privados.

29.5 Estacionamientos para motos. Se deberá cumplir con las dimensiones mínimas de 1 metro por 2 metros, de manera que cada etapa proveerá los espacios destinados para este fin, cuando haya lugar.

29.6 Distribución de cupos de estacionamientos. El número máximo de cupos de estacionamientos exigidos en el Plan Parcial será el resultado de aplicar las exigencias antes citadas para cada uno de los usos propuestos y edificabilidad proyectada, siempre y cuando no sobrepasen los cupos establecidos en el Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, y el cupo máximo que le corresponde a cada Etapa, según la siguiente tabla:

SÍNTESIS EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS PLAN PARCIAL							
ETAPA / AMD	**UAU-1**	**UAU-2**	**UAU-3**	**UAU-4**	**AMD 1***	**AMD 2***	**TOTAL**
PRIVADOS	67	91	38	126	91	102	515
VISITANTES	112	118	37	6	97	121	491
TOTAL CUPOS VEHÍCULOS	**179**	**209**	**75**	**132**	**188**	**223**	**1006**
BICICLETAS	105	123	44	78	111	131	592

**Cupos máximos para AMD 1 y AMD 2 según Plan Parcial*

EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS AMD 1 Y AMD 2 SEGÚN LICENCIAS OTORGADAS			
ETAPA / AMD	**AMD 1 (LC 15-4-0498 de 05/10/2015)**	**AMD 2 (Licencia 16-4-0216 de 05/10/16)**	**TOTAL**
PRIVADOS	223	254	477
VISITANTES	176	244	420
TOTAL CUPOS VEHÍCULOS	399	498	897
BICICLETAS	205	234	439

Parágrafo 1. Cualquier modificación solo se podrá realizar en variaciones que no alteren en más de (+/-) 5% la oferta (modificación de accesos, salidas, cupos de parqueo y/o servicios prestados) como lo determina el concepto de la Secretaría Distrital de Movilidad.

Parágrafo 2. Sin perjuicio de lo anterior en el marco de la necesidad actual de desestimular el uso del vehículo particular y promover la movilidad sostenible, los desarrollos inmobiliarios de las Unidades de Actuación Urbanística podrán disminuir no más de un 30% de los cupos máximos exigidos para vehículos privados y de visitantes, respecto de las cifras máximas de cupos establecidos en el presente artículo y en el Estudio de tránsito aprobado y el Acta de Compromiso suscrita con la Secretaría Distrital de Movilidad, documentos que constituyen el Anexo 4 *"Oficio de aprobación del estudio de tránsito, acta de compromiso y prórroga"* del presente Decreto.

Artículo 30. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. La exigencia mínima para equipamiento comunal privado requerido para proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales o dotacionales (salvo los proyectos con uso dotacional educativo) con más de 800 m2 de área construida, y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda, cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, se obtiene mediante el cálculo indicado para cada uno de los usos, según lo siguiente:

- Proyectos de vivienda, no VIS ni VIP: 10 m2 por cada 80 m2 de área neta de construcción en el uso.
- Para usos diferentes a vivienda: 10 m2 por cada 120 m2 de área neta de construcción en el uso.

La destinación de las áreas de equipamiento comunal privado, producto del cálculo anterior, es la siguiente:

Destinación	Porcentaje Mínimo
a. Zonas verdes y recreativas en áreas libres	30%
b. Servicios comunales en áreas construidas	25%
c. Parqueaderos de visitantes	Para completar el 100% de las áreas comunales se podrán contabilizar las áreas de los cupos de parqueadero de visitantes propuestos y las áreas de los cupos planteados para bicicletas

Artículo 31. LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN Y ARQUITECTURA SOSTENIBLE. Para lograr la eficiencia ambiental y mitigar los impactos ambientales generados por el Plan Parcial se deben cumplir las medidas establecidas en el Anexo 3 *"Matriz de determinantes ambientales del Plan Parcial"*.

De igual manera, se debe aplicar en lo pertinente lo dispuesto en el Decreto Distrital 566 de 2014 *"Por el cual se adopta la Política Pública de Ecourbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá Distrito Capital 2014-2024",* o en la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

TÍTULO IV
REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 32. SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. El PPRU "Plaza Chicó" se desarrollará a través de cuatro (4) unidades de actuación urbanística y 5 Áreas de Manejo Diferenciado (AMD). El sistema de reparto de cargas y beneficios consiste en la distribución de las cargas y los beneficios entre las cuatro (4) unidades de Actuación Urbanística y tres (3) de las cinco (5) Áreas de Manejo Diferenciado (AMD-1, AMD-2 y AMD-3, esta última incluida como receptora de carga por compensación al bien de interés cultural).

Parágrafo. El detalle del cálculo del porcentaje de participación de cada U.A.U y de las AMD 1, 2 y 3 en el reparto de cargas y beneficios se presenta en el *Anexo 2* "*Metodología de reparto de cargas y beneficios"* del presente decreto.

Artículo 33. PARTICIPACIÓN DE LAS ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO EN EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Las áreas de manejo diferenciado del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó" participan dentro del esquema de reparto equitativo de Cargas y Beneficios de la siguiente manera:

AMD	MANEJO	FORMA DE PARTICIPACIÓN	PORCENTAJE (%) DE PARTICIPACIÓN DEL TOTAL DE CARGAS
AMD-1	Entra en el reparto de cargas y beneficios.	Obtiene beneficios por conectividad en sótano y reducción de cupos de estacionamientos.	0,62%
AMD-2	Entra en el reparto de cargas y beneficios.	Obtiene beneficios por uso, conectividad en sótano y posibilidad de reducción de cupos de estacionamientos.	6,18%
AMD-3	Entra en el reparto como carga.	Participa como carga por compensación al BIC.	No aplica
AMD-4	Es excluida del reparto de cargas y beneficios.	No Participa.	No aplica
AMD-5	Es excluida del reparto de cargas y beneficios.	No Participa.	No aplica

Artículo 34. CARGAS DEL PLAN PARCIAL. Son las obligaciones urbanísticas definidas para el PPRU "*Plaza Chicó*" de conformidad con el planteamiento urbanístico, el Estudio de tránsito aprobado y el Acta de Compromiso suscrita con la Secretaría Distrital de Movilidad, documentos que constituyen el *Anexo 4 "Oficio de aprobación del estudio de tránsito, acta de compromiso y prórroga"* del presente Decreto y atendiendo lo establecido en los artículos 34 y 35 del Decreto Distrital 190 de 2004. Estas cargas deberán ser asumidas por los propietarios de los inmuebles de las Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U) y de las Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) 1 y 2, según la proporción definida en el *Artículo 37º.- METODOLOGÍA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS* del presente decreto.

Las cargas urbanísticas del PPRU *"Plaza Chicó*" se dividen en 1. Cargas Físicas y 2. Otras Cargas, así:

CARGAS DEL PLAN PARCIAL	TOTAL ÁREAS DE INTERVENCIÓN (m2)	ÁREAS FUERA DEL ÁMBITO DE CADA U.A.U O AMD (m2)	ÁREAS DENTRO DEL ÁMBITO DE CADA U.A.U O AMD (m2)					
			U.A.U 1	U.A.U 2	U.A.U 3	U.A.U 4	AMD 1	AMD 2
1. CARGAS FÍSICAS (Nota 1)								
1.1. CARGAS GENERALES								
1.1.1 MALLA VIAL ARTERIAL (Nota 2)	**1.210,41**							
1.1.1.1. Av. Paseo del Country - (Carrera 15) Intervención: Recuperación de andenes	598,25			217,41				380,84
1.1.1.2. Av. Alejandro Obregón - (Calle 92) Intervención: Recuperación de andenes	612,16			298,13		314,03		
1.1.2. ÁREAS DE CONTROL AMBIENTAL (Construcción zona verde)	**1.084,23**							
1.1.2.1. Área de control ambiental 1 (Cl. 92)	326,50			326,50				
1.1.2.2. Área de control ambiental 2 (Kr. 15)	202,05			202,05				
1.1.2.3. Área de control ambiental 3 (Kr. 15)	555,68							555,68
1.2. CARGAS LOCALES								
1.2.1. MALLA VIAL LOCAL (Nota 3)	**7.190,67**							
1.2.1.1. Calle 90. Intervención: Recuperación de andenes	580,57						267,65	312,92
1.2.1.2. Carrera 17 Intervención: Recuperación de andenes y Carrera 17 (No cuenta área de intervención en cuadro de áreas urbanísticas 937,18 m2) Intervención: Recuperación de calzada	1.853,56		1.853,56					
1.2.1.3. Calle 91 - (Tramo 1 entre carrera 15 y carrera 16. Se mantiene como vía con tránsito peatonal a nivel de superficie y tránsito vehicular subterráneo) Intervención: Construcción de vía peatonal	1.323,88	1.323,88						

CARGAS DEL PLAN PARCIAL	TOTAL ÁREAS DE INTERVENCIÓN (m2)	ÁREAS FUERA DEL ÁMBITO DE CADA U.A.U O AMD (m2)	ÁREAS DENTRO DEL ÁMBITO DE CADA U.A.U O AMD (m2)					
			U.A.U 1	U.A.U 2	U.A.U 3	U.A.U 4	AMD 1	AMD 2
1.2.1.4. Calle 91 - (Tramo 2 entre carrera 16 y carrera 17. Se mantiene como vía con tránsito peatonal a nivel de superficie) Intervención: Construcción de vía peatonal	741,80	741,80						
1.2.1.5. Carrera 16 - (Vía con tránsito peatonal a nivel de superficie) Intervención: Construcción de vía peatonal	2.690,86	2.690,86						
1.2.2. ESPACIO PÚBLICO PEATONAL	**1.628,21**							
1.2.2.1. Plazoleta 1 - (Antes Malla vial arterial, franja paralela y carril de acceso desde carrera 15) Intervención: Recuperación	958,83							958,83
1.2.2.2. Plazoleta 2 - (Antes Malla vial local Carrera 17) Intervención: Recuperación	252,02		252,02					
1.2.2.3. Parque de Bolsillo: (Antes Malla vial local Carrera 17 - Zona Verde) Intervención: Recuperación del parque de Bolsillo	417,36					417,36		
1.2.3. CONSTRUCCIÓN VÍA SUBTERRÁNEA SÓTANO 1 DEL PARQUEADERO PÚBLICO	**2.895,92**	**2.895,92**						
1.2.4. REESTRUCTURACIÓN EDIFICIO PARQUEADERO PÚBLICO EN SÓTANO 2 y 3	**5.835,27**	**5.835,27**						
1.2.5. REDES HIDROSANITARIAS	No Expresado en m2	No Expresado en m2						
1.2.6. REDES ELÉCTRICAS	No Expresado en m2	No Expresado en m2						
1.2.7. MITIGACIÓN IMPACTOS ACTA CONCERTACIÓN MOVILIDAD (Nota 4)	No Expresado en m2	No Expresado en m2						
1.2.8. EQUIPAMIENTO PÚBLICO - Área Construída m2	**550,00**			550,00				

2. OTRAS CARGAS
2.1. OTRAS CARGAS GENERALES
2.1.1. COMPENSACIÓN BIEN INTERÉS CULTURAL (Nota 8)
2.1.1.1. Compensación bien de interés cultural
2.2. OTRAS CARGAS LOCALES
2.2.1. FORMULACIÓN Y ESTUDIOS TÉCNICOS DEL PLAN PARCIAL (Nota 5)
2.2.1.1. Gerencia y formulación DTS
2.2.1.2. Prediseño de parqueadero
2.2.1.3. Estudio de movilidad y tránsito
2.2.1.4. Estudio hidrosanitario
2.2.1.5. Estudios topográficos
2.2.1.6. Estudio de redes eléctricas
2.2.1.7. Diseño de espacio público
2.2.1.8. Asesoría jurídica proyecto decreto
2.2.1.9. Supervisión e interventoría
2.2.1.10. Imprevistos por tiempos de trámite
2.2.2. GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

2.2.2.1. Profesionales expertos apoyo a diversos temas (abogados, expertos financieros, en norma urbana, inmobiliarios, ingenieros) para dar conceptos sobre el pago de las cargas en el momento del licenciamiento de los proyectos, (se estima una previsión mensual pero solo se contratan en el momento en que se apliquen las cargas, según pertinencia, se reserva un costo mensual aproximado de $3 millones)
2.2.2.2. Formulación de la delimitación hasta obtener el decreto (incluye el DTS y decreto (valor global) es probable tener que hacerlo por propietarios menores
2.2.3. PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y MITIGACIÓN DE IMPACTOS (Nota 6)
2.2.3.1. Total proyecto de comunicación y divulgación
2.2.3.2. Asesoría y acompañamiento para la reubicación y traslado
2.2.3.3. Factor de movilización
2.2.3.4. Factor de trámite
2.2.3.5. Factor por pérdida de ingresos
2.2.3.6. Total proyectos población vulnerable
2.2.3.7. Estrategia pedagógica y de comunicación para vinculación de actores a los proyectos en la gestión asociada: propietarios, inversionistas, constructores.
2.2.4. COMPENSACIÓN POR PÉRDIDA DE INGRESOS PARQUEADERO PÚBLICO (Nota 7)
2.2.4.1. Compensación por pérdida de ingresos parqueadero público
2.2.5. GESTIÓN PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL EN LA EJECUCIÓN (Nota 9)
2.2.5.1. Profesional coordinador de ente administrador de ejecución de cargas nivel gerencial (tiempo parcial)
2.2.5.2. Profesional experto de apoyo permanente (medio tiempo)
2.2.5.3. Revisor fiscal ente administrador de ejecución de cargas
2.2.5.4. Costos de Administración, oficina, suministros papelería, servicios y otros
2.2.5.5. Prima de riesgo gestión (Nota 10)
2.2.6. COSTOS ADICIONALES DE LA GESTIÓN ASOCIADA (Nota 9)
2.2.6.1. Interventoría para pago de cargas del plan parcial
2.2.6.2. Imprevistos en costos por tiempos de ejecución extras a los programados
TOTAL CARGAS DEL PLAN PARCIAL (Nota 11)

Nota 1: Las cargas físicas corresponden a las obligaciones urbanísticas de construcción o adecuación de infraestructura, espacios públicos y equipamiento establecidas en el presente plan y el Estudio de tránsito aprobado y el Acta de Compromiso suscrita con la Secretaría Distrital de Movilidad, documentos que constituyen el Anexo 4 *"Oficio de aprobación del estudio de tránsito, acta de compromiso y prórroga"* del presente Decreto en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

Nota 2: Para la determinación del área de las Cargas Generales se toma solo el área de los andenes que se van a intervenir, excluyendo las áreas que no serán intervenidas. El detalle se especifica en el Anexo 2 *"Metodología del reparto de cargas y beneficios"* que hace parte integral del Decreto de adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó".

Nota 3: Para la determinación del área de Cargas Locales se toma solo el área de los andenes que serán intervenidos. El detalle se especifica en el Anexo 2 "Metodología del reparto de cargas y beneficios" que hace parte integral del Decreto de adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó."

Nota 4: La Mitigación de Impactos de Movilidad incluye todos los compromisos adquiridos para la entrada en operación del PPRU "Plaza Chicó" en el Estudio de tránsito aprobado y el Acta de Compromiso suscrita con la Secretaría Distrital de Movilidad, documentos que constituyen el *Anexo 4 "Oficio de aprobación del estudio de tránsito, acta de compromiso y prorroga"* del presente Decreto, correspondientes a señalización, semaforización, infraestructura, condiciones operativas y seguimiento de la operación.

Nota 5: Cargas de Formulación y estudios técnicos corresponde a los costos asociados a la formulación del Plan Parcial.

Nota 6: Plan de Gestión Social y mitigación de impactos: corresponde a los costos asociados al acompañamiento y las compensaciones con destinación a propietarios de negocios o predios que, por el desarrollo del sector, deberán trasladarse a otro sector o reubicarse en el mismo. Así mismo, en esta carga se destinan recursos para la comunicación y apoyo a la reubicación de los negocios informales que han existido tradicionalmente en el sector o que se generan con ocasión de la ejecución del plan parcial.

Nota 7: Compensación por pérdida de ingresos del parqueadero público: Corresponde a la suma de dinero que deberá pagar el promotor del Plan Parcial

al Distrito como contraprestación por los ingresos que no se perciben por concepto de la operación del parqueadero público durante el tiempo de ejecución de las intervenciones propuestas, pago que se deberá realizar al Fondo para el Pago Compensatorio de Estacionamientos que administra el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, como entidad administradora de zonas de estacionamiento en subsuelo conforme lo señala el artículo 11 del Decreto Distrital 552 de 2018, modificado por el artículo 6 del Decreto Distrital 112 de 2022.

Nota 8: Compensación del Bien de Interés Cultural (BIC) Área de Manejo Diferenciado 3 - AMD3: Corresponde a la suma de dinero que deberá pagar el promotor del Plan Parcial a los propietarios del inmueble declarado como bien de interés cultural del ámbito distrital, en la categoría de conservación integral, mediante el Decreto Distrital 606 de 2001, inmueble localizado en la AMD-3 e identificado como se relaciona en el Anexo 1 del presente decreto, para destinarla al mantenimiento y preservación del Bien de interés cultural, en el marco del art. 48 de la Ley 388 de 1997 y los arts. 316 y 318 del Decreto Distrital 190 de 2004 y de la Ley 151 de 1998.

Nota 9: Gestión del Promotor del Plan Parcial y costos adicionales de la gestión asociada. De conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 35 del Decreto Distrital 190 de 2004, los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial se consideran una carga local que deberán pagar los propietarios del suelo en los términos señalados en el presente plan. Estos costos serán administrados por el vehículo del que trata el *Artículo 39º.- ORDEN DE EJECUCIÓN DE CARGAS* del presente decreto, para concretar la gestión asociada.

Nota 10: Prima de riesgo gestión. Se prevé una prima de riesgo 4% sobre la inversión anticipada de cargas incluida en la carga denominada GESTIÓN PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL EN LA EJECUCIÓN. Este monto será administrado por vehículo del que trata el *Artículo 39º.- ORDEN DE EJECUCIÓN DE CARGAS* del presente decreto.

Nota 11: Total de cargas. El detalle específico de todas las cargas y su valoración se presentan en el Anexo 2 "Metodología del reparto de cargas y beneficios" que hace parte integral del presente decreto y en el capítulo correspondiente del Documento Técnico de Soporte – DTS del Plan Parcial.

Parágrafo 1. La ejecución y entrega de las obras correspondientes a las cargas físicas se debe garantizar independientemente de la cantidad de metros cuadrados de área vendible que se desarrollen.

Parágrafo 2. Las cargas físicas se entenderán cumplidas de conformidad con la regulación vigente para tal fin y cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador o desarrollador y hecha la entrega material y titulación de ellas a satisfacción del DADEP o a la entidad competente, las cuales estarán indicadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

Parágrafo 3. El detalle de las cargas se presenta en el Anexo 2 "*Metodología de reparto de cargas y beneficios"* del presente Decreto y su ejecución se detalla en el *Plano 2 de 2* "*Plano de espacio público, áreas privadas afectas al uso público y localización de equipamientos, cronograma de ejecución de las U.A.U. y de cargas urbanísticas"*.

Parágrafo 4. El presupuesto de costos de las cargas presentado en el *Anexo 2* es indicativo y deberá ser precisado entre los titulares del derecho de dominio al momento de la ejecución, garantizando el cumplimiento de las correspondientes cargas. La variación en tales valores durante la ejecución del Plan Parcial no conlleva al reconocimiento de saldos o valores a favor del promotor del proyecto; tampoco implica modificación alguna del presente Plan Parcial y no exime del cumplimiento de las cargas urbanísticas dispuestas en los términos del presente Decreto.

Parágrafo 5. Las cargas deberán ser asumidas por los titulares de las licencias urbanísticas que sean otorgadas en el marco de la ejecución del presente plan parcial, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles, que se presenten entre el momento de adopción del Plan Parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

Artículo 35. BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL. Para efectos del reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó" los beneficios totales corresponden a (i) la edificabilidad permitida, (ii) los usos y (iii) la conectividad de los productos inmobiliarios a nivel de sótano de acuerdo con la formulación del proyecto y se distribuyen de la siguiente forma:

DISTRIBUCIÓN DEL TOTAL DE LOS BENEFICIOS	U.A.U 1	U.A.U 2	U.A.U 3	U.A.U 4	AMD 1	AMD 2	AMD 3
Edificabilidad	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	NO	NO	NO
Usos	SÍ	SÍ	SÍ	NO	NO	SÍ	NO
Conectividad parqueaderos	SÍ	SÍ	SÍ	NO	SÍ	SÍ	NO
Posibilidad de reducción de cupos de estacionamientos	NO	NO	NO	NO	SÍ	SÍ	NO

Los aprovechamientos por la edificabilidad permitida corresponden a los metros cuadrados resultantes de aplicar los índices de construcción, con los cuales se estimaron las siguientes áreas construidas totales y áreas vendibles estimadas:

ÁREAS CONSTRUIDAS Y VENDIBLES POR USOS U.A.U	U.A.U 1		U.A.U 2		U.A.U 3		U.A.U 4		TOTALES U.A.U	
USOS	Construida	Vendible	Construida	Vendible	Construida	Vendible	Construida	Vendible	Construida	Vendible
COMERCIO ESCALA ZONAL	-	-	-	-	1.536,00	1.280,39	-	-	1.536,00	1.280,39
COMERCIO ESCALA URBANA	4.523,47	3.574,30	6.832,00	4.848,34	-	-	-	-	11.355,47	8.422,64
DOTACIONAL EDUCATIVO ESCALA METROPOLITANA	5.076,00	4.314,60	-	-	-	-	-	-	5.076,00	4.314,60
SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS ESCALA ZONAL	5.856,20	4.977,77	-	-	-	-	-	-	5.856,20	4.977,77
SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIAS ESCALA URBANA	3.026,80	2.572,78	5.011,25	4.579,90	2.916,00	2.528,60	-	-	10.954,05	9.681,28
SERVICIOS ALIMENTARIOS ESCALA ZONAL	-	-	1.742,03	1.463,31	718,20	640,72	-	-	2.460,23	2.104,03
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS ESCALA METROPOLITANA	-	-	1.742,04	1.463,31	-	-	-	-	1.742,04	1.463,31
SERVICIOS TURÍSTICOS ESCALA URBANA	-	-	4.009,00	3.527,40	-	-	-	-	4.009,00	3.527,40
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	-	-	3.863,48	3.322,59	2.781,00	2.393,60	9.499,52	8.385,47	16.144,00	14.101,66
ÁREA EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	1.126,42	-	1.002,25	-	583,20	-	558,00	-	3.269,87	-
ÁREA SÓTANOS	7.410,00	-	7.440,27	-	4.275,00	-	2.992,50	-	22.117,77	-
ÁREAS TOTALES SIN SÓTANOS	19.608,89	15.439,45	24.202,05	19.204,85	8.534,40	6.843,31	10.057,52	8.385,47	62.402,86	49.873,08

ÁREAS CONSTRUIDAS Y VENDIBLES POR USOS U.A.U	U.A.U 1		U.A.U 2		U.A.U 3		U.A.U 4		TOTALES U.A.U	
USOS	Construida	Vendible	Construida	Vendible	Construida	Vendible	Construida	Vendible	Construida	Vendible
ÁREAS TOTALES CONSTRUIDAS CON SÓTANOS	27.018,89	-	31.642,32	-	12.809,40	-	13.050,02	-	84.520,63	-

En relación con los beneficios por asignación de usos adicionales, las áreas construidas totales estimadas y áreas vendibles resultantes de la modelación de los productos inmobiliarios o aprovechamientos, con las cuales se calculan las ventas estimadas para el Áreas de Manejo Diferenciado 2 (AMD-2) son las siguientes:

ÁREAS CONSTRUIDAS Y VENDIBLES POR USOS AMD	AMD2	
USOS	Construida	Vendible
COMERCIO ESCALA ZONAL	-	-
COMERCIO ESCALA URBANA	-	-
DOTACIONAL EDUCATIVO ESCALA METROPOLITANA	-	-
SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS ESCALA ZONAL	-	-
SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIAS ESCALA URBANA	-	-
SERVICIOS ALIMENTARIOS ESCALA ZONAL	-	-
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS ESCALA METROPOLITANA	2.000,00	2.000,00
SERVICIOS TURÍSTICOS ESCALA URBANA	-	-
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	-	-
ÁREA EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	-	-
ÁREA SÓTANOS	-	-
ÁREAS TOTALES SIN SÓTANOS	2.000,00	2.000,00
ÁREAS TOTALES CONSTRUIDAS CON SÓTANOS	-	-

Nota 1. Las áreas mencionadas en las tablas anteriores son indicativas y pueden variar en función del producto inmobiliario final. En todo caso las áreas definidas como "Vendibles" son equivalentes a las "Áreas generadoras" definidas en el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad (Oficio SDM-SI-245638-19) y en correspondencia atienden a los lineamientos y compromisos establecidos en tal documento.

Nota 2. Las áreas definidas como "construidas" en las tablas anteriores corresponde a los metros cuadrados del total de las superficies de todos los pisos de las edificaciones.

Nota 3: El detalle específico de la valoración de las ventas a partir de las áreas aquí definidas se presentan en el Anexo 2 *"Metodología del reparto de cargas y beneficios"* que hace parte integral del presente decreto y en el capítulo correspondiente del Documento Técnico de Soporte – DTS del Plan Parcial.

Artículo 36. FACTOR DE CONVERSIÓN DE BENEFICIOS. Para mantener el equilibrio del sistema de reparto de cargas y beneficios, en el momento de la ejecución del Plan Parcial, cada etapa o grupo de predios que se deseen desarrollar podrán convertir los metros cuadrados que le corresponden de un uso a metros cuadrados en otro uso, aplicando la siguiente metodología, con la cual se asegura mantener la distri-

bución en equilibrio. Sin perjuicio del tope máximo de área construida aplicable a cada Unidad de Actuación Urbanística, establecido en el *Artículo 19 EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA,* se podrá aplicar el factor de conversión siempre que se dé cumplimiento simultáneamente a todos los siguientes criterios, sin excepción:

i. Cumplir integralmente las normas de volumetría establecidas en el presente Decreto, según corresponda.

ii. Cumplir con el estándar de espacio público efectivo por habitante de mínimo 5 m2, de acuerdo con lo establecido en el Plan Maestro de Espacio Público de Bogotá D.C.

iii. Cumplir con los cupos de estacionamiento asignados, según lo establecido el *artículo 29 ESTACIONAMIENTOS* del presente Decreto

iv. Que la nueva composición de usos no implique superar la capacidad técnica de las redes existentes para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

La metodología para el efecto consiste en los siguientes pasos:

36.1. Determinación de los factores de conversión de beneficios: A partir de los precios de venta por metro cuadrado utilizados para la valoración de los beneficios del PPRU "*Plaza Chicó*", se define el Factor de Conversión de usos. Los factores de conversión de usos se resumen en la siguiente tabla:

FACTORES DE CONVERSIÓN DE USOS

		USO ACTUAL								
		Comercio escala zonal	Comercio escala Urbana	Dotacional Educativo escala metropolitana	Servicios Profesionales Técnicos Especializados escala zonal	Servicios a empresas e inmobiliarios escala urbana	Servicios Personales (Alimentarios) escala zonal	Servicios Personales (comunicación y entretenimiento masivos) escala urbana	Servicios Turísticos escala urbana	Vivienda Multifamiliar
USO NUEVO	Comercio escala zonal	1,00	0,86	1,33	1,33	1,20	1,50	1,33	1,33	1,33
	Comercio escala urbana	1,17	1,00	1,56	1,56	1,40	1,75	1,56	1,56	1,56
	Dotacional Educativo escala metropolitana	0,75	0,64	1,00	1,00	0,90	1,13	1,00	1,00	1,00
	Servicios profesionales técnicos especializados escala zonal	0,75	0,64	1,00	1,00	0,90	1,13	1,00	1,00	1,00
	Servicios a empresas e inmobiliarios escala urbana	0,83	0,71	1,11	1,11	1,00	1,25	1,11	1,11	1,11
	Servicios Personales (servicios alimentarios) escala zonal	0,67	0,57	0,89	0,89	0,80	1,00	0,89	0,89	0,89
	Servicios Personales (comunicación y entretenimiento masivos) escala urbana	0,75	0,64	1,00	1,00	0,90	1,13	1,00	1,00	1,00
	Servicios Turísticos escala urbana	0,75	0,64	1,00	1,00	0,90	1,13	1,00	1,00	1,00
	Vivienda Multifamiliar	0,75	0,64	1,00	1,00	0,90	1,13	1,00	1,00	1,00

Nota: Como se muestra en la tabla anterior, el uso nuevo que se espera tener está en la columna denominada "**USO NUEVO**" y el uso actual que se espera convertir está en la fila denominada "USO ACTUAL. Ejemplo. Si se van a convertir 500 metros de uso dotacional educativo a vivienda multifamiliar, se deben dividir los 500 metros entre el factor de 1,00, es decir, se pueden hacer 500 metros de vivienda. Pero si quieren convertir los mismos 500 metros de dotacional

educativo a comercio a escala urbana, se debe dividir entre el factor de 1,56, es decir, que en el nuevo uso solo podrá hacer 320,5 metros cuadrados de comercio a escala urbana. Si se convierten los 500 m² de uso dotacional educativo a uso de servicios personales alimentarios se podrán hacer 561,8 m² de servicio personal alimentario.

36.2. Determinación de los metros cuadrados de uso actual (uso previsto inicialmente) a convertir: Una vez definido el factor de conversión se deberán determinar los metros cuadrados del producto inmobiliario con el uso actual que se desea cambiar.

36.3. Determinación de los metros cuadrados del Uso Nuevo (uso a proponer): Para el cálculo de los metros cuadrados del uso nuevo que se pretenda desarrollar, se deberán convertir los metros cuadrados del uso actual aplicando la siguiente fórmula:

$$\boldsymbol{UN}(m^2) = \boldsymbol{UA}(m^2) / \boldsymbol{FC}$$

Dónde:

***UN** = Área en metros cuadrados del Uso Nuevo (uso a proponer)*

***UA** = Área en metros cuadrados de Uso Actual (uso previsto inicialmente)*

***FC** = Factor de conversión*

Artículo 37. METODOLOGÍA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. El Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó" establece un reparto equitativo con base en la definición de porcentajes de participación de los propietarios de los inmuebles de las Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U) y de las Áreas de Manejo Diferenciado (AMD), calculados a partir del total de los beneficios generados por el Plan Parcial.

Con base en estos porcentajes y aplicados al valor total de las cargas, se establecen los montos de dinero a ser asumidos por los propietarios de los inmuebles de cada Unidad de Actuación Urbanística (UNA UNO) o Área de Manejo Diferenciado (AMD).

El detalle del cálculo del porcentaje de participación, reparto y equilibrio se presenta en el Anexo 2 *"Metodología de reparto de cargas y beneficios"* del presente Decreto.

A continuación, se definen los porcentajes de participación de los propietarios para la asunción del total de las cargas para las Unidades de Actuación Urbanística (UNA UNO) y Áreas de manejo Diferenciado (AMD):

REPARTO DE CARGAS EN PROPORCIÓN A BENEFICIOS POR CADA ETAPA DE EJECUCIÓN Y AMD							
CONCEPTO	**UAU-1**	**UAU-2**	**UAU- 3**	**UAU-4**	**AMD 1**	**AMD 2**	**TOTAL CARGAS**
Porcentaje de Participación en el total de las cargas del PPRU "Plaza Chicó"	**32,19%**	**38,11%**	**9,37%**	**13,53%**	**0,62%**	**6,18%**	**100,00%**

Parágrafo 1. Los propietarios de los predios de las Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U) y de las Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) deberán ejecutar las obras correspondientes y aportar la suma de dinero resultante de aplicar los porcentajes de participación, al vehículo del que trata el *Artículo 38º.- EJECUCIÓN DE LAS CARGAS* del presente decreto. La certificación de dichos aportes será requerida por el curador previo a la ejecutoría de las licencias urbanísticas.

Parágrafo 2. El presupuesto de costos de las cargas presentado en el *Anexo 2* es indicativo y deberá ser precisado entre los titulares del derecho de dominio al momento de la ejecución, garantizando el cumplimiento de las correspondientes cargas.

Artículo 38. EJECUCIÓN DE LAS CARGAS. Los titulares de los inmuebles de las Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U) o Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) tendrán la obligación, a través de cualquier figura jurídica permitida por la normativa vigente, incluyendo contratos de fiducia mercantil, de constituir un vehículo a través del cual administren los recursos dinerarios aportados con destinación a la ejecución de cargas del plan parcial y se ejecuten las correspondientes cargas del plan parcial de conformidad el orden definido en el *Artículo 39º.- ORDEN DE PRIORIDAD EN LA EJECUCIÓN DE CARGAS* del presente decreto. Los objetivos principales del vehículo serán los siguientes:

1. El recaudo de recursos dinerarios para la financiación de las cargas y/o acciones de mitigación del plan parcial.

2. La ejecución y entrega de las obras correspondientes a las cargas físicas dentro del ámbito de la guau o AMD correspondiente.

3. El pago a su destinatario, de las cargas del Plan Parcial diferentes a las cargas físicas.

4. La certificación de los aportes para cargas que hagan los titulares de los predios con el fin de acceder a los beneficios correspondientes, la cual será requisito previo la ejecutoría de la licencia urbanística en la cual se pretenda hacer uso de los mismos.

Parágrafo 1. Las reglas de funcionamiento del vehículo deberán incluir como mínimo las partes, beneficiarios, gobierno, toma de decisiones, formas de aporte, entre otros, y serán establecidas expresamente en el contrato que para el efecto suscriban.

Parágrafo 2. El vehículo podrá ser constituido en cualquier momento previo al inicio del trámite de licencias urbanísticas. La certificación del aporte de los recursos dinerarios para cargas que correspondan a cada uno de los titulares será exigible por la curaduría previo al otorgamiento de la(s) licencia(s) urbanística(s) correspondiente(s) mediante la(s) cuales se concreten los beneficios de cada Unidad de actuación urbanística (guau) o Área de Manejo Diferenciado (AMD).

Parágrafo 3. Sin perjuicio de la certificación de los aportes que expida el ente administrador de la ejecución de las cargas, estas se entenderán como cumplidas una vez sean ejecutadas y en el caso de las cargas físicas sean entregadas a las entidades distritales correspondientes.

Parágrafo 4. A través del vehículo mediante el cual se ejecuten las cargas, se dará cumplimiento a lo definido en el artículo 39 del presente decreto.

Artículo 39. ORDEN DE PRIORIDAD EN LA EJECUCIÓN DE CARGAS. De conformidad con la metodología de reparto definida en el artículo 37 del presente decreto, y sin perjuicio del acto que autorice la ejecución de las cargas, el ente administrador o vehículo a través del cual se ejecuten las cargas del Plan Parcial de Renovación Urbana “Plaza Chico” deberá destinar los recursos dinerarios para la ejecución de las cargas en el siguiente orden de prioridades, iniciando con el total de las cargas en prioridad 1, luego el total de cargas en prioridad 2 y, por último, el total de cargas en prioridad 3:

ORDEN DE EJECUCIÓN Y GRUPOS CARGAS				
	CARGAS PRIORIDAD 1	**CARGAS PRIORIDAD 2**	**CARGAS PRIORIDAD 3**	**Según licenciamiento (NOTA 1)**
1. CARGAS FÍSICAS				
1.1. CARGAS GENERALES FÍSICAS				
1.1.1 MALLA VIAL ARTERIAL				
1.1.1.1. Av. Paseo del Country - (Carrera 15) Intervención: Recuperación de andenes				X
1.1.1.2. Av. Alejandro Obregón - (Calle 92) Intervención: Recuperación de andenes				X
1.1.2. ÁREAS DE CONTROL AMBIENTAL (Construcción zona verde)				
1.1.2.1. Área de control ambiental 1 (Cl. 92)				X
1.1.2.2. Área de control ambiental 2 (Kr. 15)				X
1.1.2.3. Área de control ambiental 3 (Kr. 15)	X			
1.2. CARGAS LOCALES				
1.2.1. MALLA VIAL LOCAL				
1.2.1.1. Calle 90. Intervención: Recuperación de andenes	X			
1.2.1.2. Carrera 17 Intervención: Recuperación de andenes y Carrera 17 (No cuenta área de intervención en cuadro de áreas urbanísticas 937,18 m2) Intervención: Recuperación de calzada	X			
1.2.1.3. Calle 91 - (Tramo 1 entre carrera 15 y carrera 16. Se mantiene como vía con tránsito peatonal a nivel de superficie y tránsito vehicular subterráneo) Intervención: Construcción de vía peatonal	X			

ORDEN DE EJECUCIÓN Y GRUPOS CARGAS				
	CARGAS PRIORIDAD 1	**CARGAS PRIORIDAD 2**	**CARGAS PRIORIDAD 3**	**Según licenciamiento (NOTA 1)**
1.2.1.4. Calle 91 - (Tramo 2 entre carrera 16 y carrera 17. Se mantiene como vía con tránsito peatonal a nivel de superficie). Intervención: Construcción de vía peatonal	X			
1.2.1.5. Carrera 16 - (Vía con tránsito peatonal a nivel de superficie) Intervención: Construcción de vía peatonal	X			
1.2.2. ESPACIO PÚBLICO PEATONAL				
1.2.2.1. Plazoleta 1 - (Antes Malla vial arterial, franja paralela y carril de acceso desde carrera 15) Intervención: Recuperación	X			
1.2.2.2. Plazoleta 2 - (Antes Malla vial local Carrera 17) Intervención: Recuperación	X			
1.2.2.3. Parque de Bolsillo: (Antes Malla vial local Carrera 17 - Zona Verde) Intervención: Recuperación del parque de Bolsillo	X			
1.2.3. CONSTRUCCIÓN VÍA SUBTERRÁNEA SÓTANO 1 DEL PARQUEADERO PÚBLICO		X		
1.2.4. REESTRUCTURACIÓN EDIFICIO PARQUEADERO PÚBLICO EN SÓTANO 2 y 3			X	
1.2.5. REDES HIDROSANITARIAS	X			
1.2.6. REDES ELÉCTRICAS	X			
1.2.7. MITIGACIÓN IMPACTOS ACTA CONCERTACIÓN MOVILIDAD	X			
1.2.8. EQUIPAMIENTO PÚBLICO - Área Construída m2				X

ORDEN DE EJECUCIÓN Y GRUPOS CARGAS				
	CARGAS PRIORIDAD 1	**CARGAS PRIORIDAD 2**	**CARGAS PRIORIDAD 3**	**Según licenciamiento (NOTA 1)**
2. OTRAS CARGAS				
2.1. OTRAS CARGAS GENERALES				
2.1.1. COMPENSACIÓN BIEN INTERÉS CULTURAL				
2.1.1.1. Compensación bien interés cultural				X
2.2. OTRAS CARGAS LOCALES				
2.2.1. FORMULACIÓN Y ESTUDIOS TÉCNICOS DEL PLAN PARCIAL	X			
2.2.2. GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN (NOTA 2)	X			
2.2.3. PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y MITIGACIÓN DE IMPACTOS (NOTA 2)	X			
2.2.4. COMPENSACIÓN POR PÉRDIDA DE INGRESOS PARQUEADERO PÚBLICO		X		
2.2.5. GESTIÓN PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL EN LA EJECUCIÓN (NOTA 2)	X			
2.2.6. COSTOS ADICIONALES DE LA GESTIÓN ASOCIADA (NOTA 2)	X			

Nota 1: Cargas físicas ejecutadas por cada UAU o AMD no tienen establecido un nivel de prioridad. Se concretan al momento de la ejecución de las obras autorizadas en la licencia urbanística correspondiente.

Nota 2: La carga debe ser distribuida proporcionalmente a las actividades desarrolladas en cada uno de los momentos de ejecución del plan parcial.

Parágrafo 1: La ejecución de los grupos de cargas podrá darse de forma consecutiva o concomitante, garantizando siempre el orden antes mencionado y la

ejecución dentro de la vigencia del acto que autorice las obras.

Parágrafo 2. El presupuesto de costos de las cargas presentado en el *Anexo 2* es indicativo y deberá ser precisado entre los titulares del derecho de dominio al momento de la ejecución, garantizando el cumplimiento de las correspondientes cargas.

TITULO V
GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

CAPÍTULO I
EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 40. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU): El PPRU *"Plaza Chicó"* se desarrollará a través de cuatro (4) unidades de actuación urbanística, y 5 Áreas de Manejo Diferenciado (AMD). Para la ejecución de las unidades de actuación urbanística o de gestión Nos. 1, 3 y 4 no se requerirá la solicitud de licencia de reurbanización, dado que no se requiere para su desarrollo la entrega de áreas de cesión, es decir, su desarrollo se adelantará mediante licencia de construcción. Para la Unidad de actuación urbanística o de gestión No. 2 se requerirá para su desarrollo de una única licencia de reurbanización o PGU en modalidad de reurbanización previo o concomitante a la licencia de construcción.

Para el cumplimiento de las cargas y el acceso a los beneficios de las Áreas de Manejo Diferenciado AMD-1 y AMD-2 se deberá tramitar la modificación de la Licencia de Construcción correspondiente.

En caso de no contar con la anuencia del 100% de los propietarios del suelo para el desarrollo de cada una de las unidades de actuación a través de un único proyecto urbanístico general o una única licencia de urbanización, se deberá proceder a la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística y la definición de las bases de la actuación en los términos del artículo 44 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 1. Las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) se podrán convertir en una Unidad de gestión si todos los propietarios solicitan una única licencia o su titularidad está en cabeza de un solo propietario de conformidad con lo previsto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

CAPÍTULO II
GESTIÓN SOCIAL

Artículo 41. GESTIÓN SOCIAL. Con base en la caracterización socioeconómica y el proceso de participación que se presenta en el Documento Técnico de Soporte, el Plan de Gestión Social deberá identificar y mitigar los impactos negativos que se puedan generar con ocasión de la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó" y deberá potenciar las oportunidades para beneficio de los diversos actores que participan en dicho proceso, como propietarios, arrendatarios y vecinos del sector, a través de las estrategias que se presentan a continuación:

41.1. Estrategia Pedagógica y de Comunicaciones, con el objetivo de generar espacios de comunicación permanente a través del portal de internet, que incluirá un módulo de respuestas a dudas e inquietudes y recepción de comentarios.

41.2. Estrategia de asesoría y acompañamiento a propietarios y moradores, a través de capacitaciones y asesoría a la comunidad, en lo concerniente a arrendamientos transitorios o permanentes, reubicación de actividades, mudanzas, y en general aquello concerniente con los traslados y reubicación de los moradores del ámbito del plan, con el fin de poner en riesgo su proceso de continuidad. Esta estrategia también se desarrollará para los nuevos esquemas de convivencia que tenga el proyecto una vez se desarrolle la propiedad horizontal.

41.3. Estrategia de mitigación de impactos y compensaciones, está orientada a la compensación de las actividades económicas a residentes caracterizados que se vean afectados por pérdida de ingresos, por movilización y traslado y por trámites, dicha compensación se calcula de acuerdo con unos criterios de puntaje que se encuentran en el DTS.

41.4. Estrategia de apoyo a comerciantes informales, recicladores y repartidores, consiste en la aplicación de compensaciones y acompañamiento para la recuperación de su actividad. Se desarrolla a través de contrapartidas con CIVITAS (Uniandinos) y a través de la articulación interinstitucional con el Instituto para la Economía Solidaria -IPES, la Secretaría de Desarrollo Económico, y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público- DADEP.

Parágrafo. Los detalles del programa de gestión social se encuentran definidos en el Documento Técnico de Soporte (DTS) que hace parte integral del Plan Parcial.

CAPÍTULO III
OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

Artículo 42. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR. Son obligaciones de los titulares de las licencias urbanísticas respectivas, según corresponda, las siguientes:

a. Ejecutar las obras que les corresponden según las disposiciones de este Decreto de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

b. Ejecutar las obras sobre las vías de la malla vial local, incluidos sus andenes, cumpliendo con las disposiciones establecidas en este Decreto y las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU. Las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios deberán ejecutarse con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos y cumplir con las condiciones técnicas establecidas por la entidad correspondiente.

c. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia ambiental y de tráfico.

d. Mantener en la obra la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

e. Cumplir con las obligaciones que les corresponden que se desprenden de este Decreto y con las establecidas en las licencias urbanísticas respectivas según corresponda.

f. Las demás establecidas en la normatividad aplicable.

Parágrafo 1. Estas obligaciones se entenderán incluidas en las correspondientes licencias urbanísticas aun cuando no queden estipuladas expresamente en las mismas.

Parágrafo 2. Para el otorgamiento de las correspondientes licencias de urbanización, la verificación del cumplimiento de las normas corresponde al Curador Urbano, de conformidad con lo señalado en los artículos 2.2.6.1.1.3., 2.2.6.6.1.2 y 2.2.6.6.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o de las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo 3. Es responsabilidad del Promotor del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó" cumplir las obligaciones derivadas de este acto administrativo, hasta tanto se tramiten las respectivas licencias urbanísticas.

TÍTULO VI
DISPOSICIONES FINALES

Artículo 43. PARTICIPACIÓN DISTRITAL EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó" **SÍ CONFIGURA** hechos generadores de plusvalía por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

Artículo 44. INCORPORACIÓN EN LA BASE DE DATOS GEOGRÁFICA CORPORATIVA DE LA SDP. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.5 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la información cartográfica correspondiente al Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chico" que está contenida en los planos que se adoptan con el presente decreto, deberá incorporarse de oficio en la cartografía oficial del Distrito Capital.

La Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Información, Cartografía y Estadística, en un plazo de tres (3) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente decreto, efectuará las anotaciones en la Base de Datos Geográfica Corporativa de esa entidad, relacionadas con la adopción del Plan Parcial.

Artículo 45. AJUSTE AL PLAN PARCIAL. En caso de requerirse, cualquier modificación de las normas contenidas en el presente decreto se desarrollará mediante un ajuste al Plan Parcial, el cual se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto de modificación, de acuerdo con lo previsto en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 y parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y a dicho ajuste sólo les serán aplicables las normas que regularon la adopción del Plan Parcial.

Artículo 46. VIGENCIA. El presente decreto, rige a partir del día siguiente a su publicación en el Registro Distrital, y tendrá una vigencia de diez (10) años contados desde su publicación en el Registro Distrital. Además, deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

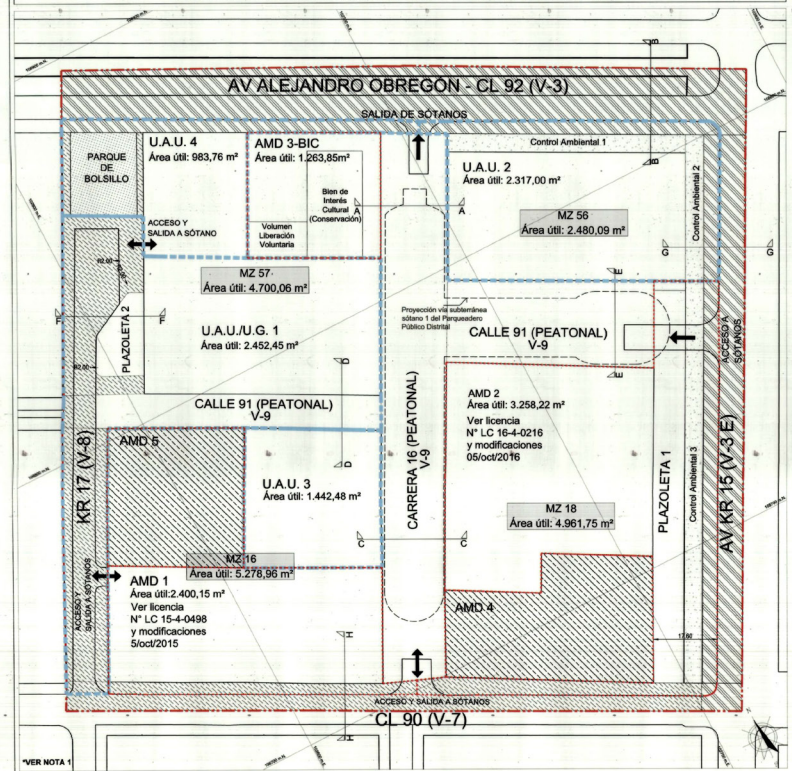
PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los quince (15) días del mes de noviembre de dos mil veintidós (2022).

CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ
Alcaldesa Mayor de Bogotá D.C.

MARÍA MERCEDES JARAMILLO
Secretaria Distrital de Planeación

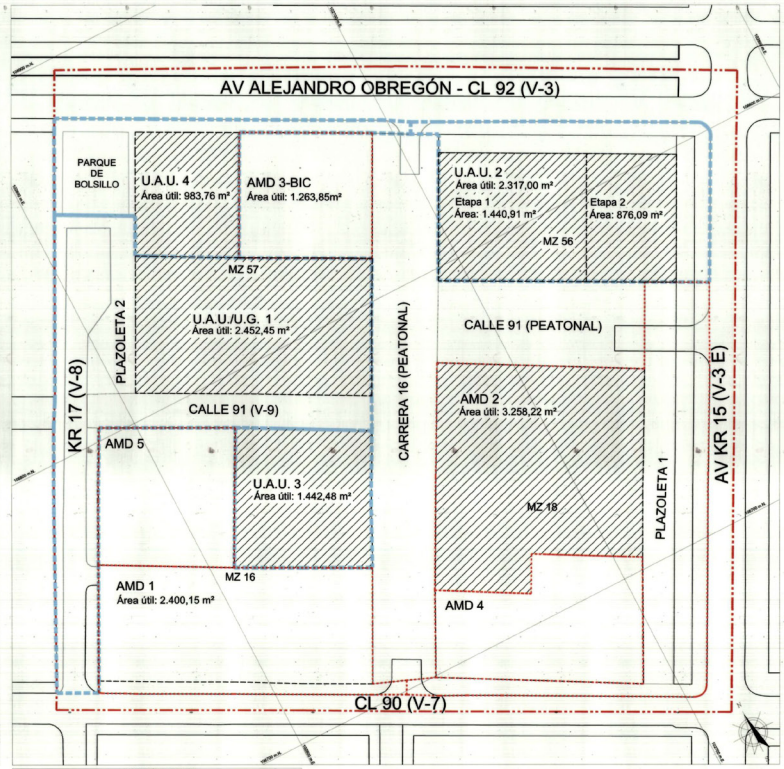
PROPUESTA GENERAL URBANÍSTICA Y SISTEMA VIAL ESC 1:500



CONVENCIONES

- ÁREA BRUTA INCOPORADA AL TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA
- DELIMITACIÓN U.A.U. / U.G. (Incluye cargas fuera o no cargo dentro de su ámbito)
- ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO AMD
- AMD NO OBJETO DE REPARTO
- ÁREA PREDIAL PRIVADA
- MALLA VIAL ARTERIAL
- MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
- PARQUE DE BOLSILLO

ZONAS GENERADORAS DE PLUSVALÍA ESC 1:500



CONVENCIONES

- ÁREA BRUTA INCORPORADA AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA
- DELIMITACIÓN U.A.U. / U.G. (Zonas beneficiarias de acciones urbanísticas)
- ZONAS GENERADORAS DE PLUSVALÍA
- DELIMITACIÓN ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO - AMD

CUADRO GENERAL DE ÁREAS

ÁREAS PROPUESTAS PLAN PARCIAL

	Concepto	Área (m²)	% sobre Área Bruta
1	ÁREA BRUTA	34.166,01	100%
2	MALLA VIAL ARTERIAL (2 = 2.1 + 2.2)	5.253,22	15,38%
2.1	Av. Paseo del Country (Kr. 15)	1.931,16	5,13%
2.2	Av. Alejandro Obregón (Cl. 92)	3.352,06	10,23%
3	ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO NO OBJETO DE REPARTO (3 = 3.1 + 3.2)	3.159,80	9,47%
3.1	ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO No. 4 (AMD-4)	1.703,34	5,14%
3.2	ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO No. 5 (AMD-5)	1.456,32	4,33%
4	ÁREA NETA OBJETO DE REURBANIZACIÓN (4 = 1 - 2 - 3)	24.952,57	75,18%
5	ÁREAS DE CONTROL AMBIENTAL (5 = 5.1 + 5.2 + 5.3)	1.044,20	3,25%
5.1	Área de control ambiental 1 (Cl. 92)	320,00	0,96%
5.2	Área de control ambiental 2 (Kr. 16)	202,00	0,61%
5.3	Área de control ambiental 3 (Kr. 16)	330,00	1,66%
6	ÁREA NETA DE INTERVENCIÓN (6 = 4 - 5)	23.908,36	72,91%
7	MALLA VIAL LOCAL (NV 3)	8.102,56	24,45%
7.1	Malla vial local existente que mantiene su uso	6.102,56	24,45%
7.11	Calle 90	1.402,56	4,56%
7.12	Carrera 17	1.802,56	5,56%
7.13	Calle 91 - tramo 1 (entre cra 15 y cra 16). Se mantiene como vía con tránsito peatonal a nivel de superficie y tránsito vehicular subterráneo	1.533,56	3,99%
7.14	Calle 91 - tramo 2 (entre cra 16 y cra 17). Se mantiene como vía con tránsito peatonal a nivel de superficie	741,90	2,24%
7.15	Carrera 16. Se mantiene como vía con tránsito peatonal a nivel de superficie y tránsito vehicular subterráneo	2.650,86	8,11%
7.16	Carrera 16: vía con tránsito vehicular a nivel subterráneo (sótano 1) (No se contabiliza en CA)	2.655,92	8,73%
8	ESPACIO PÚBLICO PEATONAL (8 = 6 + 7)	1.656,31	4,91%
8.1	DE MALLA VIAL LOCAL A ESPACIO PÚBLICO	1.656,31	4,91%
8.1.1	De Malla vial arterial (franja peatonal y carril de acceso desde carrera 15) a Plazoleta 1	656,83	2,89%
8.1.2	De Malla vial local (carrera 17) a Plazoleta 2	352,52	2,76%
8.1.3	De Malla vial local (carrera 17 - Zona Verde) a Parque de Bolsillo	417,36	1,24%
9	ÁREA útil (9 = 6 - 7 - 8)	14.137,51	42,07%
9.1	UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA / UNIDADES DE GESTIÓN	7.151,61	21,79%
9.1.1	UAU/UG 1	2.452,45	7,30%
9.1.2	UAU/UG 2 - ETAPA 1	1.440,91	4,34%
9.1.3	UAU/UG 2 - ETAPA 2	876,09	2,64%
9.1.4	UAU/UG 3	1.442,48	4,35%
9.1.5	UAU/UG 4	983,76	2,96%
9.2	ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO OBJETO DE REPARTO	6.952,15	20,97%
9.2.1	Área de Manejo Diferenciado No. 1 (AMD-1)	2.400,15	7,24%
9.2.2	Área de Manejo Diferenciado No. 2 (AMD-2)	3.258,22	9,82%
9.2.3	Área de Manejo Diferenciado No. 3 (AMD-3)	1.263,85	3,81%

ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN

EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA (INDICE DE CONSTRUCCIÓN)

DESCRIPCIÓN	UG 1	UAU 2 ETAPA 1	UAU 2 ETAPA 2	UAU 3	UAU 4
Área útil para Cálculo de Índices (m2)	2.452,45	1.440,91	876,09	2.317,00	1.442,48	983,76
Índice de Construcción Máximo sobre área útil	RESULTANTE					
Índice de Ocupación Máximo sobre área útil	0,80	0,70	0,70	0,80	0,80	0,80
Área de Edificabilidad máxima permitida (Para Índice de Construcción)	19.451,66	9.208,40	4.953,76	21.995,74	7.212,42	5.561,66

ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN AMD 3

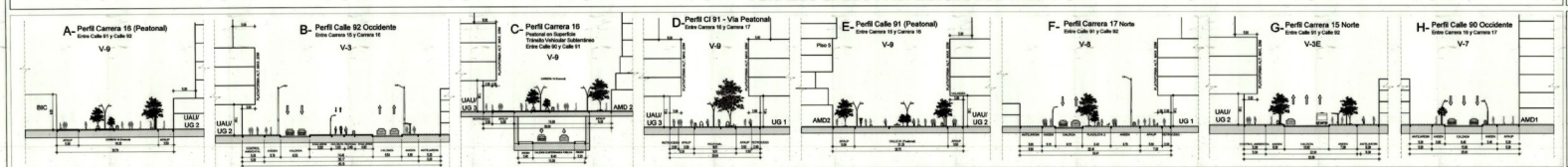
EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA (INDICE DE CONSTRUCCIÓN)

DESCRIPCIÓN	AMD 3 - BIC
Área Útil para Cálculo de Índices (m²)	1.263,85
Índice de Construcción Máximo sobre área útil	RESULTANTE
Índice de Ocupación máximo sobre área útil	0,80
Área de Edificabilidad Máxima Permitida (Para Índice de Construcción)	4.423,47

SISTEMA VIAL ARTERIAL Y LOCAL

NOMENCLATURA ACTUAL	TIPOLOGÍA	SECCIÓN MÍNIMA	PROPUESTA
Av. Calle 92 (Av. Alejandro Obregón)	Vía V-3	35 metros	Av. Calle 92 (Av. Alejandro Obregón)
Av. Carrera 15 (Av. Paseo del Country)	Vía V-3 E	22 metros	Av. Carrera 15 (Av. Paseo del Country)
Carrera 16	Vía V-8	12 metros	Carrera 16 (Vía con tránsito peatonal a nivel de superficie y tránsito vehicular subterráneo)
Carrera 17	Vía V-8	12 metros	Carrera 17 (Cambio de uso de vía a vía/zonal)
Calle 90	Vía V-7	15 metros	Calle 90 (V-7)
Calle 91	Vía V-9 - tramo 1	12 metros	Calle 91 - tramo 1 (Entre cra 15 y cra 16)
	Vía V-9 - tramo 2	9 metros	Calle 91 - tramo 2 (Entre cra 16 y cra 17)

PERFILES VIALES PROPUESTOS ESC 1:400



NOTAS

NOTA 1: Las etapas 1 y 2 de la UAU 2 pueden desarrollarse de manera individual únicamente cumpliendo con los Índices de Edificabilidad establecidos en la tabla correspondiente.

NOTA 2: La numeración de las UAU/UG/AMD es indicativa y no corresponde a un orden de ejecución.

NOTA 3: La cesión para equipamiento público deberá entregarse en 550 m² de área construida a localizarse en el área privada de la UAU 2.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

DECRETO: 516

FECHA: 15 NOV 2022

ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ

SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
MARÍA MERCEDES JARAMILLO GARCÉS
SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
MARGARITA ROSA CAICEDO VELÁSQUEZ

LOCALIZACIÓN GENERAL

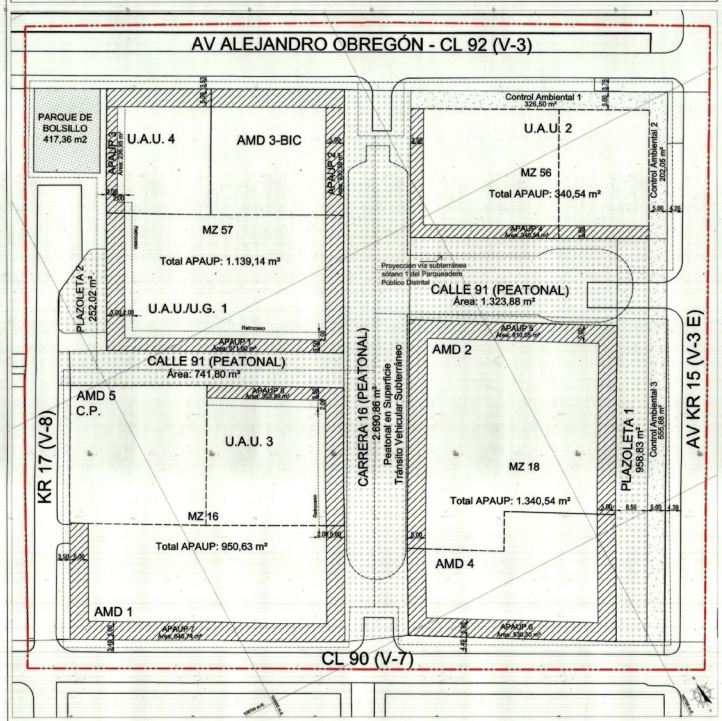
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
-PLAZA CHICÓ-
LOCALIDAD DE CHAPINERO

Plano general de la propuesta urbanística, perfiles viales y cuadro general de áreas y zonas generadoras de plusvalía

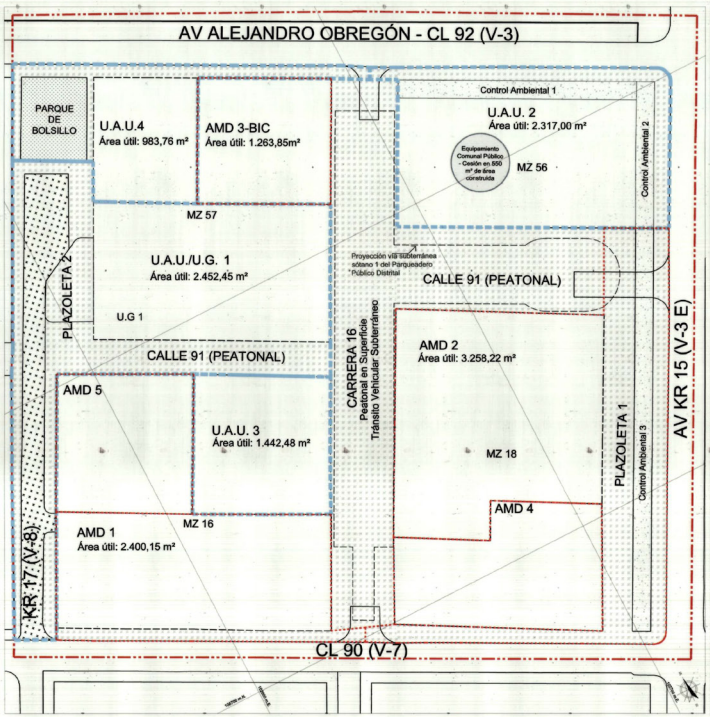
ESC: 1:500

PLANCHA: 1 / 2

PLANO SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO ESC 1:500



PLANO DE CARGAS URBANÍSTICAS ESC 1:500

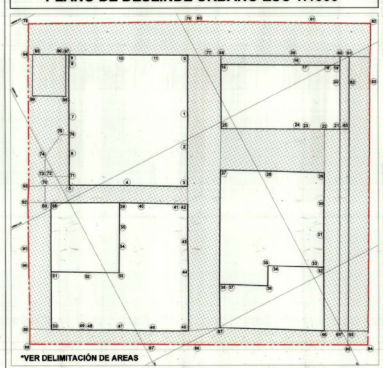


ETAPAS ESTIMADAS INDICATIVAS DE EJECUCIÓN DE LAS U.A.U./U.G. Y ORDEN PRIORIZADO DE EJECUCIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS FÍSICAS - (CRONOGRAMA DEFINITIVO ESTARÁ A CARGO DE LA ENTIDAD GESTORA)

ORDEN PRIORIZADO DE EJECUCIÓN GRUPOS DE CARGAS	AÑOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	SEMESTRE	1 2	1 2	1 2	1 2	1 2	1 2	1 2	1 2	1 2	1 2
GRUPO 1	MALLA VIAL LOCAL - ESPACIO PUBLICO - Tramito peatonal Calle 91 tramo 1 y Carrera 16 (Cubierta del Parqueadero Público)										
	REDES HIDROSANITARIAS Y REDES ELECTRICAS ÁREA DE PLANIFICACIÓN										
	MITIGACIÓN IMPACTOS MESA ACTA CONCERTACIÓN MOVILIDAD ÁREA DE PLANIFICACIÓN										
GRUPO 2	CONSTRUCCIÓN VÍA SUBTERRÁNEA SÓTANO 1 DEL PARQUEADERO PÚBLICO										
GRUPO 3	RESTRUCTURACIÓN EDIFICIO DE PARQUEADERO PÚBLICO EN SÓTANO 2 Y 3										
GRUPO 4	AMD 1	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ASIGNADA DE AMD 1 - TORRE 90 (EN CONSTRUCCIÓN)									
		ADECUACIÓN ANDENES CALLE 90									
	AMD 2	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ASIGNADA DE AMD 2 - TORRE 91 (EN CONSTRUCCIÓN)									
		ADECUACIÓN SUPERFICIE PLAZOLETA 1, CONTROL AMBIENTAL 3, RECUPERACIÓN DE ANDENES CARRERA 15 Y CALLE 91									
	UG 1	ADECUACIÓN MALLA VIAL LOCAL (Carrera 17, Calle 91 tramo 2) ADECUACIÓN ESPACIO PÚBLICO PEATONAL (Plazoleta 2)									
	AMD 3	INTERVENCIÓN Y LIBERACIÓN ADICIONES									
		CONSTRUCCIÓN EQUIPAMIENTO PÚBLICO									
	UAU/UG 2 y 3	CONSTRUCCIÓN Y ADECUACIÓN CONTROLES AMBIENTALES 1									
		RECUPERACIÓN ANDENES CARRERA 15 Y CALLE 92									
	UAU/UG 1 NO TIENE ASIGNADAS CARGAS FÍSICAS EN SITIO										
	UAU/UG 1	RECUPERACIÓN ANDENES CALLE 90									
		RECUPERACIÓN PARQUE DE BOLSILLO CRA. 17									

CARGAS DEL PLAN PARCIAL	TOTAL ÁREAS DE INTERVENCIÓN	ÁREAS FUERA DEL ÁMBITO DE CADA UAU O AMD (m2)	ÁREAS DENTRO DEL ÁMBITO DE CADA UAU/UG O AMD (m2)					
			UAU 1	UAU 2	UAU 3	AMD 1	AMD 2
1. CARGAS GENERALES FÍSICAS	1.215,41						
2.1.1 AL VIAL ARTERIAL (Área 2)	599,26						380,58
2.1.1 AL Pasos de Cebra - Carrera 15) Intervención: Recuperación de andenes	599,26			217,41			
2.1.1 AL Alejandro Obregón - Calle 92)	832,18			296,13	314,03		
1.2 ÁREAS DE CONTROL AMBIENTAL (Construcción zona verde)	1.084,25						
1.2.1 Área de control ambiental 1 (C. 92)	525,50			525,50			
1.2.2 Área de control ambiental 2 (K. 15)	262,08			262,08			
1.2.3 Área de control ambiental 3 (K. 15)	555,66						555,66
2 CARGAS LOCALES FÍSICAS							
2.1 MALLA VIAL LOCAL (Área 1)	2.165,67						
2.1.1 Calle 91 Intervención: Recuperación de andenes	590,57					257,65	312,92
2.1.2 Carrera 17 Intervención: Recuperación de andenes y Carrera 17 (No cuenta área de intervención en costado de áreas urbanísticas 837,18m2) Intervención: Recuperación de calzada	1.803,56		1.803,56				
2.1.3 Calle 91 - (Tramo 1 entre carrera 15 y carrera 16. Se mantiene como se con tránsito peatonal y nivel de superficie y tránsito vehicular subterráneo) Intervención: Construcción de via peatonal	1.323,88	1.323,88					
2.1.4 Calle 91 - (Tramo 2 entre carrera 16 y carrera 17. Se mantiene como se con tránsito peatonal y nivel de superficie) Intervención: Construcción de via peatonal	741,80			741,80			
2.1.5 Carrera 16 - (Via tipo tránsito peatonal y nivel de superficie) Intervención: Construcción de via peatonal	2.690,66	2.690,66					
2.2 ESPACIO PÚBLICO PEATONAL	1.628,31						
2.2.1 Plazoleta 1 - (Area Malla vial local, franja paralela y sentido de tránsito desde carrera 15) Intervención: Recuperación	958,83						958,83
2.2.2 Plazoleta 2 - Area Malla vial local Carrera 17) Intervención: Recuperación	252,02			252,02			
2.2.3 Parque de Bolsillo - (Area Malla vial local Carrera 17 - Zona Verde) Intervención: Recuperación del parque de Bolsillo	417,36					417,36	
2.3 CONSTRUCCIÓN VIA SUBTERRANEA SÓTANO 1 DEL PARQUEADERO PÚBLICO	2.895,00	2.895,00					
2.4 RESTRUCTURACIÓN EDIFICIO PARQUEADERO PÚBLICO EN SÓTANO 2 Y 3	5.835,27	5.835,27					
2.5 REDES HIDROSANITARIAS	No Expresado en m2	No Expresado en m2					
2.6 REDES ELECTRICAS	No Expresado en m2	No Expresado en m2					
2.7 MITIGACIÓN IMPACTOS ACTA CONCERTACIÓN MOVILIDAD (Área Neta)	No Expresado en m2	No Expresado en m2					
2.8 EQUIPAMIENTO PÚBLICO - Área Construida m2	556,00			556,00			
CARGAS SEGÚN VALORACIÓN POR UAU / UG O AMD							
CARGAS FÍSICAS COMPARTIDAS POR UAU							
3 (-) OTRAS CARGAS = CARGAS DE GESTIÓN							
3.1 OTRAS CARGAS GENERALES							
3.1.1 COMPENSACIÓN BIEN INTERES CULTURAL (Área 6)	No Expresado en m2						
3.1.1 Compensación bien interés cultural	No Expresado en m2						
3.2 OTRAS CARGAS LOCALES							
3.2.1 FORMULACIÓN Y EJECUCIÓN DE TECNICOS DEL PLAN PARCIAL (Área 5)							
GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN							
PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y MITIGACIÓN DE IMPACTOS (Área 4)							
COMPENSACIÓN POR PÉRDIDA DE INGRESOS PARQUEADERO PÚBLICO (Área 7)							
GESTIÓN PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL EN LA EJECUCIÓN (Área 8)							
GESTIÓN DE ADQUISICIÓN PREDIAL							
COSTOS ADICIONALES DE LA GESTIÓN ASOCIADA							

PLANO DE DESLINDE URBANO ESC 1:1000



CONVENCIONES

- ÁREA BRUTA INCORPORADA AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA
- VÍAS, PLAZOLETAS Y ANDENES
- ÁREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO (PASOS PEATONALES)
- CONTROL AMBIENTAL
- CIRCUITO PEATONAL POR ESPACIO PÚBLICO
- PARQUE DE BOLSILLO

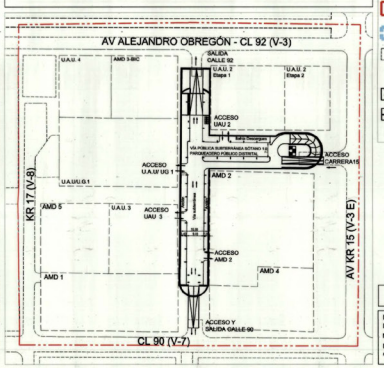
DELIMITACIÓN DE ÁREAS

ÁREA BRUTA 75-78-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-79
ÁREA ÚTIL MZ 57 5-12-3-4-5-6-7-8-9-10-11-0
ÁREA ÚTIL MZ 16 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-5
ÁREA ÚTIL MZ 18 27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-27
ÁREA ÚTIL MZ 18 38-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-39
ÁREA CONTROL AMBIENTAL 1 39-54-0-19-18-17-16-15-0
ÁREA CONTROL AMBIENTAL 2 60-61-62-63-64-21-20-13-59
ÁREA CONTROL AMBIENTAL 3 72-73-63-62-61-21
ÁREA CARRERA 16 (PEATONAL) 5-77-76-75-25-27-28-67-66-65-63-3-2-1-0
ÁREA CALLE 91 (PEATONAL - TRAMO 1) 25-24-23-22-29-30-31-32-26
ÁREA CALLE 91 (PEATONAL - TRAMO 2) 70-69-68-67-66-65-64-63-71-72-73-74-75-76-77-78
ÁREA PLAZOLETA 1 25-31-67-68-32-31-30-29-22
ÁREA PLAZOLETA 2 71-72-73-74-75-76-77-78-71
ÁREA PARQUE DE BOLSILLO 80-86-87-88-89-90-85

CONVENCIONES

- ÁREA BRUTA INCORPORADA AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA
- ÁREAS PRIVADAS
- ESPACIO PÚBLICO

PLANTA VÍA SUBTERRÁNEA ESC 1:1000



CONVENCIONES

- ÁREA BRUTA INCORPORADA AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA
- DELIMITACIÓN U.A.U. / U.G.
- PROYECCIÓN CONSTRUCCIÓN VÍA SUBTERRÁNEA SÓTANO 1 Y RESTRUCTURACIÓN SÓTANO 2 Y 3 DEL PARQUEADERO PÚBLICO
- VÍAS, PLAZOLETAS Y ANDENES
- CONSTRUCCIÓN VÍA SUBTERRÁNEA SÓTANO 1 Y RESTRUCTURACIÓN SÓTANO 2 Y 3 DEL PARQUEADERO PÚBLICO
- ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO AMD
- ADECUACIÓN CONTROL AMBIENTAL
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- ADECUACIÓN CALZADA KR 17
- ADECUACIÓN PARQUE DE BOLSILLO KR 17

NOTAS

NOTA 1: Las etapas 1 y 2 de la UAU 2 pueden desarrollarse de manera individual únicamente cumpliendo con los índices de Edificabilidad establecidos en la tabla correspondiente.

NOTA 2: La numeración de las UAU/UG/AMD es indicativa y no corresponde a un orden de ejecución.

NOTA 3: La cesión para equipamiento público deberá entregarse en 550 m² de área construida a localizarse en el área privada de la UAU/UG 2.

Nota 1: Las cargas físicas corresponden a las obligaciones urbanísticas de construcción o adecuación de infraestructura, espacios públicos y equipamiento establecidas en el presente plan y el Estudio de tránsito aprobado y el Acta de Compromiso suscrita con la Secretaría Distrital de Movilidad, documentos que constituyen el Anexo 4 "Ficha de aprobación del estudio de tránsito, acta de compromiso y prórroga" del presente Decreto, en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

Nota 2: Para la determinación del área de las Cargas Generales se toma solo el área de los andenes que se van a intervenir, excluyendo las áreas que no serán intervenidas. El detalle se especifica en el Anexo 2 "Metodología del reparto de cargas y beneficios" que hace parte integral del Decreto de adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó".

Nota 3: Para la determinación del área de Cargas Locales se toma solo el área de los andenes que serán intervenidos. El detalle se especifica en el Anexo 2 "Metodología del reparto de cargas y beneficios" que hace parte integral del Decreto de adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó."

Nota 4: La Mitigación de Impactos de Movilidad incluye todos los compromisos adquiridos para la entrada en operación del PPRU "Plaza Chicó" en el Estudio de tránsito aprobado y el Acta de Compromiso suscrita con la Secretaría Distrital de Movilidad, documentos que constituyen el Anexo 4 "Ficha de aprobación del estudio de tránsito, acta de compromiso y prórroga" del presente Decreto, correspondientes a señalización, semaforización, infraestructura, condiciones operativas y seguimiento de la operación.

Nota 5: Cargas de Formulación y estudios técnicos corresponde a los costos asociados a la formulación del Plan Parcial

Nota 6: Plan de Gestión Social y mitigación de impactos: corresponde a los costos asociados al acompañamiento y las compensaciones con destinación a propietarios de negocios o predios que, por el desarrollo del sector, deberán trasladarse a otro sector o reubicarse en el mismo. Así mismo, en esta carga se destinan recursos para la comunicación y apoyo a la mudicación de los negocios informales que han existido tradicionalmente en el sector o que se generen con ocasión de la ejecución del plan parcial.

Nota 7: Compensación por pérdida de ingresos del parqueadero público: Corresponde a la suma de dinero que deberá pagar el promotor del Plan Parcial al Distrito como contraprestación por los ingresos que no se perciban por concepto de la operación del parqueadero público durante el tiempo de ejecución de las intervenciones propuestas, pago que se deberá realizar al Fondo para el Pago Compensatorio de Estacionamientos que administra el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, como entidad administradora de zonas de estacionamiento en subsuelo conforme lo señala el artículo 11 del Decreto Distrital 552 de 2018, modificado por el artículo 6 del Decreto Distrital 112 de 2022.

Nota 8: Compensación del Bien de Interés Cultural (BIC) Área de Manejo Diferenciado 3 - AMD3: Corresponde a la suma de dinero que deberá pagar el promotor del Plan Parcial a los propietarios del inmueble declarado como bien de interés cultural del ámbito distrital, en la categoría de conservación integral, mediante el Decreto Distrital 606 de 2001, inmueble localizado en la AMD-3 e identificado como se relaciona en el Anexo 1 del presente decreto, para destinarla al mantenimiento y preservación del Bien de interés cultural, en el marco del art. 48 de la Ley 388 de 1997 y los arts. 316 y 318 del Decreto Distrital 190 de 2004 y de la Ley 151 de 1998.

Nota 9: Gestión del Promotor del Plan Parcial y costos adicionales de la gestión asociada. De conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 36 del Decreto Distrital 190 de 2004, los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial no consideran una carga local que deberán pagar los propietarios del suelo en los términos señalados en el presente plan. Estos costos serán administrados por el vehículo del que trata el Artículo 39° - ORDEN DE EJECUCIÓN DE CARGAS del presente decreto, para concretar la gestión asociada.

Nota 10: Prima de riesgo gestión. Se prevé una prima de riesgo 4% sobre la inversión anticipada de cargas incluida en la carga denominada GESTION PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL EN LA EJECUCIÓN. Este monto será administrado por vehículo del que trata el Artículo 39°- ORDEN DE EJECUCIÓN DE CARGAS del presente decreto.

Nota 11: Total de cargas. El detalle específico de todas las cargas y su valoración se presentan en el Anexo 2 "Metodología del reparto de cargas y beneficios" que hace parte integral del presente decreto y en el capítulo correspondiente del Documento Técnico de Soporte – DTS del Plan Parcial.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

DECRETO: 516

FECHA: 15 NOV 2022

ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ

SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
MARÍA MERCEDES JARAMILLO GARCÉS
SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
MARGARITA ROSA CAICEDO VELÁSQUEZ

LOCALIZACIÓN GENERAL



PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
"PLAZA CHICÓ"
LOCALIDAD DE CHAPINERO

Plano de espacio público, áreas privadas afectas al uso público y localización de equipamientos, cronograma de ejecución de etapas de la U.A.U./U.G./AMD y de cargas urbanísticas

ESC: 1:500

PLANCHA: 2 / 2

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 516 DE

(15 NOV 2022)

ANEXO 01

"Listado de Predios – Plan Parcial de Renovación Urbana Plaza Chico"

Etapa	Código de Sector y Manzana	Código Predio	Nomenclatura Actual	Matricula Inmobiliaria	Chip	Área de Terreno Catastral (m²)	Área Construida (m²)
AMD 1	8308 16	4	**CL 90 16 56**	50C-248831	AAA0096BBNX	618,20	0,00
		3	**CL 90 16 44**	50C-350811	AAA0096BBMR	569,20	6,30
		2	**CL 90 16 30**	50C-729903	AAA0096BBLF	582,40	659,70
		1	**KR 16 90 17**	50C-474695	AAA0096BBKC	624,00	443,05
UAU 3		8	**KR 16 90 39**	50C-138050	AAA0096BBSY	680,70	621,60
		7	**KR 16 90 63**	50C-086148	AAA0096BBRJ	752,90	567,95
AMD 2	8308 18	3	**CL 91 15 35**	Varias matrículas:			
			CL 91 15 35 LC 1	50C-443417	AAA0096BWDM	97,27	54,80
			CL 91 15 35 LC 2	50C-443416	AAA0096BWEA	85,32	48,10
			CL 91 15 45 LC 3	50C-443415	AAA0096BWFT	97,27	54,80
			KR 16 90 72 LC 4	50C-443414	AAA0096BWHY	150,44	84,80
			KR 16 90 70 LC 5	50C-443418	AAA0096BWJH	74,55	42,00
			KR 16 90 60 LC 6	50C-443419	AAA0096BWKL	74,38	42,00
			KR 16 90 58 LC 7	50C-443420	AAA0096BWLW	89,86	50,70
			KR 16 90 46 LC 8	50C-443421	AAA0096BWMS	69,33	39,10
			KR 16 90 44 LC 9	50C-443422	AAA0096BWNN	89,52	50,40
			KR 16 90 34 LC 10	50C-443423	AAA0096BWOE	530,08	886,30
			KR 16 90 28 LC 11	50C-443424	AAA0096BWPP	231,72	130,70
			KR 16 90 26 LC 12	50C-443425	AAA0096BWRU	93,06	52,50
		6	**AK 15 90 37**	50C-424076	AAA0096BXAW	522,60	887,60
		5	**AK 15 90 61**	50C-1324168	AAA0096BWZM	533,70	747,10
		4	**AK 15 90 83**	Varias matrículas:			
			AK 15 90 83 LC 1	50C-256916	AAA0096BWSK	33,62	60,50
			AK 15 90 85 LC 2	50C-257219	AAA0096BWTO	33,35	60,30
			CL 91 15 13 LC 3	50C-257220	AAA0096BWUZ	39,00	195,00

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del ANEXO 2 del Decreto N°. 516 DE 15 NOV 2022

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

			CL 91 15 21 LC 4	50C-257221	AAA0096BWWF	39,27	68,70
			CL 91 15 27 LC 5	50C-257222	AAA0096BWXR	43,30	79,90
			CL 91 15 15 APTO 210	50C-257223	AAA0096BWYX	349,36	773,40
UAU 2	8308 56	2	**KR 16 91 28**	Varias matrículas:			
			IN 2 LC 1	50C-83147	AAA0096OELF	78,32	71,00
			IN 2 LC 2	50C-83148	AAA0096OEMR	73,73	67,00
			IN 6 LC 4	50C-83150	AAA0096OEOM	765,99	698,00
			IN 10 LC 3	50C-83149	AAA0096OENX	149,09	135,00
			KR 16 91 44 LC 9	50C-83155	AAA0096OEUH	94,91	86,00
			AC 92 15 37 LC 5	50C-83151	AAA0096OEPA	86,86	79,00
			AC 92 15 43 LC 6	50C-83152	AAA0096OERJ	130,37	118,00
			AC 92 15 59 LC 7	50C-83153	AAA0096OESY	130,37	118,00
			AC 92 15 63 LC 8	50C-83154	AAA0096OETD	132,35	120,00
		1	**AK 15 91 25**	50C-1082016	AAA0096OEKC	1.202,90	2.189,60
AMD 3	8308 57	10	**AC 92 16 11**	50C-1545542	AAA0165NTSK	1.277,50	959,04
UAU 1		8	**KR 16 91 25**	50C-563794	AAA0096OFSK	581,70	482,40
		1	**CL 91 16 20**	50C-109839	AAA0096OEXS	638,10	912,10
		2	**KR 17 91 06**	50C-1468699	AAA0096OEYN	643,50	530,20
		3	**KR 17 91 32**	50C-166145	AAA0096OEZE	587,20	388,10
ETAPA 4		5	**KR 17 91 42**	Varias matriculas:	Edificio de Vivienda sometido a PH - 12 Aptos	1.007,70	5.038,00
			AP 201	50C-1407219	AAA0096OFBR	78,00	228,20
			AP 202	50C-1407220	AAA0096OFCX	78,80	230,30
			AP 301	50C-1407221	AAA0096OFDM	78,00	228,20
			AP 302	50C-1407222	AAA0096OFEA	78,80	230,30
			AP 401	50C-1407223	AAA0096OFFT	78,00	228,20
			AP 402	50C-1407224	AAA0096OFHY	78,80	230,30
			AP 501	50C-1407225	AAA0096OFJH	78,00	228,20
			AP 502	50C-1407226	AAA0096OFKL	78,80	230,30
			AP 601	50C-1407227	AAA0096OFLW	78,00	228,20

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

			AP 602	50C-1407228	AAA0096OFMS	78,80	230,30
			AP 701	50C-1407229	AAA0096OFNN	117,70	341,10
			AP 702	50C-1407230	AAA0096OFOE	106,00	310,10
	TOTALES					**19.236,61**	**32.249,74**

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 516 DE

(15 NOV 2022)

ANEXO 02

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó" ubicado en la Localidad de Chapinero

INTRODUCCIÓN

La distribución equitativa de cargas y beneficios es un principio rector del ordenamiento del territorio de obligatorio cumplimiento y no optativo ni discrecional, como lo dispone el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, el cual posibilita que todos los actores que participan en la gestión y desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) se organicen bajo unas mismas reglas que permitan un trato igualitario de todos frente a la norma urbanística, de tal manera que se garantice que todos los propietarios del suelo obtengan la misma tasa de beneficio como resultado del PPRU.

En desarrollo de lo anterior, en el PPRU *"Plaza Chicó"* se define el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de suelo. De esta forma, se establece que las obligaciones relativas al reparto equitativo de cargas y beneficios del presente plan parcial deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio al momento de solicitar la licencia de urbanismo. Esto, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del plan parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

Las cargas objeto de reparto de este plan parcial se definen en los términos de los artículos 34 y 35 del Decreto 190 de 2004. En cuanto a los beneficios, éstos pueden entenderse como las ventas potenciales de las áreas vendibles de los productos inmobiliarios, teniendo en cuenta que los valores monetarios de los datos utilizados en el ejercicio presentado son valores de referencia para la valoración de cargas y beneficios en la definición del reparto equitativo, los cuales deberán precisarse y actualizarse en el desarrollo del plan parcial.

Los predios objeto del presente Plan Parcial se conforman y desarrollan en cuatro (04) Unidades de Actuación urbanística y tres (03) Áreas de Manejo Diferenciado, que para efectos del presente capítulo de reparto equitativo de cargas y beneficios, y con base en el artículo 29 del Decreto Distrital 190 de 2004, se presenta según los siguientes aspectos:

A. Composición predial y suelo objeto de reparto

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

B. Beneficios (Determinar y cuantificar áreas vendibles y su respectiva valoración en ventas).
C. Costos directos e indirectos (Determinar y cuantificar áreas construidas totales con sus respectivos costos directos e indirectos).
D. Cargas urbanísticas (Establecer y cuantificar las cargas urbanísticas plan parcial).
E. Valor Residual del suelo.

A. COMPOSICIÓN PREDIAL Y SUELO OBJETO DE REPARTO

El PPRU "Plaza Chicó" se desarrollará a través de cuatro (4) unidades de actuación urbanística y 5 Áreas de Manejo Diferenciado (AMD). El sistema de reparto de cargas y beneficios consiste en la distribución de las cargas y los beneficios entre las cuatro (4) unidades de Actuación Urbanística y tres (3) de las cinco (5) Áreas de Manejo Diferenciado (AMD-1, AMD-2 y AMD-3, esta última incluida como receptora de carga por compensación al bien de interés cultural).

UAU	ID PREDIO	PROPIETARIO	CHIP	TOTAL ÁREA DE TERRENO (A+B)
UAU 1	8	Asociación de Egresados Universidad Andes	AAA0096OFSK	581,70
	1		AAA0096OEXS	638,10
	2		AAA0096OEYN	643,50
	3		AAA0096OEZE	587,20
UAU 2	2	Eduardo Antonio Jaramillo Birkigt y otros	AAA0096OELF	78,32
			AAA0096OEMR	73,73
			AAA0096OEOM	765,99
			AAA0096OENX	149,09
			AAA0096OEUH	94,91
		Rafael Villegas	AAA0096OEPA	86,86
		Luz Angela Hernández y otro	AAA0096OERJ	130,37
			AAA0096OESY	130,37

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

UAU	ID PREDIO	PROPIETARIO	CHIP	TOTAL ÁREA DE TERRENO (A+B)
			AAA0096OETD	132,35
	1	AODP S.A.S	AAA0096OEKC	1202,90
UAU 3	8	Juan Manuel Umaña Uribe	AAA0096BBSY	680,70
	7	Astrid Martínez Heeberlin	AAA0096BBRJ	752,90
UAU 4	5	Israel Morales Portela	AAA0096OFBR	78,00
		Salim Estefan Bellan	AAA0096OFCX	78,80
		Inversiones Tobón y Hane Cia	AAA0096OFDM	78,00
		Salim Estefan Bellan	AAA0096OFEA	78,80
		Leasing Bancolombia S.A.	AAA0096OFFT	78,00
		Miquelina Olivieri Mejia	AAA0096OFHY	78,80
		Sociedad Camilo Posada y Cia Ltda	AAA0096OFJH	78,00
		Sociedades Activas Especiales SAS	AAA0096OFKL	78,80
		Silvia Beltrán Martínez	AAA0096OFLW	78,00
		Marie Cecilia Estefan Arbeláez	AAA0096OFMS	78,80
		Sandra Pearson Molano	AAA0096OFNN	117,70
		Salim Estefan Bellan	AAA0096OFOE	106,00
AMD 1	4	Alianza Fiduciaria S.A.	AAA0096BBNX	618,20
	3		AAA0096BBMR	569,20
	2		AAA0096BBLF	582,40
	1		AAA0096BBKC	624,00
AMD 2	3	Vision Associates Corp S.A.	AAA0096BWDM	97,27
			AAA0096BWEA	85,32

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

UAU	ID PREDIO	PROPIETARIO	CHIP	TOTAL ÁREA DE TERRENO (A+B)
			AAA0096BWFT	97,27
			AAA0096BWHY	150,44
			AAA0096BWJH	74,55
			AAA0096BWKL	74,38
			AAA0096BWLW	89,86
			AAA0096BWMS	69,33
			AAA0096BWNN	89,52
			AAA0096BWOE	530,08
			AAA0096BWPP	231,72
			AAA0096BWRU	93,06
	6	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	AAA0096BXAW	522,60
	5	Alianza Fiduciaria S.A.	AAA0096BWZM	533,70
	4	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	AAA0096BWSK	33,62
			AAA0096BWTO	33,35
			AAA0096BWUZ	39,00
			AAA0096BWWF	39,27
			AAA0096BWXR	43,30
		Unidad de Estética Dental Ltda	AAA0096BWYX	349,36
AMD 3	**10**	Asociación de Egresados Universidad Andes	AAA0165NTSK	1.277,50
TOTAL PPRU				**19.236,61**

Fuente: Elaboración Concreta Gestión Urbana, Grupo Promotor Uniandinos e Hitos Urbanos con base información UAECD

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

Las áreas de manejo diferenciado del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó" participan dentro del esquema de reparto equitativo de Cargas y Beneficios de la siguiente manera:

AMD	MANEJO	FORMA DE PARTICIPACIÓN
AMD-1	Entra en el reparto de cargas y beneficios.	Obtiene beneficios por conectividad en sótano y reducción de cupos de estacionamientos. Asume Cargas en proporción a su participación.
AMD-2	Entra en el reparto de cargas y beneficios.	Obtiene beneficios por uso, conectividad en sótano y posibilidad de reducción de cupos de estacionamientos. Asume Cargas en proporción a su participación.
AMD-3	Entra en el reparto como carga.	Participa como carga por compensación al BIC.

B. BENEFICIOS

Para efectos de la definición de los aprovechamientos, estos son los metros cuadrados resultantes de aplicar los índices de construcción permitidos para el PPRU *"Plaza Chicó"* y con los cuales se estimaron las siguientes áreas vendibles:

En este sentido, el proyecto plantea **49.873,08** m2 de área vendible los cuales se distribuyen en las unidades de actuación urbanística de la siguiente manera:

USO	ÁREA VENDIBLE (m2)					
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	TOTAL M2 VENDIBLES UAU / UG	TOTAL M2 VENDIBLES AMD 2
Comercio Escala Zonal	-	-	1.280,39	-	**1.280,39**	-
Comercio Escala Urbana	3.574,30	4.848,34	-	-	**8.422,64**	-

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

USO	ÁREA VENDIBLE (m2)					
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	TOTAL M2 VENDIBLES UAU / UG	TOTAL M2 VENDIBLES AMD 2
Dotacional Institución Educativa Escala Metropolitana	4.314,60	-	-	-	**4.314,60**	-
Servicios Profesionales Técnicos Especializados Escala Zonal	4.977,77	0	0	-	**4.977,77**	-
Servicios A Empresas E Inmobiliarias Escala Urbana	2.572,78	4.579,90	2.528,60	-	**9.681,28**	-
Servicios Alimentarios Escala Zonal	-	1.463,31	640,72	-	**2.104,03**	-
Servicios De Comunicación Y Entretenimiento Masivos Escala Metropolitana	-	1.463,31	-	-	**1.463,31**	2.000,00
Servicios Turísticos Escala Urbana	-	3.527,40	-	-	**3.527,40**	-
Vivienda Multifamiliar	-	3.322,59	2.393,60	8.385,47	**14.101,66**	-
TOTAL PPRU	**15.439,45**	**19.204,85**	**6.843,31**	**8.385,47**	**49.873,08**	**2.000,00**

Fuente: Concreta Gestión Urbana, Grupo Promotor Uniandinos e Hitos Urbanos

Para mayor y mejor entendimiento se establece que:

Área edificable: Son los metros cuadrados resultantes de aplicar los índices de construcción.

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

Área vendible: Son los metros cuadrados de los productos inmobiliarios sujeto de venta que pueden excluir todos aquellos elementos que se consideran de bien común como son los ductos, fachadas, columnas y muros estructurales.
Nota 1. Las áreas mencionadas en las tablas anteriores son indicativas y pueden variar en función del producto inmobiliario final. En todo caso las áreas definidas como "Vendibles" son equivalentes a las "Áreas generadoras" definidas en el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad (Oficio SDM-SI-245638-19) y en correspondencia atienden a los lineamientos y compromisos establecidos en tal documento.

Para la valoración de las ventas estimadas, se utilizan los siguientes valores de venta estimados por m2:

USO	PRECIO DE VENTA POR M2 (COP Miles)
Comercio Escala Zonal	12.000
Comercio Escala Urbana	14.000
Dotacional Institución Educativa Escala Metropolitana	9.000
Servicios Profesionales Técnicos Especializados Escala Zonal	9.000
Servicios A Empresas E Inmobiliarias Escala Urbana	10.000
Servicios Alimentarios Escala Zonal	8.000
Servicios De Comunicación Y Entretenimiento Masivos Escala Metropolitana	9.000
Servicios Turísticos Escala Urbana	9.000
Vivienda Multifamiliar	9.000

Valores expresados en miles de pesos colombianos 2021
Fuente: Concreta Gestión Urbana, Grupo Promotor Uniandinos e Hitos Urbanos

De este modo, las ventas totales estimadas del plan parcial son:

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

USO	TOTAL VENTAS ESTIMADAS (COP Miles)					
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	TOTAL VENTAS UAU / UG PPRU	TOTAL VENTAS AMD 2
Comercio escala zonal	$-	$-	$15.364.680,00	$-	**$15.364.680,00**	$-
Comercio escala Urbana	$50.040.132,80	$67.876.760,00	$-	$-	**$117.916.892,80**	$-
Dotacional Educativo escala metropolitana	$38.831.400,00	$-	$-	$-	**$38.831.400,00**	$-
Servicios especializados Técnicos escala zonal	$44.799.930,00	$-	$-	$-	**$44.799.930,00**	$-
Servicios empresariales e inmobiliarias escala urbana	$25.727.800,00	$45.799.000,00	$25.286.000,00	$-	**$96.812.800,00**	$-
Servicios Personales (Alimentarios) escala zonal	$-	$11.706.480,00	$5.125.760,00	$-	**$16.832.240,00**	$-
Servicios Personales (Entretenimiento) escala urbana	$-	$13.169.790,00	$-	$-	**$13.169.790,00**	$18.000.000,00
Servicios Turísticos escala urbana	$-	$31.746.600,00	$-	$-	**$31.746.600,00**	$-
Vivienda Multifamiliar	$-	$29.903.310,00	$21.542.400,00	$75.469.230,00	**$126.914.940,00**	$-
TOTAL	**$159.399.262,80**	**$200.201.940,00**	**$67.318.840,00**	**$75.469.230,00**	**$502.389.272,80**	**$18.000.000,00**

Valores expresados en miles de pesos colombianos 2021

Fuente: Concreta Gestión Urbana, Grupo Promotor Uniandinos e Hitos Urbanos

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

C. COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS

El área construida total de los usos propuestos en el plan parcial es **64.402,86** m2, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

USOS	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA (M2)					
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	TOTAL M2 CONSTRUIDOS UAU	TOTAL M2 CONSRUIDOS AMD2
Comercio escala zonal	-	-	1.536,00	-	1.536,00	-
Comercio escala urbana	4.523,47	6.832,00	-	-	11.355,47	-
Dotacional institución educativa escala metropolitana	5.076,00	-	-	-	5.076,00	-
Servicios profesionales técnicos especializados escala zonal	5.856,20	-	-	-	5.856,20	-
Servicios a empresas e inmobiliarias escala urbana	3.026,80	5.011,25	2.916,00	-	10.954,05	-
Servicios alimentarios escala zonal	-	1.742,03	718,20	-	2.460,23	-
Servicios de comunicación y entretenimiento masivos escala metropolitana	-	1.742,04	-	-	1.742,04	2.000,00
Servicios turísticos escala urbana	-	4.009,00	-	-	4.009,00	-
Vivienda multifamiliar	-	3.863,48	2.781,00	9.499,52	16.144,00	-
Área equipamiento comunal privado	1.126,42	1.002,25	583,20	558,00	3.269,87	-
Área sótanos	7.410,00	7.440,27	4.275,00	2.992,50	22.117,77	-
Áreas totales sin sótanos	**19.608,89**	**24.202,05**	**8.534,40**	**10.057,52**	**62.402,86**	**2.000,00**
Áreas totales construidas con sótanos	**27.018,89**	**31.642,32**	**12.809,40**	**13.050,02**	**84.520,63**	**2.000,00**

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

Fuente: Concreta Gestión Urbana, Grupo Promotor Uniandinos e Hitos Urbanos

Se resalta que el área construida total estimada para efectos del cálculo de los costos directos de las Unidades de Actuación Urbanística corresponde a **84.520,63** metros cuadrados.

Para mayor y mejor entendimiento se establece que:

Área construida: Son los metros cuadrados del total de las superficies de todos los pisos incluidos sótanos de las edificaciones.

Nota 1. Las áreas mencionadas en las tablas anteriores son indicativas y pueden variar en función del producto inmobiliario final.

Para el cálculo de los costos directos de construcción se toman los siguientes valores por m2 de área construida:

USO	**COSTO POR M2**
Comercio Escala Zonal	3.500
Comercio Escala Urbana	4.000
Dotacional Institución Educativa Escala Metropolitana	3.500
Servicios Profesionales Técnicos Especializados Escala Zonal	2.600
Servicios A Empresas E Inmobiliarias Escala Urbana	2.600
Servicios Alimentarios Escala Zonal	2.600
Servicios De Comunicación Y Entretenimiento Masivos Escala Metropolitana	2.600
Servicios Turísticos Escala Urbana	2.700
Vivienda Multifamiliar	2.800
Área Equipamiento Comunal Privado	2.300
Sótanos	2.100

Valores expresados en miles de pesos colombianos 2021.

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

Fuente: Concreta Gestión Urbana, Grupo Promotor Uniandinos e Hitos Urbanos

En este orden de ideas, el costo directo estimado total del PPRU *"Plaza Chicó"* es el siguiente:

USO	TOTAL COSTO DIRECTO (COP Miles)					
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	TOTAL COSTO DIRECTO UAU / UG	TOTAL COSTO DIRECTO AMD2
Comercio escala zonal	$-	$-	$5.376.000	$-	$5.376.000	$-
Comercio escala Urbana	$18.093.880	$27.328.000	$-	$-	$45.421.880	$-
Dotacional Educativo escala metropolitana	$17.766.000	$-	$-	$-	$17.766.000	$-
Servicios especializados técnicos escala zonal	$15.226.120	$-	$-	$-	$15.226.120	$-
Servicios empresariales e inmobiliarias escala urbana	$7.869.680	$13.029.250	$7.581.600	$-	$28.480.530	$-
Servicios Personales (Alimentarios) escala zonal	$-	$4.529.278	$1.867.320	$-	$6.396.598	$-
Servicios Personales (Entretenimiento) escala metropolitana	$-	$4.529.304	$-	$-	$4.529.304	$5.200.000
Servicios Turísticos escala urbana	$-	$10.824.300	$-	$-	$10.824.300	$-

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

USO	TOTAL COSTO DIRECTO (COP Miles)					
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	TOTAL COSTO DIRECTO UAU / UG	TOTAL COSTO DIRECTO AMD2
Vivienda Multifamiliar	$-	$10.817.744	$7.786.800	$26.598.656	$45.203.200	$-
Equipamiento Comunal privado	$2.590.766	$2.305.175	$1.341.360	$1.283.400	$7.520.701	$-
Área Parqueaderos en Sótanos	$15.561.000	$15.624.567	$8.977.500	$6.284.250	$46.447.317	$-
TOTAL	**$77.107.446**	**$88.987.618**	**$32.930.580**	**$34.166.306**	**$233.191.950**	**$5.200.000**

*Valores expresados en miles de pesos colombianos 2021

Fuente: Concreta Gestión Urbana, Grupo Promotor Uniandinos e Hitos Urbanos

De igual forma, para el cálculo de los costos indirectos se toman los siguientes porcentajes de referencia:

Descripción	PORCENTAJE (%) de las VENTAS	PORCENTAJE (%) de los COSTOS DIRECTOS
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (% / CD)	-	10%
INTERVENTORÍA (% / CD)	-	- 1%
DISEÑOS GENERAL (% / VENTAS)	2%	-
GERENCIA (% / VENTAS)	4,0%	-
PUBLICIDAD Y VENTAS (% / VENTAS)	3,0%	-
LEGALES (% / VENTAS)	1,2%	-
IMPUESTO IDU (% / CD)	-	3%
ICA (% / VENTAS)	0,004%	-
Otros imprevistos (% Ventas)	0,5%	-

Fuente: Concreta Gestión Urbana, Grupo Promotor Uniandinos e Hitos Urbanos

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

Así, los costos indirectos estimados para el PPRU *"Plaza Chicó"* son:

USO	COSTOS INDIRECTOS (COP MILES)				
	UAU 1 / UG 1	**UAU 2 / UG 2**	**UAU 3 / UG 3**	**UAU 3 / UG 4**	**TOTAL**
Honorarios de Construcción % CD	$ 7.710.744,60	$ 8.898.761,80	$ 3.293.058,00	$ 3.416.630,60	$ 23.319.195,00
Interventoría (% CD)	$ 771.074,46	$ 889.876,18	$ 329.305,80	$ 341.663,06	$ 2.331.919,50
Diseño General (% Ventas)	$ 3.187.985,26	$ 4.004.038,80	$ 1.346.376,80	$ 1.509.384,60	$ 10.047.785,46
Gerencia (% Ventas)	$ 6.375.970,51	$ 8.008.077,60	$ 2.692.753,60	$ 3.018.769,20	$ 20.095.570,91
Publicidad y Ventas (% Ventas)	$ 4.781.977,88	$ 6.006.058,20	$ 2.019.565,20	$ 2.264.076,90	$ 15.071.678,18
Legales (% Ventas)	$ 1.912.791,15	$ 2.402.423,28	$ 807.826,08	$ 905.630,76	$ 6.028.671,27
Impuesto IDU (% CD)	$ 2.313.223,38	$ 2.669.628,54	$ 987.917,40	$ 1.024.989,18	$ 6.995.758,50
ICA (% ventas)	$ 6.375,97	$ 8.008,08	$ 2.692,75	$ 3.018,77	$ 20.095,57
Otros varios e imprevistos (% VT)	$ 796.996,31	$ 1.001.009,70	$ 336.594,20	$ 377.346,15	$ 2.511.946,36
TOTAL	**$ 27.857.139,53**	**$ 33.887.882,18**	**$ 11.816.089,83**	**$ 12.861.509,22**	**$ 86.422.620,76**

Valores expresados en miles de pesos colombianos 2021
Fuente: Concreta Gestión Urbana, Grupo Promotor Uniandinos e Hitos Urbanos

D. CARGAS URBANÍSTICAS

Son las obligaciones urbanísticas definidas para el PPRU "Plaza Chicó" de conformidad con el planteamiento urbanístico, el Acta de Compromisos que hace parte integral del Oficio SDM-SI-245638-19 y atendiendo lo establecido en los artículos 34 y 35 del Decreto 190 de 2004. Estas cargas deberán ser asumidas por los propietarios de los inmuebles de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) y las Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) 1 y 2 según la proporción definida en el Artículo 37 del Decreto "Por medio del cual se adopta

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

el Plan Parcial de Renovación Urbana denominado "Plaza Chicó", ubicado en la Localidad de Chapinero.".

Las cargas urbanísticas del PPRU "Plaza Chicó" se dividen particularmente en (i) Cargas Físicas y (ii) Otras Cargas cuyo detalle y valoración se presentan a continuación:

1. (i) CARGAS FISICAS (Nota 1)	ÁREA (m^2)	VALOR UNITARIO (COP Miles)	SUB TOTAL CARGAS (COP Miles)
1.1 CARGAS GENERALES FÍSICAS			
1.1.1 MALLA VIAL ARTERIAL (Nota 2)	**1.210,41**	**301,61**	**$ 365.066,38**
1.1.1.1 Av. Paseo del Country - (Carrera 15) Intervención: Recuperación de andenes	598,25	301,61	$ 180.435,48
1.1.1.2 Av. Alejandro Obregón - (Calle 92) Intervención: Recuperación de andenes	612,16	301,61	$ 184.630,90
1.1.2 ÁREAS DE CONTROL AMBIENTAL (Construcción zona verde)	**1.084,23**	**301,61**	**$ 327.008,52**
1.1.2.1 Área de control ambiental 1 (Cl. 92)	326,50	301,61	$ 98.474,24
1.1.2.2 Área de control ambiental 2 (Kr. 15)	202,05	301,61	$ 60.939,42
1.1.2.3 Área de control ambiental 3 (Kr. 15)	555,68	301,61	$ 167.594,86
1.2 CARGAS LOCALES FISICAS			
1.2.1 MALLA VIAL LOCAL (Nota 3)	**7.190,67**	**301,6**	**$ 2.168.716,39**
1.2.1.1 Calle 90 Intervención: Recuperación de andenes	580,57	301,61	$ 175.103,18
1.2.1.2 Carrera 17 Intervención: Recuperación de andenes	916,38	301,59	$ 559.013,97
Carrera 17 (No cuenta área de intervención en cuadro de áreas urbanísticas 937,18m2) Intervención: Recuperación de calzada	937,18		
1.2.1.3 Calle 91 - (Tramo 1 entre carrera 15 y carrera 16. Se mantiene como vía con tránsito peatonal a nivel de superficie y tránsito vehicular subterráneo) Intervención: Construcción de vía peatonal	1.323,88	301,61	$ 399.289,66
1.2.1.4 Calle 91 - (Tramo 2 entre carrera 16 y carrera 17. Se mantiene como vía con tránsito peatonal a nivel de superficie) Intervención: Construcción de vía peatonal	741,80	301,61	$ 223.731,06
1.2.1.5 Carrera 16 - (Vía con tránsito peatonal a nivel de superficie) Intervención: Construcción de vía peatonal	2.690,86	301,61	$ 811.578,52
1.2.2 ESPACIO PÚBLICO PEATONAL	**1.628,21**	**301,61**	**$ 491.076,86**
1.2.2.1 Plazoleta 1 - (Antes Malla vial arterial, franja paralela y carril de acceso desde carrera 15) Intervención: Recuperación	958,83	301,61	$ 289.188,53
1.2.2.2 Plazoleta 2 - (Antes Malla vial local Carrera 17) Intervención: Recuperación	252,02	301,61	$ 76.010,20
1.2.2.3 Parque de Bolsillo: (Antes Malla vial local Carrera 17 - Zona Verde) Intervención: Recuperación del parque de Bolsillo	417,36	301,61	$ 125.878,13

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

1. (i) CARGAS FISICAS (Nota 1)	ÁREA (m²)	VALOR UNITARIO (COP Miles)	SUB TOTAL CARGAS (COP Miles)
1.2.3 CONSTRUCCIÓN VIA SUBTERRANEA SÓTANO 1 DEL PARQUEADERO PÚBLICO	**2.895,92**	**2.984,51**	**$ 8.642.900,71**
1.2.4 REESTRUCTURACIÓN EDIFICIO PARQUEADERO PÚBLICO EN SÓTANO 2 y 3	**5.835,27**	**1.764,90**	**$ 10.298.664,12**
1.2.5 REDES HIDROSANITARIAS	**No Expresado en m2**	**198.344,63**	**$ 198.344,63**
1.2.6 REDES ELÉCTRICAS	No Expresado en m2	**953.080,31**	**$ 953.080,31**
1.2.7 MITIGACIÓN IMPACTOS ACTA CONCERTACIÓN MOVILIDAD (Nota 4)	No Expresado en m2	**285.137,58**	**$ 285.137,58**
1.2.8 EQUIPAMIENTO PÚBLICO – Área Construida m2	**550,00**	**2.300,00**	**$ 1.265.000,00**
TOTAL CARGAS FÍSICAS			**$ 24.994.995,50**

2. (ii) OTRAS CARGAS	ÁREA (m²)	VALOR UNITARIO (COP Miles)	SUB TOTAL CARGAS (COP Miles)
2.1 OTRAS CARGAS GENERALES			
2.1.1 COMPENSACIÓN BIEN INTERÉS CULTURAL (Nota 8)			**$ 2.891.000,00**
2.1.1.1 Compensación bien interés cultural	No Expresado en m2	2.891.000,00	$ 2.891.000,00
2.2 OTRAS CARGAS LOCALES			
2.2.1 FORMULACIÓN Y ESTUDIOS TÉCNICOS DEL PLAN PARCIAL (Nota 5)			**$ 1.241.399,00**
2.2.1.1 Gerencia y formulación DTS	No Expresado en m2	594.526,00	$ 594.526,00
2.2.1.2 Prediseño de parqueadero	No Expresado en m2	119.000,00	$ 119.000,00
2.2.1.3 Estudio de movilidad y tránsito	No Expresado en m2	52.000,00	$ 52.000,00
2.2.1.4 Estudio hidrosanitario	No Expresado en m2	18.445,00	$ 18.445,00
2.2.1.5 Estudios topográficos	No Expresado en m2	10.948,00	$ 10.948,00
2.2.1.6 Estudio de redes eléctricas	No Expresado en m2	11.662,00	$ 11.662,00
2.2.1.7 Diseño de espacio público	No Expresado en m2	214.200,00	$ 214.200,00
2.2.1.8 Asesoría jurídica proyecto decreto	No Expresado en m2	119.000,00	$ 119.000,00
2.2.1.9 Supervisión e interventoría	No Expresado en m2	21.366,00	$ 21.366,00
2.2.1.10 Imprevistos por tiempos de trámite	No Expresado en m2	80.252,00	$ 80.252,00
2.2.2 GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN			**$ 740.000,00**
2.2.2.1 Profesionales expertos apoyo a diversos temas (abogados, expertos financieros, en norma urbana, inmobiliarios, ingenieros) para dar conceptos sobre el pago de las cargas en el momento del licenciamiento de los proyectos, (se estima una previsión mensual pero solo se contratan en el momento en que se apliquen las cargas, según pertinencia, se reserva un costo mensual aproximado de $3 millones)	10 AÑOS	36.000,00	$ 360.000,00
2.2.2.2 Formulación de la delimitación hasta obtener el decreto (incluye el DTS y decreto (valor global) es probable tener que hacerlo por propietarios menores	No Expresado en m2	380.000,00	$ 380.000,00
2.2.3 PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y MITIGACIÓN DE IMPACTOS (Nota 6)			**$ 1.109.800,00**
2.2.3.1 Total proyecto de comunicación y divulgación	No Expresado en m2	34.800,00	$ 34.800,00
2.2.3.2 Asesoría y acompañamiento para la reubicación y traslado	No Expresado en m2	105.000,00	$ 105.000,00
2.2.3.3 Factor de movilización	No Expresado en m2	70.000,00	$ 70.000,00
2.2.3.4 Factor de trámite	No Expresado en m2	240.000,00	$ 240.000,00

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

2. (ii) OTRAS CARGAS	ÁREA (m²)	VALOR UNITARIO (COP Miles)	SUB TOTAL CARGAS (COP Miles)
2.2.3.5 Factor por pérdida de ingresos	No Expresado en m2	330.000,00	$ 330.000,00
2.2.3.6 Total proyectos población vulnerable	No Expresado en m2	210.000,00	$ 210.000,00
2.2.3.7 Estrategia pedagógica y de comunicación para vinculación de actores a los proyectos en la gestión asociada: propietarios, inversionistas, constructores.	10 AÑOS	12.000,00	$ 120.000,00
2.2.4 COMPENSACIÓN POR PÉRDIDA DE INGRESOS PARQUEADERO PÚBLICO (Nota 7)			**$ 811.551,31**
2.2.4.1 Compensación por pérdida de ingresos parqueadero público	24 MESES	33.814,64	$ 811.551,31
2.2.5 GESTION PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL EN LA EJECUCIÓN (Nota 9)			**$ 2.726.432,00**
2.2.5.1 Profesional coordinador de ente administrador de ejecución de cargas nivel gerencial (tiempo parcial)	10 AÑOS	72.000,00	$ 720.000,00
2.2.5.2 Profesional experto de apoyo permanente (medio tiempo)	10 AÑOS	60.000,00	$ 600.000,00
2.2.5.3 Revisor fiscal ente administrador de ejecución de cargas	10 AÑOS	30.000,00	$ 300.000,00
2.2.5.4 Costos de Administración, oficina, suministros papelería, servicios y otros	10 AÑOS	42.000,00	$ 420.000,00
2.2.5.5 Prima de riesgo gestión (Nota 10)	No Expresado en m2	686.432,00	$ 686.432,00
2.2.6 COSTOS ADICIONALES DE LA GESTIÓN ASOCIADA			**$ 585.992,75**
2.2.6.1 Interventoría para pago de cargas del plan parcial	GLOBAL	439.494,75	$ 439.494,75
2.2.6.2 Imprevistos en costos por tiempos de ejecución extras a los programados	GLOBAL	146.498,00	$ 146.498,00
TOTAL OTRAS CARGAS			**$ 10.106.175,06**

CARGAS URBANISTICAS PPRU "Plaza Chicó"	
1. CARGAS FÍSICAS (COP Miles)	**$ 24.994.995,50**
2. TOTAL OTRAS CARGAS (COP Miles)	**$ 10.106.175,06**
TOTAL CARGAS DEL PLAN PARCIAL (Nota 11) (COP Miles)	**$ 35.101.170,56**

Valores expresados en miles de pesos colombianos 2021

Fuente: Concreta Gestión Urbana, Grupo Promotor Uniandinos e Hitos Urbanos

Nota 1: Las cargas físicas corresponden a las obligaciones urbanísticas de la norma formulada y el Acta de Compromisos de movilidad que hace parte integral del Oficio SDM-SI-245638-19 en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

Nota 2: Para la determinación del área de las Cargas Generales se toma solo el área de los andenes que se van a intervenir, excluyendo las áreas que no serán intervenidas.

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

Nota 3: Para la determinación del área de Cargas Locales se toma solo el área de los andenes que serán intervenidos.

Nota 4: La Mitigación de Impactos de Movilidad incluye todos los compromisos adquiridos para la entrada en operación del PPRU "Plaza Chicó" en el Estudio de tránsito aprobado y el Acta de Compromiso suscrita con la Secretaría Distrital de Movilidad, documentos que constituyen el Anexo 4 "Oficio de aprobación del estudio de tránsito, acta de compromiso y prorroga" del Decreto de adopción, correspondientes a señalización, semaforización, infraestructura, condiciones operativas y seguimiento de la operación.

Nota 5: Cargas de Formulación y estudios técnicos corresponde a los costos asociados a la formulación del Plan Parcial.

Nota 6: Plan de Gestión Social y mitigación de impactos: corresponde a los costos asociados al acompañamiento y las compensaciones con destinación a propietarios de negocios o predios que, por el desarrollo del sector, deberán trasladarse a otro sector o reubicarse en el mismo. Así mismo, en esta carga se destinan recursos para la comunicación y apoyo a la reubicación de los negocios informales que han existido tradicionalmente en el sector o que se generan con ocasión de la ejecución del plan parcial.

Nota 7: Compensación por pérdida de ingresos del parqueadero público: corresponde al valor de compensación por los ingresos que no se perciben por la operación del parqueadero público durante el tiempo de ejecución de las intervenciones propuestas. Para el cumplimiento de esta obligación, la entidad competente determinará el procedimiento para el cumplimiento de la compensación.

Nota 8: Compensación del Bien de Interés Cultural (BIC) Área de Manejo Diferenciado 3 - AMD3: Corresponde a una compensación económica que se deberá pagar a los propietarios del inmueble declarado como bien de interés cultural del ámbito distrital BIC, en la categoría de conservación integral, mediante el decreto distrital 606 de 2001, localizado en la AMD3, identificado como se relaciona en el Anexo 1 del presente decreto. El dinero que se pague como compensación deberá ser invertido en el mantenimiento y preservación del Bien de interés cultural, en el marco del art. 48 de la Ley 388 de 1997 y los arts. 316 y

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

318 del Decreto Distrital 190 de 2004 y de la Ley 151 de 1998. A continuación se relaciona el cálculo estimado para la valoración correspondiente:

CÁLCULO ESTIMADO DE LA COMPENSACIÓN DEL BIC		
	VR M² SUELO (Pesos COP)	
PREDIOS COLINDANTES	$	7.563.243
PREDIO DEL BIC	$	5.300.058
DIFERENCIA	$	2.263.185
ÁREA DE SUELO DEL BIC (m2)	1.277,5	
VALOR DE LA COMPENSACIÓN	$	2.891.218.332

Nota 9: Gestión del Promotor del Plan Parcial y costos adicionales de la gestión asociada. De conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 35 del Decreto Distrital 190 de 2004, los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial se consideran una carga local que deberán pagar los propietarios del suelo en los términos señalados en el presente plan. Estos costos serán administrados por el vehículo del que trata el *Artículo 39°.- ORDEN DE EJECUCIÓN DE CARGAS* del Decreto de adopción, para concretar la gestión asociada.

Nota 10: Prima de riesgo gestión. Se prevé una prima de riesgo 4% sobre la inversión anticipada de cargas incluida en la carga denominada GESTION PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL EN LA EJECUCIÓN. Esta prima corresponde a la TIR -4% que resulta del flujo de retorno de la carga durante los 10 años que se prevé inicialmente como el tiempo de desarrollo de todos los proyectos del plan parcial.

Nota 11: Total de cargas. El detalle específico de todas las cargas y su valoración se presentan en el Anexo 2 "Metodología del reparto de cargas y beneficios" que hace parte integral del presente decreto y en el capítulo correspondiente del Documento Técnico de Soporte – DTS del Plan Parcial.

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

Nota 12: La ejecución y entrega de las obras correspondientes a las cargas físicas se debe garantizar independientemente de la cantidad de metros cuadrados de área vendible que se desarrollen.

Nota 13: Las cargas físicas se entenderán cumplidas de conformidad con la regulación vigente para tal fin y cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador o desarrollador y hecha la entrega material y titulación de ellas a satisfacción del DADEP o a la entidad competente, las cuales estarán indicadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras. En el caso de la carga correspondiente al Lucro cesante la forma de gestión y cumplimiento se describe en el artículo 37 del Decreto de adopción

Nota 14: El presupuesto de costos presentado se soporta en análisis estimativos elaborados por el promotor del plan parcial reflejados en el Documento Técnico de Soporte, es indicativo y deberá ser precisado entre los titulares del derecho de dominio al momento de la ejecución del plan parcial, garantizando el cumplimiento de las correspondientes cargas. La variación en tales valores durante la ejecución del plan parcial no conlleva a el reconocimiento de saldos o valores a favor del promotor del proyecto; tampoco implica modificación alguna del presente plan parcial y no exime del cumplimiento de las cargas urbanísticas dispuestas en los términos del presente Decreto.

Nota 15: Las cargas deberán ser asumidas por los titulares de las licencias urbanísticas otorgadas sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles, que se presenten entre el momento de adopción del Plan Parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

E. VALOR RESIDUAL DEL SUELO

Siguiendo la metodología del artículo 4 de la resolución 620 del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se realiza un análisis para las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) bajo la metodología del valor residual del suelo estimado del PPRU *"Plaza Chicó"*:

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

ANALISIS DE VALOR RESIDUAL						
CONCEPTO	**UAU 1 (COP Miles)**	**UAU 2 (COP Miles)**	**UAU 3 (COP Miles)**	**UAU 3 (COP Miles)**	**TOTAL UAU (COP Miles)**	**Participación**
Ventas	$159.399.262,80	$200.201.919,30	$67.318.840,00	$75.469.230,00	$502.389.252,10	100,00%
Costos directos productos inmobiliarios	$77.107.446,00	$88.987.618,00	$32.930.580,00	$34.166.306,00	$233.191.950,00	46,42%
Cargas Totales	$11.299.066,81	$13.377.056,10	$3.288.979,68	$4.749.188,38	$32.714.290,97	6,51%
Costos indirectos	$27.857.139,53	$33.887.879,96	$11.816.089,83	$12.861.509,22	$86.422.618,54	17,20%
Utilidad esperada	$23.909.889,42	$30.030.287,89	$10.097.826,00	$11.320.384,50	$75.358.387,82	15,00%
Valor residual	**$19.225.721,04**	**$33.919.077,35**	**$9.185.364,49**	**$12.371.841,90**	**$74.702.004,78**	**14,87%**
Área del Predio plan parcial	$2.452,45	$2.317,00	$1.442,48	$983,76	$7.195,69	
Vr residual x m²	**$7.839,39**	**$14.639,22**	**$6.367,76**	**$12.576,08**	**$10.381,49**	

Valores expresados en miles de pesos colombianos 2021

Fuente: Concreta Gestión Urbana, Grupo Promotor Uniandinos e Hitos Urbanos

Nota: El monto estimado de cargas asumido por cada una de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) es el resultado del ejercicio de reparto definido en el siguiente capítulo del presente documento.

F. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA Y ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO

El sistema de reparto consiste en la distribución de las cargas y los beneficios entre los partícipes de las cuatro (4) unidades de Actuación Urbanística (UAU) y las dos (2) Áreas de Manejo Diferenciado (AMD 1 y AMD 2) que participan en el reparto.

- **Cálculo del porcentaje de participación de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) y las Áreas de Manejo Diferenciado (AMD)**

Para el cálculo del porcentaje de participación de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) y las Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) se establecieron los siguientes criterios:

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

- Las Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) 1 Y 2 participan del reparto de cargas y beneficios. Para esta definición se realizó el análisis sobre el manejo y forma de participación de totas las Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) atendiendo lo definido en el Decreto Distrital 080 de 2016 y las consideraciones de la formulación del proyecto, obteniendo así la siguiente tabla:

AMD	Manejo	Forma de Participación
AMD-1	Entra en el reparto de cargas y beneficios.	Obtiene beneficio de reducción de cupos de estacionamientos.
AMD-2	Entra en el reparto de cargas y beneficios.	Obtiene beneficios por uso, conectividad parqueaderos y posibilidad de reducción de cupos de estacionamientos.
AMD-3 *Bien de interés cultural*	Entra en el reparto como carga.	Participa como carga.
AMD-4	Es excluida del reparto de cargas y beneficios.	No Participa.
AMD-5	Es excluida del reparto de cargas y beneficios.	No Participa.

Fuente: Concreta Gestión Urbana, Grupo Promotor Uniandinos e Hitos Urbanos

- Para el cálculo del porcentaje de participación en el reparto de cargas y beneficios, los beneficios del PPRU "Plaza Chicó" corresponden a (i) la edificabilidad permitida, (ii) los usos y (iii) la conectividad de los productos inmobiliarios a nivel de sótano de acuerdo con la formulación del proyecto:

DISTRIBUCIÓN DEL TOTAL DE LOS BENEFICIOS	UAU1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	AMD 1	AMD 2	AMD 3
Edificabilidad (NOTA 1)	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	NO	NO	NO
Usos (NOTA 1)	SÍ	SÍ	SÍ	NO	NO	SÍ	NO
Conectividad parqueaderos (NOTA 2)	SÍ	SÍ	SÍ	NO	SÍ	SÍ	NO

Fuente: Concreta Gestión Urbana, Grupo Promotor Uniandinos e Hitos Urbanos

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

- Los beneficios de la tabla anterior se monetizaron así:

  - El beneficio por edificabilidad y uso se estableció con base en la estimación de las ventas con la norma anterior (UPZ) y la estimación de las ventas con la norma formulada con el presente Plan Parcial de Renovación Urbana.
  - Se establece un beneficio neto con base en la diferencia el valor de las ventas estimadas con la norma anterior (UPZ) y la formulada con el presente Plan Parcial de Renovación Urbana.

  - El beneficio denominado "conectividad parqueaderos" corresponde al beneficio que representa la posibilidad de acceso a través del primer nivel de los sótanos privados y del parqueadero público subterráneo. El valor de este beneficio se calculó con base en la diferencia entre la cantidad de cupos de estacionamiento exigidos por la norma anterior y la exigida por la norma del plan parcial, multiplicada por el valor estimado de cada estacionamiento.

  - Los beneficios por edificabilidad y por usos se suman a los beneficios por conectividad y se totalizan para cada Unidad de Actuación Urbanística (UAU) o Área de Manejo Diferenciado (AMD).

Con base en los criterios anteriores, se definieron los porcentajes de participación por beneficio en el reparto para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) y las Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) 1 y 2 así:

SÍNTESIS DE BENEFICIOS Y PARTICIPACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA Y AMDS EN EL PLAN PARCIAL - REPARTO INTERNO							
	UAU 1	**UAU 2**	**UAU 3**	**UAU 4**	**AMD 1**	**AMD 2**	**TOTAL**
BENEFICIOS EN PLAN PARCIAL							
Diferencia en áreas vendibles entre UPZ Y PPRU	7.339,62	9.920,78	2.152,91	4.395,47	0,00	2.000,00	25.808,77
Beneficio por UPZ	$72.898.470,00	$95.742.316,00	$42.213.609,90	$35.910.000,00	$-	$-	$246.764.395,90
Beneficio Ventas del PPRU	$159.399.262,80	$200.201.919,30	$67.318.840,00	$75.469.230,00	$-	$9.000.000,00	$511.389.252,10
Beneficio neto con plan parcial	**$86.500.792,80**	**$104.459.603,30**	**$25.105.230,10**	**$39.559.230,00**	**$-**	**$9.000.000,00**	**$264.624.856,20**

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

SÍNTESIS DE BENEFICIOS Y PARTICIPACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA Y AMDS EN EL PLAN PARCIAL - REPARTO INTERNO							
	UAU 1	**UAU 2**	**UAU 3**	**UAU 4**	**AMD 1**	**AMD 2**	**TOTAL**
Beneficio por conectividad de parqueaderos a torres y por reducción de parqueaderos	$7.614.336,48	$6.982.572,10	$2.305.531,48	$-	$1.803.735,00	$9.085.039,38	$27.791.214,44
Beneficio total con plan parcial	$94.115.129,28	$111.442.175,40	$27.410.761,58	$39.559.230,00	$1.803.735,00	$18.085.039,38	$292.416.070,64
Participación en el reparto	**32,19%**	**38,11%**	**9,37%**	**13,53%**	**0,62%**	**6,18%**	**100,00%**

Valores expresados en miles de pesos colombianos 2021
Fuente: Concreta Gestión Urbana, Grupo Promotor Uniandinos e Hitos Urbanos

- **Las cargas urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística y Áreas de Manejo diferenciado y equilibrio**

Para el ejercicio se tuvo en cuenta: (i) las cargas físicas a ejecutar por cada Unidad de Actuación Urbanística y Áreas de Manejo diferenciado, (ii) la distribución de las cargas físicas compartidas según los porcentajes de participación por beneficios y (iii) la distribución de las otras cargas según los porcentajes de participación por beneficios.

CARGAS DEL PLAN PARCIAL	TOTAL ÁREAS DE INTERVENCIÓN (m2)	ÁREAS FUERA DEL AMBITO DE CADA UAU O AMD CARGAS COMPARTIDAS (m2)	ÁREAS DENTRO DEL AMBITO DE CADA UAU O AMD (m2)						CARGAS SEGÚN CLASIFICACIÓN			TOTAL CARGAS ($Cop Miles)
			UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	AMD 1	AMD 2	CARGAS FÍSICAS COMPARTIDAS ($ Cop Miles)	CARGAS FÍSICAS POR UAU ($ Cop Miles)	OTRAS CARGAS COMPARTIDAS ($Cop Miles)	
(i) CARGAS FISICAS (Nota 1)												
CARGAS GENERALES FÍSICAS												
MALLA VIAL ARTERIAL (Nota 2)	**1.210,41**											**$ 365.066,38**
Av. Paseo del Country - (Carrera 15) Intervención: Recuperación de andenes	598,25			217,41				380,84		$180.435,48		$ 180.435,48
Av. Alejandro Obregón - (Calle 92) Intervención: Recuperación de andenes	612,16			298,13		314,03				$184.630,90		$ 184.630,90
ÁREAS DE CONTROL AMBIENTAL (Construcción zona verde)	**1.084,23**											**$ 327.008,52**
Área de control ambiental 1 (Cl. 92)	326,50			326,50						$98.474,24		$ 98.474,24
Área de control ambiental 2 (Kr. 15)	202,05			202,05						$60.939,42		$ 60.939,42
Área de control ambiental 3 (Kr. 15)	555,68							555,68		$167.594,86		$ 167.594,86
CARGAS LOCALES FISICAS												
MALLA VIAL LOCAL (Nota 3)	**7.190,67**											**$ 2.168.716,39**

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del ANEXO 2 del Decreto N°. 516 DE 15 NOV 2022 Pág. 24 de 26

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

CARGAS DEL PLAN PARCIAL	TOTAL ÁREAS DE INTERVENCIÓN (m2)	ÁREAS FUERA DEL AMBITO DE CADA UAU O AMD CARGAS COMPARTIDAS (m2)	ÁREAS DENTRO DEL AMBITO DE CADA UAU O AMD (m2)						CARGAS SEGÚN CLASIFICACIÓN			TOTAL CARGAS ($Cop Miles)
			UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	AMD 1	AMD 2	CARGAS FÍSICAS COMPARTIDAS ($ Cop Miles)	CARGAS FÍSICAS POR UAU ($ Cop Miles)	OTRAS CARGAS COMPARTIDAS ($Cop Miles)	
Calle 90 Intervención: Recuperación de andenes	580,57						267,65	312,92		$175.103,18		$ 175.103,18
Carrera 17 Intervención: Recuperación de andenes y Carrera 17 (No cuenta área de intervención en cuadro de áreas urbanísticas 937,18m2) Intervención: Recuperación de calzada	1.853,56		1.853,56							$559.013,97		$ 559.013,97
Calle 91 - (Tramo 1 entre carrera 15 y carrera 16. Se mantiene como vía con tránsito peatonal a nivel de superficie y tránsito vehicular subterráneo) Intervención: Construcción de vía peatonal	1.323,88	1.323,88							$399.289,66			$ 399.289,66
Calle 91 - (Tramo 2 entre carrera 16 y carrera 17. Se mantiene como vía con tránsito peatonal a nivel de superficie) Intervención: Construcción de vía peatonal	741,80		741,80							$223.731,06		$ 223.731,06
Carrera 16 - (Vía con tránsito peatonal a nivel de superficie) Intervención: Construcción de vía peatonal	2.690,86	2.690,86							$811.578,52			$ 811.578,52
ESPACIO PÚBLICO PEATONAL	**1.628,21**											**$ 491.076,86**
Plazoleta 1 - (Antes Malla vial arterial, franja paralela y carril de acceso desde carrera 15) Intervención: Recuperación	958,83							958,83		$289.188,53		$ 289.188,53
Plazoleta 2 - (Antes Malla vial local Carrera 17) Intervención: Recuperación	252,02		252,02							$76.010,20		$ 76.010,20
Parque de Bolsillo: (Antes Malla vial local Carrera 17 - Zona Verde) Intervención: Recuperación del parque de Bolsillo	417,36					417,36				$125.878,13		$ 125.878,13
CONSTRUCCIÓN VIA SUBTERRANEA SÓTANO 1 DEL PARQUEADERO PÚBLICO	**2.895,92**	**2.895,92**							$8.642.900,71			**$ 8.642.900,71**
REESTRUCTURACIÓN EDIFICIO PARQUEADERO PÚBLICO EN SÓTANO 2 y 3	**5.835,27**	**5.835,27**							$10.298.664,12			**$ 10.298.664,12**
REDES HIDROSANITARIAS	**No Expresado en m2**	**No Expresado en m2**							$198.344,63			**$ 198.344,63**
REDES ELÉCTRICAS	**No Expresado en m2**	**No Expresado en m2**							$953.080,31			**$ 953.080,31**
MITIGACIÓN IMPACTOS ACTA CONCERTACIÓN MOVILIDAD (Nota 4)	**No Expresado en m2**	**No Expresado en m2**							$285.137,58			**$ 285.137,58**

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del ANEXO 2 del Decreto N°. 516 DE 15 NOV 2022 Pág. 25 de 26

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

CARGAS DEL PLAN PARCIAL	TOTAL ÁREAS DE INTERVENCIÓN (m2)	ÁREAS FUERA DEL AMBITO DE CADA UAU O AMD CARGAS COMPARTIDAS (m2)	ÁREAS DENTRO DEL AMBITO DE CADA UAU O AMD (m2)						CARGAS SEGÚN CLASIFICACIÓN			TOTAL CARGAS ($Cop Miles)
			UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	AMD 1	AMD 2	CARGAS FÍSICAS COMPARTIDAS ($ Cop Miles)	CARGAS FÍSICAS POR UAU ($ Cop Miles)	OTRAS CARGAS COMPARTIDAS ($Cop Miles)	
EQUIPAMIENTO PÚBLICO - Área Construida m2	550,00			550,00						$1.265.000,00		$ 1.265.000,00
CARGAS SEGÚN VALORACIÓN POR UAU / UG O AMD										$3.405.999,97		$ 3.405.999,97
CARGAS FÍSICAS COMPARTIDAS POR UAU									$21.588.995,53			$ 21.588.995,53
(ii) OTRAS CARGAS o CARGAS DE GESTIÓN											$ 10.106.175,06	$ 10.106.175,06
TOTAL CARGAS URBANISTICAS									$35.101.170,56			

Se entiende por cargas físicas compartidas aquellas que serán ejecutadas a través del mecanismo definido en el Artículo 37 del Decreto de adopción del PPRU "Plaza Chicó si corresponden a:

- Calle 91 - tramo 1 (entre carrera 15 y carrera 16).
- Carrera 16. Se mantiene como vía con tránsito peatonal a nivel de superficie y tránsito vehicular subterráneo.
- Reestructuración edificio parqueadero público en sótano 1.
- Reestructuración edificio parqueadero público en sótano 2 y 3.
- Redes hidrosanitarias.
- Redes eléctricas.
- Mitigación impactos movilidad.

Sin perjuicio de los acuerdos que realicen las partes, los propietarios deberán garantizar la ejecución del 100% de las cargas de conformidad con lo definido en el Decreto que adopte el PPRU "Plaza Chicó" y las regulaciones que lo complementen.

Equilibrio en el reparto:

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

A partir de la valoración de las cargas y distribuidas por Unidad de Actuación Urbanística y Áreas de Manejo diferenciado a continuación se relacionan los resultados del ejercicio con el objeto de garantizar el equilibrio entre las partes:

CARGAS DEL PLAN PARCIAL	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	AMD 1	AMD 2	TOTAL
PARTICIPACION POR BENEFICIOS	**32,19%**	**38,11%**	**9,37%**	**13,53%**	**0,62%**	**6,18%**	**100,00%**
CARGAS FÍSICAS EN SITIO POR UAU O AMD	$ 858.755,23	$ 1.580.453,95	$ 0,00	$ 220.039,89	$ 80.547,46	$ 666.203,44	**$ 3.405.999,97**
CARGAS FÍSICAS COMPARTIDAS POR UAU O AMD	$ 6.949.497,67	$ 8.227.566,19	$ 2.022.888,89	$ 2.920.991,09	$ 133.851,78	$ 1.334.199,92	**$ 21.588.995,54**
OTRAS CARGAS POR UAU O AMD	$ 3.253.177,75	$ 3.851.463,32	$ 946.948,60	$ 1.367.365,49	$ 62.658,29	$ 624.561,62	**$ 10.106.175,06**
CARGAS SEGÚN VALORACIÓN POR UAU O AMD	**$ 11.061.430,65**	**$ 13.659.483,46**	**$ 2.969.837,49**	**$ 4.508.396,47**	**$ 277.057,53**	**$ 2.624.964,98**	**$ 35.101.170,56**
CARGAS APLICANDO PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	**$ 11.299.066,81**	**$ 13.377.056,10**	**$ 3.288.979,68**	**$ 4.749.188,38**	**$ 217.627,26**	**$ 2.169.252,34**	**$ 35.101.170,56**
DIFERENCIA POR EQUILIBRAR	**$ 237.636,16**	**-$ 282.427,36**	**$ 319.142,19**	**$ 240.791,91**	**-$ 59.430,27**	**-$ 455.712,64**	**$ 0,00**

Valores expresados en miles de pesos colombianos 2021

Fuente: Concreta Gestión Urbana, Grupo Promotor Uniandinos e Hitos Urbanos

La ejecución de las cargas del plan parcial se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 38 y 38 del Decreto de adopción siempre garantizando el equilibrio correspondiente.

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 516 DE

(15 NOV 2022)

ANEXO 03

"Obligaciones Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana Plaza Chico"

Hace parte del presente anexo los radicados SDP 1-2019-78744 de noviembre 27 de 2019 y 1-2020-03113 de enero 22 de 2020 – SDA 2020EE10490 de enero 20 de 2020 en los cuales la Secretaría Distrital de Ambiente informó a la Secretaria Distrital de Planeación que la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chico" se consideraba viable ambientalmente frente a las obligaciones o requerimientos ambientales y determinantes establecidas por la Secretaria Distrital de Ambiente.

A continuación se listan las obligaciones y determinantes que deben cumplirse en la Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chico" en su etapa de Formulación, adopción y ejecución:

CRITERIOS URBANISTICOS:

- **CESIONES:** Deben considerarse los elementos ambientales existentes y los proyectados, para establecer conectividad mediante franjas de control ambiental, alamedas, parques u otros componentes que se articulen con los elementos ambientales al interior del área de influencia directa o indirecta del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza chico".

- **VÍAS:** Estas zonas deben tener como mínimo el 70% de zonas verdes y arboladas, sus diseños paisajísticos deben adicionalmente cumplir con criterios de transparencia y estar dispuestos de tal manera que contribuyan a minimizar los impactos por ruido y material particulado.

- **SEPARADORES VIALES:** Todos los separadores viales deben ser completamente verdes y debidamente arborizados con diseños aprobados por el Jardín Botánico José Celestino Mutis y la Secretaria Distrital de Ambiente.

- **FRANJAS DE CONTROL AMBIENTAL:** Debe implementarse los lineamientos contenidos en la «*Guía Técnica para el manejo de las Franjas de Control Ambiental*», en cumplimiento del Decreto Distrital 542 de 2015 y demás normas que lo reglamenten o sustituyan.

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

- **ANDENES:** 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 Secretaria Distrital de Ambiente. Lo anterior, en cumplimiento del Decreto Distrital 561 de 2015 *"Por medio del cual se actualiza la Cartilla de Andenes (...)"*

- **ARBOLADO URBANO:** Se deberá incorporar arbolado que se encuentre en buenas condiciones físicas y sanitarias y contemplar una sustitución gradual de individuos vegetales que generen amenaza o riesgo a la ciudadanía.

  Adicionalmente, se deberá identificar árboles patrimoniales, de interés histórico o cultural, especies vedadas o en vías de extinción, especies raras (por su cantidad en la ciudad) individuos semilleros o con características fenotípicas que deban reproducirse en los programas de arborización, con el fin de ser protegidos e incorporados en sus diseños, según lo establecido en el Acuerdo 327 de 2008, esto mediante la presentación de un inventario exploratorio cartografiado únicamente de las especies que cumplan estas condiciones.

- **ESPACIO PÚBLICO DE USO PRIVADO:** Mínimo un 50% del área destinada a zonas públicas de uso privado exterior debe permanecer como zona verde siguiendo los criterios de arborización del Manual de Silvicultura Urbana para Bogotá - Decreto Distrital 566 de 2014 o las normas que lo reglamenten o sustituyan

CRITERIOS DE ECOEFICIENCIA

- **ESTRATEGIAS COMPONENTE HIDROSFÉRICO:**

  - **EFICIENCIA EN EL CONSUMO DE AGUA DEL PAISAJISMO:** Se debe eliminar o minimizar el uso de agua potable para el riego del paisajismo. Así mismo, implementar las medidas necesarias para reducir el consumo de agua como: 1) sembrar especies de bajo consumo y 2) usar agua lluvia u otras fuentes de agua no potable para el riego.

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

- **GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL AGUA LLUVIA E IMPLEMENTACIÓN DE SUDS:** Se debe aplicar la Resolución 330 de 2017 norma RAS. Art 153. y la Norma Técnica del EAAB NS 166. Por otra parte, es imperativo el planteamiento de estrategias de aprovechamiento de aguas lluvias y grises. Los diseños y cálculos preliminares deben ser previstos en los diseños de redes presentados a la EAAB y en los diseños paisajísticos en cumplimiento del Decreto 579 del 2015 y la Norma Técnica del EAAB NS 166 y presentados a la SDA para su verificación.

- **ESTRATEGÍA COMPONENTE ATMOSFÉRICO**

  - **CONFORT ACÚSTICO**: Durante la obtención de las respectivas licencias urbanísticas se deberá dar cumplimiento a esta Determinante.

    El responsable de las unidades de actuación urbanística o cualquiera de las etapas del proyecto durante la obtención de la licencia de construcción, ya sea para edificaciones de uso residencial y dotacionales, deberá realizar una modelación acústica que permita realizar los diseños acústicos, arquitectónicos y urbanísticos necesarios y demás medidas complementarias de mitigación y control de ruido, teniendo en cuenta los resultados y las recomendaciones del estudio, con el fin de garantizar que los niveles de ruido al interior de la edificación cumplan con lo determinado en la Resolución 6918 de 2010, Resolución 625 de 2006 y Resolución 8321 de 1983, especificando y modelando las medidas propuestas en el urbanismo (aislamientos, áreas de control ambiental) y las medidas propuestas para la arquitectura de proyectos.

    En el caso en que la localidad de Chapinero cuente con el respectivo mapa de ruido ambiental realizado por la Secretaria Distrital de Ambiente y si a la fecha este se encuentra actualizado, el constructor podrá considerar para el análisis dichos estudios, con el fin de realizar o complementar los diseños respectivos.

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

Así mismo, debe realizar planteamientos urbanísticos que respondan a la problemática de ruido e implementar estrategias para garantizar al interior del proyecto el confort acústico de los habitantes.

- **AHORRO Y USO EFICIENTE DEL AGUA Y ENERGÍA:** debe darse cumplimiento de los porcentajes obligatorios de ahorro en agua y energía según clima y tipo de edificaciones e implementar las medidas pasivas o activas en los diseños de las edificaciones que se requieran para su cumplimiento, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 4741 de 2005.

- **MATERIALES Y RESIDUOS:**

  LLANTAS RECICLADORAS Y RCD: Se debe dar cumplimiento en cuanto a la normatividad de ISLA DE CALOR URBANO: Usar materiales de cubierta y pavimento con un albedo alto, como tejados y pavimentos blancos o de otro color claro. Generar sombras con árboles por lo menos en el 20 % de superficies duras. Esta estrategia ayuda a disminuir el efecto de isla de calor.

- **BIOESFÉRICO:** Implementación de techos verdes y jardines verticales.
  La Secretaria Distrital de Ambiente recomienda el establecimiento de estos sistemas constructivos en las edificaciones de carácter privado propuestas al interior del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza chico".

- **ESTRATEGIA COMPONENTE SOCIOECONÓMICO Y CULTURAL:** Promover el uso de la bicicleta: las unidades residenciales deben contar con cicloparqueaderos para residentes y visitantes vigilados.

- **MANEJO DE IMPACTOS AMBIENTALES:** Debe establecer la compatibilidad de los usos propuestos con los usos del área de influencia directa e indirecta del plan parcial.

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

El promotor del plan parcial deberá presentar la evidencia de los últimos 50 años del uso del suelo, utilizando para ello cartografía IGAC, aerofotografías o fotointerpretación y el análisis de los antecedentes históricos de certificados de libertad y tradición de los predios.

Si el /los predio(s) presenta(n) pasivos ambientales o han sido contaminados (por ejemplo minería, botadero de basura, escombrera, estaciones de servicio, derrames de hidrocarburos, estructuras contaminadas enterradas etc.), se deberá incluir un programa de remediación con el fin de no contaminar a los futuros residentes del plan parcial.

Identificar el tipo de establecimientos comerciales, industriales y de servicios del sector que quedarán limitando con el Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza chico", especificando las actividades e impacto que puedan generar o recibir por parte del desarrollo planteado, con el fin de establecer el tipo de aislamiento y medidas de mitigación necesarias para las compatibilidades entre los usos.

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE MOVILIDAD

SDM-SI-245638-19
(Al responder cite este número)

Bogotá D.C., 13 NOV 2019

Señor:
JUAN CARLOS BOHORQUEZ CAMACHO
Apoderado
Asociación de Egresados de la Universidad de los Andes
Alianza Fiduciaria S.A., Vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Torre Lugano
Carrera 14 No. 86 A - 36 piso 1
Teléfono: 691 7704 –
Celular: 310 5663416
Ciudad

Asunto: Estudio de Tránsito Plan Parcial de Renovación Urbana Plaza Chicó

Referencia: SDM-253100 del 26 de septiembre de 2019

Respetado arquitecto Bohórquez

Esta subdirección se permite informar que, una vez revisado el Estudio de Tránsito para el Plan Parcial de Renovación Urbana Plaza Chicó, se verifica que estén incluidos el análisis de las condiciones de seguridad vial y movilidad en el área adyacente, garantizando técnicamente que el tránsito esperado será atendido al interior del predio, sin generar colas sobre las vías públicas y que los impactos serán mitigados mediante las intervenciones presentadas en el Estudio de Tránsito. Con fundamento en lo anterior, esta Subdirección emite **concepto técnico favorable** condicionado para la operación del proyecto, en términos de tránsito y seguridad vial, en cumplimiento de lo establecido en la normatividad vigente[1].

Se aclara que el concepto técnico emitido a la luz de la revisión del Estudio de Tránsito, determina la factibilidad técnica en el tema de movilidad y seguridad vial, así como en lo referente a la vialidad circundante y está condicionado al cumplimiento de las condiciones operativas y de atención de la demanda vehicular, peatonal y de ciclo-usuarios, consideradas en el estudio de tránsito presentado y plasmadas en el Acta de Compromiso y no exime a las demás entidades competentes[2], de la verificación del cumplimiento de disposiciones y normas propias de su competencia.

Si al momento de la entrada en operación de la Etapa I no se encuentran ejecutadas las obras correspondientes a los proyectos de Transporte en el sector, el Estudio de Tránsito para el PPRU Plaza Chicó deberá ser actualizado.

Los temas urbanísticos, se dejan a consideración y aprobación de las entidades competentes ante las cuales se realice el trámite de adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana y aprobación de Licencias de Urbanismo y Construcción.

A continuación, se citan los aspectos más relevantes del proyecto:

---

[1] Artículo 101 de la Ley 769 del 6 de Agosto de 2002, en los artículos 182 y 187 del Decreto Distrital 190 de 22 de Junio de 2004, "*por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003*" y específicamente lo dispuesto en el Decreto 596 de 2007

[2] El Decreto 1203 de 2017 define que el Curador Urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias deberá "*... revisar el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural..., así como el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación aplicables*".

1 Ubicación

El proyecto de desarrollo urbanístico PPRU Plaza Chico se localiza al norte de la ciudad de Bogotá, sector normativo 2, subsector de edificabilidad A y sector normativo 3, de la UPZ 88 – 97 El Refugio – Chico Lago, la cual hace parte de la localidad de Chapinero. El proyecto se encuentra delimitado por el polígono comprendido entre la Calle 90 al sur, la Carrera 15 al oriente, la Calle 92 al norte y la Carrera 17 al occidente, excluyendo el predio residencial ubicado en la Carrera 17 No 90-50.

Figura 1. Localización general del proyecto



Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Plaza Chicó.

2 Descripción

El Plan Parcial de Renovación Urbana Plaza Chicó está ubicado en la Localidad (2) Chapinero, UPZ 97 Chicó Lago, se constituye como el instrumento apropiado para la gestión asociada del suelo, el reparto equitativo de cargas y beneficios y demás actuaciones conducentes a mejorar las condiciones urbanísticas del sector, mejorar cualitativamente el espacio público existente y la optimización de los espacios privados.

Por tal motivo, se establece de manera prioritaria la formulación de un Plan Parcial de Renovación Urbana para el polígono delimitado por la Calle 90 al sur, la Carrera 15 al oriente, la Calle 92 al norte y la Carrera 17 al occidente en el barrio El Chicó, en la que se establezca una normatividad urbanística que permita el mejoramiento ambiental, físico, social y económico del sector, repercutiendo de manera positiva en los habitantes de la zona, contribuyendo al mejoramiento de su calidad de vida.

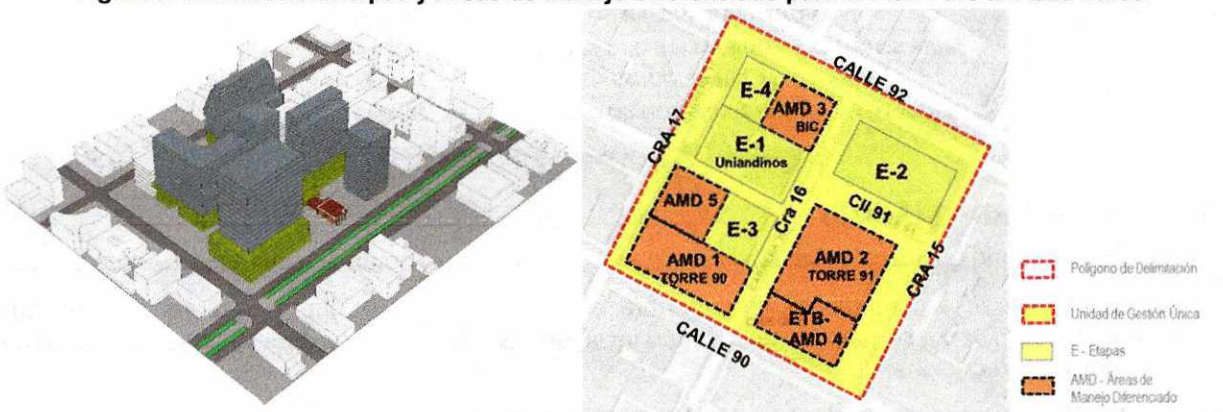
El Plan Parcial se desarrollará a través de una Única Unidad de Gestión. La configuración del suelo privado, a través de la gestión asociada del suelo, se plantea en 4 Etapas o edificios que conformarían una sola Unidad de Gestión. Exceptuando la Etapa 4, se desarrollarán las edificaciones privadas bajo el concepto de una plataforma baja, donde se albergarán los usos comerciales y de restaurantes, a partir de la cual surgen las torres en donde se contará con los usos de servicios y residenciales. Estas torres se aislarán en su mayoría del borde de la plataforma, para garantizar mejores condiciones de asoleación en el espacio público, logrando una apropiada escala humana.

De resaltar en la propuesta es la conexión a nivel de primer piso de todas las áreas privadas internas, pero de libre circulación con el espacio público, garantizando la permeabilidad de las construcciones y la conexión entre todas las etapas.

Las plataformas comerciales de cada Etapa y de las AMD se conectarán a través de puentes o pasarelas peatonales entre las mismas, multiplicando de esta forma el espacio público de circulación.

A nivel de primer sótano también se plantea la posibilidad de desarrollar usos habitables en comercio y servicios, como supermercados iluminados y ventilados a través de patios internos, conectándolos directamente con las zonas de cargue y descargue de mercancía o pasajeros.

Figura 2. Delimitación Etapas y Áreas de Manejo Diferenciado para el Plan Parcial Plaza Chicó



Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Plaza Chicó.

Por otra parte, también se especifica que el Plan Parcial incluye tres de las Áreas de Manejo Diferenciado que se mencionan a continuación:

- AMD-1 Torre 90 (ya construido) y que se integrará al proyecto a través del sótano.
- AMD-2 Torre 91, el cual cuenta con licencia de construcción, la cual será modificada en áreas por uso y número de cupos de parqueo y se integrará al PPRU a través del sótano.
- AMD-3 BIC Uniandinos, se integrará al PPRU a través de conexiones peatonales internas con el nuevo edificio (Etapa 1) y a través del sótano.

3 Áreas del proyecto

A continuación, se presenta cada uno de los edificios que conforman el PPRU, donde se incluyen las tablas de área por uso, incluyendo el área construida y el área neta vendible o generadora y número de cupos requeridos por norma.

3.1 Edificio Torre 90 (AMD 1)

Edificación en quince (15) pisos y cuatro (4) sótanos, para dos (2) unidades de Comercio Vecinal A, ochenta y un (81) unidades para Servicios Profesionales Técnicos Especializados, una (1) unidad de Servicios Personales – Turísticos de escala urbana – Hotel con un total de cuarenta y ocho (48) habitaciones; y diez (10) unidades de Vivienda Multifamiliar (NO VIS).

Tabla 1. Áreas por uso Edificio Torre 90 (AMD1)

AMD 1 - TORRE 90 prop modificación LIC. 15-4-0498 del 2018		
USOS	**Construida**	**Vendible**
COMERCIO ESCALA VECINAL	499,41	499,41
SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS ESCALA ZONAL	12.223,94	11.632,68
SERVICIOS TURÍSTICOS ESCALA URBANA	7.178,86	6.749,36
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	751,51	685,27
AREA SOTANOS + EQUIPAMIENTO COMUNAL	9.790,48	
AREA TOTAL SIN SOTANOS	**20.653,72**	**19.566,72**
AREA TOTAL CONSTRUIDA CON SOTANOS	**30.444,20**	

Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Plaza Chicó.

3.2 Edificio Torre 91 (AMD 2)

Construcción de una edificación de veintitrés (23) pisos y cuatro (4) sótanos, con los siguientes usos:

- Once (11) unidades comerciales de cobertura zonal, con nueve (9) cupos de parqueo privados y setenta y tres (73) cupos para visitantes, que incluyen dos (2) cupos con dimensiones para personas con movilidad reducida.
- Veinte (20) unidades de vivienda multifamiliar (NO VIS) con veintinueve (29) cupos de parqueo para residentes, que incluyen dos (2) cupos con dimensiones para personas con movilidad reducida y nueve (9) cupos para visitantes, que incluyen dos (2) cupos con dimensiones para personas con movilidad reducida.
- Noventa y siete (97) unidades para servicios profesionales técnicos especializados con doscientos dieciséis (216) cupos de parqueo privados, que incluyen ocho (8) cupos con dimensiones para personas con movilidad reducida y ciento sesenta y dos (162) cupos para visitantes, que incluyen ocho (8) cupos con dimensiones para personas con movilidad reducida.

Tabla 2. Áreas por uso Edificio Torre 91 (AMD 2)

AMD 2 TORRE 91 - NUEVOS USOS PP Y LIC 16-4-0216 de 5/10/16		
USOS	**Construida**	**Vendible**
COMERCIO ESCALA URBANA	4.772,65	3.822,03
SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIAS ESCALA URBANA	7.378,92	6.538,23
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS ESCALA METROPOLITANA	4.597,76	4.368,42
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	8.118,89	6.641,10
AREA SOTANOS + EQUIPAMIENTO COMUNAL	11.529,27	
AREA TOTAL SIN SOTANOS	**24.868,22**	**21.369,78**
AREA TOTAL CONSTRUIDA CON SOTANOS	**36.397,49**	

Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Plaza Chicó.

3.3 Edificio UNIANDINOS (E – 1 y AMD 3 - BIC)

El edificio UNIANDINOS estará conformado por la nueva edificación y el BIC existente, conectados de forma peatonal, en el cual se plantean los usos de comercio de escala urbana, servicios profesionales y empresariales (correspondiente al uso actual de sede administrativa y de servicios de la Sede Nacional de UNIANDINOS) y el dotacional educativo de escala metropolitana en donde se plantea una sede de posgrados de la Universidad de Los Andes con capacidad para 524 estudiantes aproximadamente.

Para el BIC la edificación conserva la altura actual de 2 pisos, por tratarse de un Inmueble de Interés Cultural - Categoría Conservación Integral. La altura de la plataforma para el edificio de UNIANDINOS se plantea de 3 Pisos, los primeros dos (2) pisos al interior de la manzana empatan con la altura actual del Inmueble de Interés Cultural colindante. En primer piso hacia la Calle 91 se debe generar retroceso de 2,00 m para circulación peatonal a partir del paramento de construcción.

Tabla 3. Áreas por uso Edificio UNIANDINOS (E – 1 y AMD 3 - BIC)

ETAPA 1 + AMD 3 (BIC)		
USOS	**Construida**	**Vendible**
COMERCIO ESCALA URBANA	4.523,47	3.574,30
METROPOLITANA	5.076,00	4.314,60
ESCALA ZONAL	5.856,20	4.977,77
URBANA	3.026,80	2.572,78
AREA SOTANOS + EQUIPAMIENTO COMUNAL	8.536,42	
AREA TOTAL SIN SOTANOS	**18.482,47**	**15.439,45**
AREA TOTAL CONSTRUIDA CON SOTANOS	**27.018,89**	

Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Plaza Chicó.

3.4 Edificio E – 2

El edifico contará con una plataforma de 5 Pisos de altura, en el que se plantea desarrollar los usos de comercio a escala zonal, servicios empresariales, alimentarios y de entretenimiento, así como un hotel con 86 habitaciones y 70 viviendas multifamiliares.

Tabla 4. Áreas por uso Edificio E – 2

ETAPA 2		
USOS	**Construida**	**Vendible**
COMERCIO ESCALA URBANA	6.832,00	4.848,34
SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIAS ESCALA URBANA	5.011,25	4.579,90
SERVICIOS ALIMENTARIOS ESCALA ZONAL	1.246,00	1.046,64
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS ESCALA METROPOLITANA	1.246,00	1.046,64
SERVICIOS TURÍSTICOS ESCALA URBANA	4.009,00	3.527,40
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	3.863,48	3.322,59
AREA SOTANOS + EQUIPAMIENTO COMUNAL	8.412,25	
AREA TOTAL SIN SOTANOS	**22.207,73**	**18.371,51**
AREA TOTAL CONSTRUIDA CON SOTANOS	**30.619,98**	

Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Plaza Chicó.

3.5 Edificio E – 3

El edifico E-3, contará con una plataforma de 3 pisos de altura, los primeros dos (2) pisos al interior de la manzana empatan con la altura actual de la plataforma del proyecto colindante (AMD 1).

Se plantea desarrollar los usos de comercio a escala zonal y servicios empresariales y alimentarios y vivienda multifamiliar.

Tabla 5. Áreas por uso Edificio E – 3

ETAPA 3		
USOS	**Construida**	**Vendible**
COMERCIO ESCALA ZONAL	1.536,00	1.280,39
SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIAS ESCALA URBANA	2.916,00	2.528,60
SERVICIOS ALIMENTARIOS ESCALA ZONAL	718,20	640,72
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	2.781,00	2.393,60
AREA SOTANOS + EQUIPAMIENTO COMUNAL	4.858,20	
AREA TOTAL SIN SOTANOS	**7.951,20**	**6.843,31**
AREA TOTAL CONSTRUIDA CON SOTANOS	**12.809,40**	

Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Plaza Chicó.

3.6 Edificio E – 4

El edifico E-4 será desarrollado como una edificación independiente para uso exclusivo de 46 viviendas multifamiliares, el cual contará con acceso al parqueadero a través de la Carrera 17.

Tabla 6. Áreas por uso Edificio E – 4

ETAPA 4		
USOS	**Construida**	**Vendible**
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	9.499,52	8.385,47
AREA SOTANOS + EQUIPAMIENTO COMUNAL	4.664,55	
AREA TOTAL SIN SOTANOS	**9.499,52**	**8.385,47**
AREA TOTAL CONSTRUIDA CON SOTANOS	**14.164,07**	

Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Plaza Chicó.

4 Accesibilidad

La propuesta vial para el Plan Parcial consiste principalmente en consolidar el carácter peatonal de la Carrera 16 entre Calle 90 y 92 y de la Calle 91 entre Carreras 15 y 17.

Asimismo, se debe tener en cuenta lo referente a la previsión de accesos y salidas vehiculares y peatones a los predios en el que propone la implantación, que debe darse en correspondencia con los artículos 182, 197 y 264 del Decreto 190 de 2004.

Las rampas de acceso deberán cumplir con las condiciones de accesibilidad previstas en los lineamientos de diseño de la Cartilla de Andenes actualizada por el Decreto 308 de 2018.

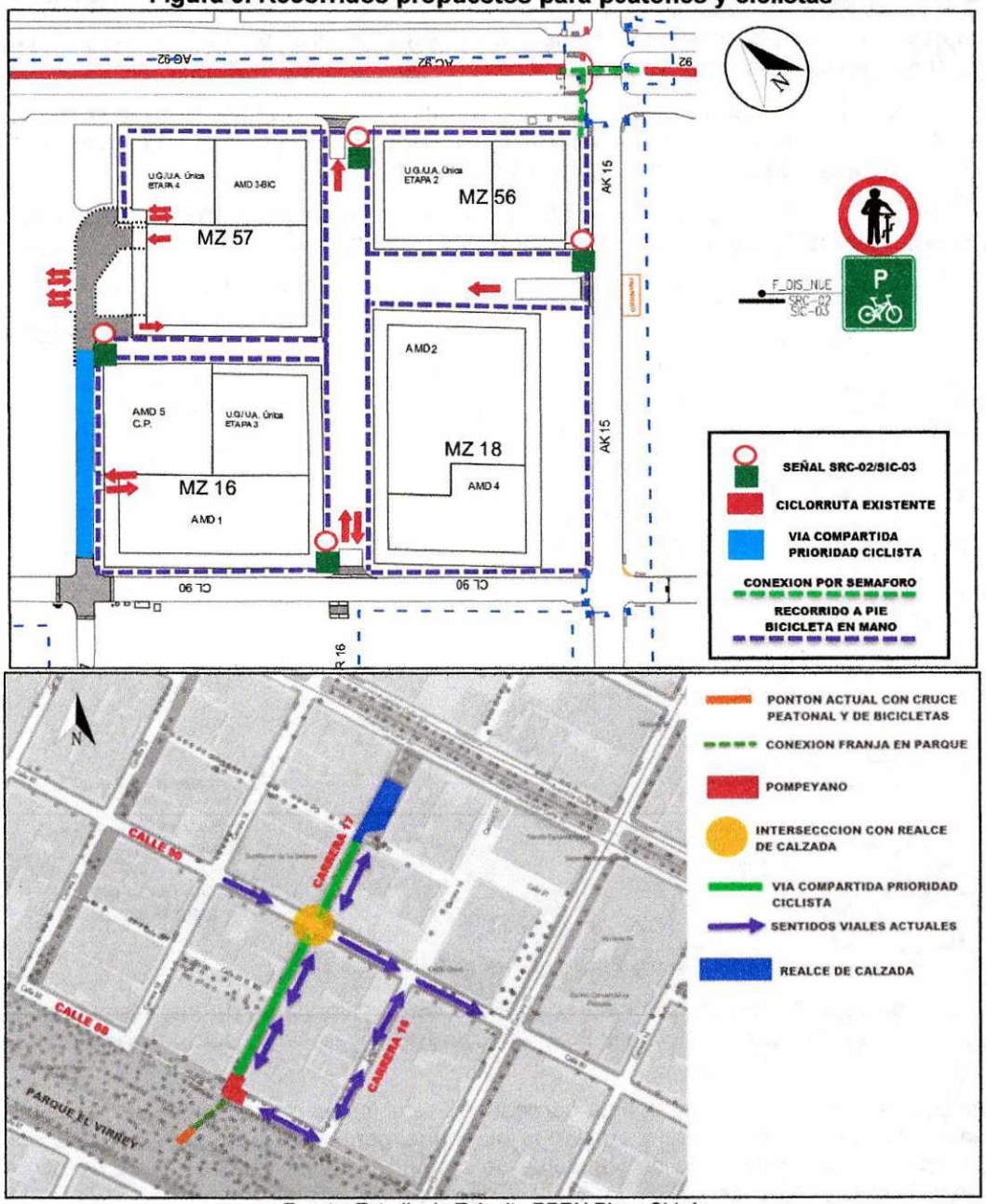
4.1 Accesibilidad peatonal y de ciclistas

Se plantea la consolidación del carácter peatonal de la Carrera 16 y la Calle 91, reforzándolas como los dos principales ejes de conectividad peatonal con la propuesta ya mencionada de reconfiguración del espacio público hacia plazoletas. Para los andenes y vías peatonales existentes, se plantea su recuperación mediante la incorporación de elementos de diseño que los transformen en espacios seguros y accesibles a todos los grupos poblacionales, como es el caso de la intersección entre la Calle 90 y la Carrera 17 donde se propone un paso pompeyano, priorizando la circulación peatonal sobre la vehicular.

En cuanto a la accesibilidad de ciclistas propone el trazado de cicloinfraestructura dentro del área de incorporación a fin de conectar el Parque Virrey con la Calle 92, la conexión que se propone es a través de las plazoletas internas del Plan Parcial, desde la Carrera 17 hasta la Carrera 15, para alcanzar el andén occidental de la Carrera 15 entre Calle 91 y Calle 92 y a través del semáforo, en la intersección, conectarse con la ciclorruta de la Calle 92

Debido al carácter peatonal de las plazoletas, se plantea la definición de áreas para el descenso de las bicicletas a fin de contribuir a la sana convivencia entre todos los usuarios del espacio público, para lo cual en los costados de las plazoletas se incluirán señales dúplex SRC-02/SIC-03, para indicar la obligatoriedad de descender de la bicicleta y la información de la localización de cicloparqueaderos, la cual se muestra a continuación.

Figura 3. Recorridos propuestos para peatones y ciclistas



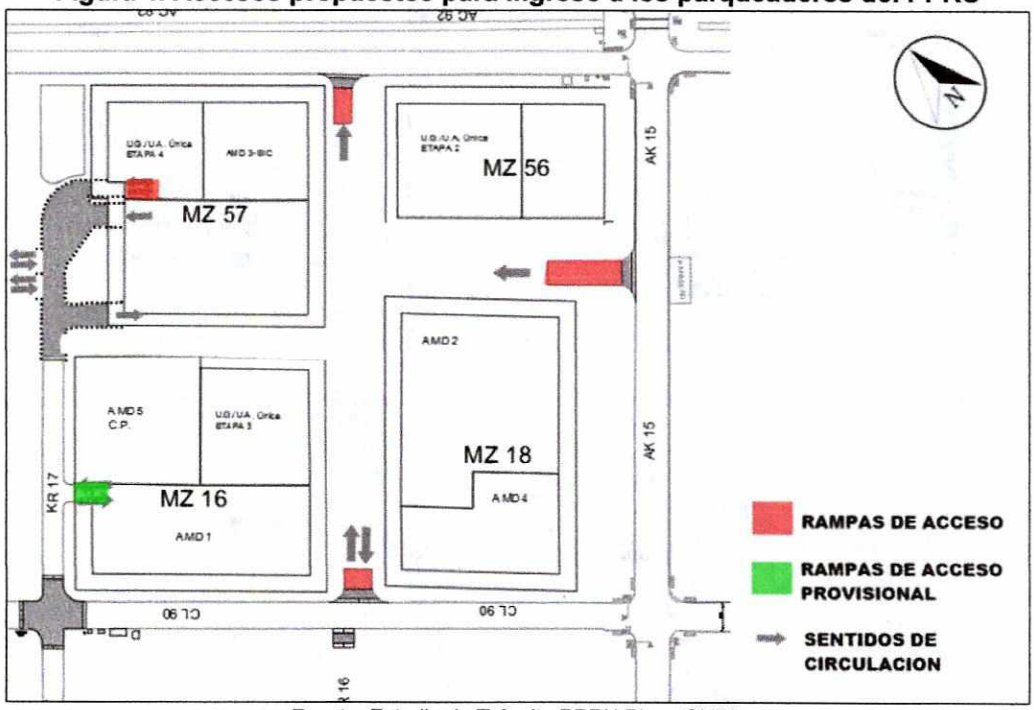
Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Plaza Chicó.

4.2 Accesibilidad vehicular

La propuesta de movilidad se centra en reducir el impacto que los usos propuestos puedan generar sobre el área de influencia del Plan Parcial a causa del uso de modos de transporte motorizados. La accesibilidad planteada para el área de incorporación del Plan Parcial parte de la premisa de minimizar el número de accesos a los predios a través del aprovechamiento de un solo sótano repartidor a nivel subterráneo a los desarrollos privados con dos salidas y dos accesos al sistema vial circundante.

- Los ingresos al sótano compartido se realizan a través de la Calle 90 y de la Carrera 15. Las salidas del sótano compartido se realizan a través de la Calle 90 y de la Calle 92.
- El edificio de AMD 1, contará con acceso y salida exclusivos en la Etapa 1 (hasta el año 5) a través de la Carrera 17, en la etapa 2 (10 años) los accesos y salidas de este edificio se realizarán a través del sótano compartido por las vías mencionadas anteriormente.
- El edificio E- 4, construido a partir de la etapa 2 (año 10), contará con acceso y salida exclusivos a través de la Carrera 17 (no comparte el sótano).

Figura 4. Accesos propuestos para ingreso a los parqueaderos del PPRU

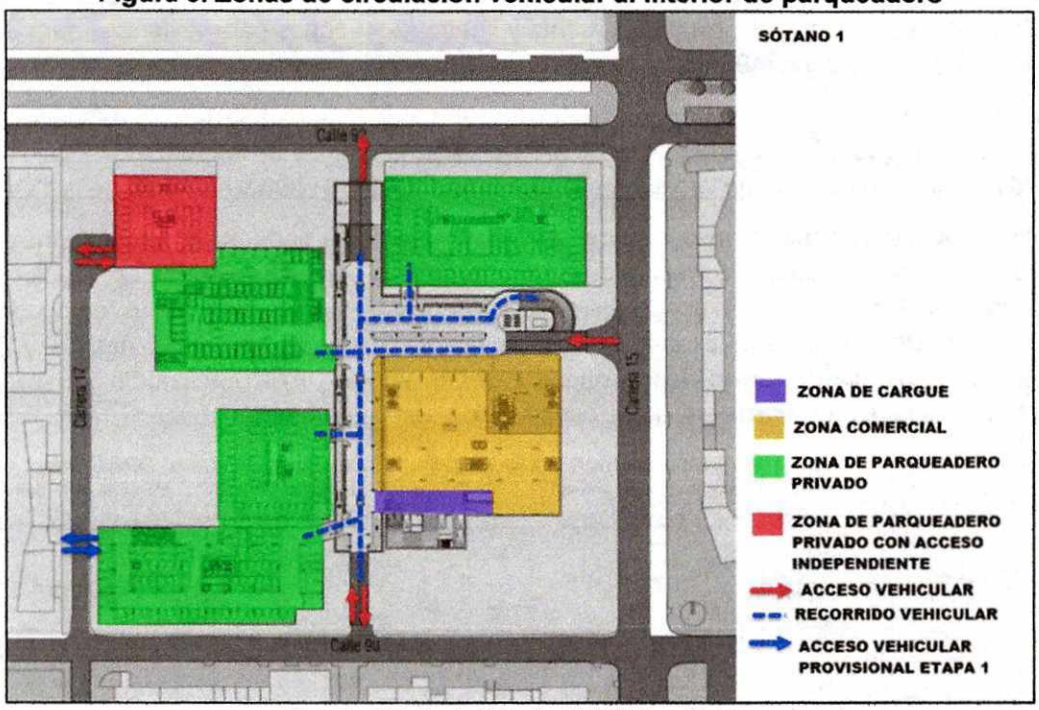


Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Plaza Chicó.

El sótano de parqueo 1 permite la conectividad entre los parqueaderos de los diferentes desarrollos, cuenta con ingreso vehicular por la Calle 90 y Av. Carrera 15 y la salida por la Calle 90 y la Av. Calle 92.

En la zona común de los sótanos, cuenta con carriles vehiculares que permiten la circulación en dos direcciones, con el fin de mejorar la operación al interior del parqueadero se cuenta con espacio de uso exclusivo para el estacionamiento de vehículos de carga, vehículos tipo taxi, carril de uso exclusivo para ciclistas y ciclo parqueaderos.

Figura 5. Zonas de circulación vehicular al interior de parqueadero



Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Plaza Chicó.

5 Cupos de estacionamiento

Los cupos de estacionamientos que ofrece el Plan Parcial, se basan en la norma que genera el propio PPRU en la totalidad de los usos propuestos, se construirán y entrarán en funcionamiento conforme a la gradualidad de las etapas propuestas por el proyecto.

La propuesta de parqueaderos contempla 3 sótanos, para los diferentes desarrollos, los cuales incluyen estacionamientos de carácter público y privado. Los parqueaderos de cada unidad estarán conectados únicamente mediante le sótano 1, el planteamiento tuvo en cuenta zonas de cargue y descargue, así como medias para el transito adecuado de vehículos particulares, taxis motocicletas y bicicletas evitando el impacto sobre las vías circundantes.

Adicionalmente, el PPRU contempla la permanencia del Parqueadero Público del IDU, el cual se encuentra desarrollado bajo la zona de plazoletas correspondientes a la Calle 91 y a la Carrera 16, los cupos correspondientes a este parqueadero se denominan "Públicos"; mientras que los cupos de parqueadero que propone el PPRU correspondientes a cada uno de los edificios se denominan "Privados".

Las AMD 1 y 2 corresponden a proyectos inmobiliarios que obtuvieron licencias de construcción durante la vigencia del Decreto 562 de 2014. El Área de Manejo Diferenciado No. 1 cuenta con Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total No. 15-4-0498, otorgada el 7 de septiembre del año 2015 por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá, con modificación en fecha 04 de diciembre de 2017. Bajo esta licencia se tienen aprobados trescientos noventa y nueve (399) cupos de estacionamiento, de los cuales doscientos veintitrés (223) son privados y ciento setenta y seis (176) son para visitantes. El Área de Manejo Diferenciado No. 2 cuenta con Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total No. 16-4-0216, otorgada el 13 de julio del año 2016 por

la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá. Bajo esta licencia se aprueba un total de doscientos cincuenta y cuatro (254) cupos privados y doscientos cuarenta y cuatro (244) cupos para visitantes, para un total de cuatrocientos noventa y ocho (498) cupos de parqueadero.

Sin embargo, el plan parcial propone una exigencia de cupos inferior a la norma del decreto 190 de 2004 y por ende inferior a lo otorgado en las licencias para los predios de las AMD 1 y 2 bajo el decreto 562 de 2014, como se observa en la columna denominada "CUPOS NORMA PPRU" de la Tabla 7.

Los cupos propuestos para camiones y bicicletas fueron definidos a partir de la demanda, mientras que los cupos para autos y bicicletas corresponden a los calculados por Norma PPRU. Lo anterior no aplica para los edificios ADM1 y AMD2, donde los cupos propuestos corresponden a los aprobados en las licencias de construcción, dado lo anterior, los proyectos en desarrollo en las AMD 1 y 2 podrán acogerse a la exigencia de cupos denominados CUPOS NORMA PPRU Plaza Chicó, solicitando la modificación de sus respectivas licencias de construcción ante la curaduría urbana.

Tabla 7. Número de cupos de estacionamientos requeridos y propuestos para el PPRU Plaza Chicó

ETAPA	EDIFICIO	USO	CUPOS POR NORMA PPRU*			CUPOS POR DEMANDA				CUPOS PROPUESTOS**			
			Autos	Camiones	Bicicletas	Autos	Camiones	Motos	Bicicletas	Autos	Camiones	Motos	Bicicletas
1	AMD1 - Torre 90	Oficinas - Comercio asociado	137	4	110	96	4	40	16	357	4	40	205
		Hotel	49			9		1	0	28		1	
		Vivienda	2			13		14	0	14		14	
		Total	**188**	**4**	**110**	**118**	**4**	**55**	**16**	**399**	**4**	**55**	**205**
	AMD2 - Torre 91	Oficinas - Comercio asociado	163	2	131	111	4	50	18	460	4	50	234
		Vivienda	60			92		90	3	38		90	
		Total	**223**	**2**	**131**	**203**	**4**	**140**	**21**	**498**	**4**	**140**	**234**
	AMD3 + E 1 - Uniandinos	UNIANDINOS (Servicios Profesionales Técnicos)	130	1	105	155	2	47	25	130	2	47	105
		Oficinas - Comercio asociado											
		Dotacional	49			88		23	19	49		23	
		Total	**179**	**1**	**105**	**243**	**2**	**70**	**44**	**179**	**2**	**70**	**105**
	PARQUEADERO IDU*		300			207	1	42	8	207	1	42	8
2	E 2	Oficinas - Comercio asociado	132	2	122	86	2	38	13	132	2	38	122
		Vivienda	52			83		80	3	52		80	
		Hotel	25			9		2	0	25		2	
		Total	**209**	**2**	**122**	**178**	**2**	**120**	**16**	**209**	**2**	**120**	**122**
	E 3	Oficinas - Comercio asociado	48	0	44	37	2	14	6	48	2	14	44
		Vivienda	27			42		42	1	27		42	
		Total	**75**	**0**	**44**	**79**	**2**	**56**	**7**	**75**	**2**	**56**	**44**
	E 4	Vivienda	132		77	53	0	52	2	132	0	52	77
TOTAL PPRU			**1306**	**9**	**589**	**1081**	**15**	**535**	**114**	**1699**	**15**	**535**	**795**

Notas: *Los cupos por Norma PPRU fueron calculados a partir de las exigencias definidas en el DTS del PPRU Plaza Chicó.
**Los cupos propuestos para camiones y bicicletas fueron definidos a partir de la demanda, mientras que los cupos para autos y bicicletas corresponden a los calculados por Norma PPRU. Lo anterior no aplica para los edificios ADM1 y AMD2, donde los cupos propuestos corresponden a los aprobados en las licencias de construcción.

Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Plaza Chicó.

6 Compromisos del titular del proyecto

Los compromisos del proyecto se encuentran consignados en el "Acta de Compromisos" que hace parte integral de la aprobación del Estudio de Tránsito, la cual se anexa a este oficio.

Es responsabilidad del titular del proyecto adelantar oportunamente la coordinación y demás actividades que se requieran ante las entidades competentes, con el propósito de obtener los respectivos permisos y aprobaciones para el cumplimiento de los compromisos descritos, de tal forma que las obras viales y de señalización estén operando y hayan sido recibidas por el Distrito, al momento de iniciar la operación del proyecto.

La aprobación del Estudio de Tránsito tiene vigencia de Un (1) año, contado a partir de la fecha de expedición de este oficio. Si durante este tiempo, no se adelantan los trámites ante las entidades competentes y las condiciones de tráfico que se consideraron en la evaluación del proyecto que dio origen al mismo se mantienen, podrá prorrogarse a petición del interesado.

De otra parte, sí como consecuencia de los procesos posteriores para la obtención de la licencia de construcción ante las Entidades competentes, el proyecto tiene modificaciones en cuanto a localización de los accesos, circulaciones internas, salidas del proyecto, conforme a los planos revisados por ésta Entidad, o cuando existan variaciones que alteren en (+/-) 5% la oferta (número de parqueaderos, accesos o salidas y/o servicios prestados), se deben radicar nuevamente los documentos ante esta Entidad para revisión y estudio.

Esta Entidad como autoridad de tránsito y transporte, una vez esté funcionando el proyecto, podrá realizar medidas de seguimiento tendientes a garantizar el cumplimiento de las condiciones operativas del proyecto sobre las vías adyacentes según lo consignado en el Estudio de Tránsito y en caso que el proyecto genere afectaciones sobre la movilidad vehicular, peatonal y de ciclousuarios del sector, requerirá al propietario para que tome las medidas correctivas del caso y/o adoptará las medidas de restricción del tránsito generado por el desarrollo, que a su juicio considere pertinentes, de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente.[3]

En aplicación del Decreto 1203 del 12 de julio de 2017: "*El curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las Licencias deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, incluyendo la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales, así como el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación aplicables*".

En este sentido, el concepto favorable que emite la Secretaría Distrital de Movilidad para la operación del proyecto, se enmarca exclusivamente en las competencias de la Entidad y no exime a las demás entidades competentes, de la verificación del cumplimiento de disposiciones y normas propias de su competencia.

Se precisa que en caso de que se evidencie que el proyecto genera un impacto negativo sobre la movilidad del sector, superior al previsto en el estudio de tránsito, la Secretaría Distrital de Movilidad podrá solicitar al titular del proyecto la presentación de un nuevo Estudio en el que se ajusten las medidas necesarias para solucionar los conflictos evidenciados.

El presente concepto se expide con base en el análisis de la información contenida en el Estudio de Tránsito presentado por el Consultor, la cual se revisó bajo el principio Constitucional de la Buena Fe, cualquier inconsistencia en la misma, será responsabilidad del solicitante.

Bogotá Mejor Para Todos,

---

[3] Se da alcance al artículo 7 del Decreto 596 de 2007, el cual establece: *"Si durante la operación del proyecto se observa impacto negativo sobre la movilidad del sector, superior al previsto en el estudio de tránsito o de demanda y atención de usuarios, la Secretaría Distrital de Movilidad podrá solicitar al titular un nuevo estudio, en el cual propondrá las medidas para corregir la situación presentada..."*

JHON ALEXANDER GONZÁLEZ MENDOZA
Subdirector de Infraestructura

Copia: Camila Neira Acevedo - Directora de Patrimonio y Renovación Urbanas SDP- Carrera 30 No. 24-90 Piso 5
Eduardo Nates Morón. Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos SDP Carrera 30 25-90 piso 5
José Javier Suárez B. - Director Técnico de Proyectos – Instituto de Desarrollo Urbano. Cl 22 N° 6-27
Felipe Ramírez Buitrago -Subgerente Técnico y de Servicios –Transmilenio S.A. Av. El Dorado No. 69-70 Torre 1 piso 5.
Andrés Escobar Uribe- Gerente General – Empresa Metro de Bogotá – Carrera 7 No. 71-52
Andrés Felipe Trujillo – Gerente General - Empresa Férrea Regional - Calle 26 No 51-53
Reinaldo Mosquera – Consultor de Tránsito - Carrera 15 No. 104-76 Of. 2016

Anexo: Acta de Compromiso en siete (7) folios y documentos de representación legal en dos (2) folios

Revisó: Ana Patricia Herrera Medina - Profesional Especializado - Subdirección de Infraestructura. SDM
Proyectó: José Mauricio Mesa Pabón-Contratista- Subdirección de Infraestructura
Jairo Francisco Bravo Ramírez-Contratista- Subdirección de Infraestructura

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE MOVILIDAD

ESTUDIO DE TRÁNSITO PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PLAZA CHICO

ACTA DE COMPROMISOS QUE HACE PARTE INTEGRAL DEL OFICIO SDM-SI-245638-19

Fecha: Noviembre 13 de 2019

JUAN CARLOS BOHÓRQUEZ CAMACHO, identificado con Cédula de Ciudadanía C.C. 79.781.103 de Bogotá D.C., actuando como Apoderado de la Asociación de Egresados de la Universidad de los Andes y de Alianza Fiduciaria S.A., Vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Torre Lugano, como titulares de la propiedad de los inmuebles respectivos, organizaciones que actúan como Promotor del Plan Parcial de Renovación Urbana Plaza Chicó y **JHON ALEXANDER GONZÁLEZ MENDOZA**, Subdirector de Infraestructura de la Secretaría Distrital de Movilidad (SDM), suscriben la presente Acta en cumplimiento de lo exigido por el Artículo 5 del Decreto 596 de 2007.

Como resultado de los análisis y evaluaciones adelantadas en el Estudio de Tránsito a continuación, se relacionan las obras de señalización y semaforización, obras de infraestructura vial y condiciones operativas que el **PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PLAZA CHICO,** se compromete a implementar para mitigar el impacto que, sobre la movilidad peatonal, de ciclistas y vehicular pueda generar su puesta en operación.

COMPROMISOS DEL TITULAR O PROMOTOR DEL PROYECTO
Para la operación del PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PLAZA CHICO, se requiere que el **Promotor o los titulares de las licencias de urbanismo** del mismo se comprometan a ejecutar en la malla vial adyacente el **100%** de las acciones de mitigación propuestas en el Estudio de Tránsito de conformidad con los compromisos y condiciones. Las acciones de mitigación y/ o cargas urbanísticas derivadas de Instrumentos de Planeación y/o de acciones de Movilidad, deberán desarrollarse conforme a lo dispuesto en la Guía de Intervención de Urbanizadores y/o en el documento que la actualice o modifique (link de consulta:https://www.idu.gov.co/page/intervencion-de-urbanizadores-y-terceros). Actualmente es la Dirección Técnica de Administración de la Infraestructura -DTAI - del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), el área que acompaña tanto las acciones a realizar al interior de los predios privados, tales como vías locales, parques internos, etc., previa expedición de la respectiva Licencia de Urbanismo como las acciones en espacio público y/o malla vial arterial, derivadas de la presente Acta de Compromisos, de acuerdo con la gradualidad de desarrollo de las Etapas, para lo cual deberá iniciar las gestiones pertinentes con las entidades competentes. Es responsabilidad del **Promotor o de los titulares de las licencias de urbanismo** adelantar la solicitud de acompañamiento para estudios, diseños y construcción de las acciones mencionadas, ante el Instituto de Desarrollo Urbano de acuerdo con los manuales y guías vigentes para tal fin. Según lo descrito en el Estudio de Tránsito se resume la entrada en operación en 2 etapas, como se muestrea en la siguiente tabla.

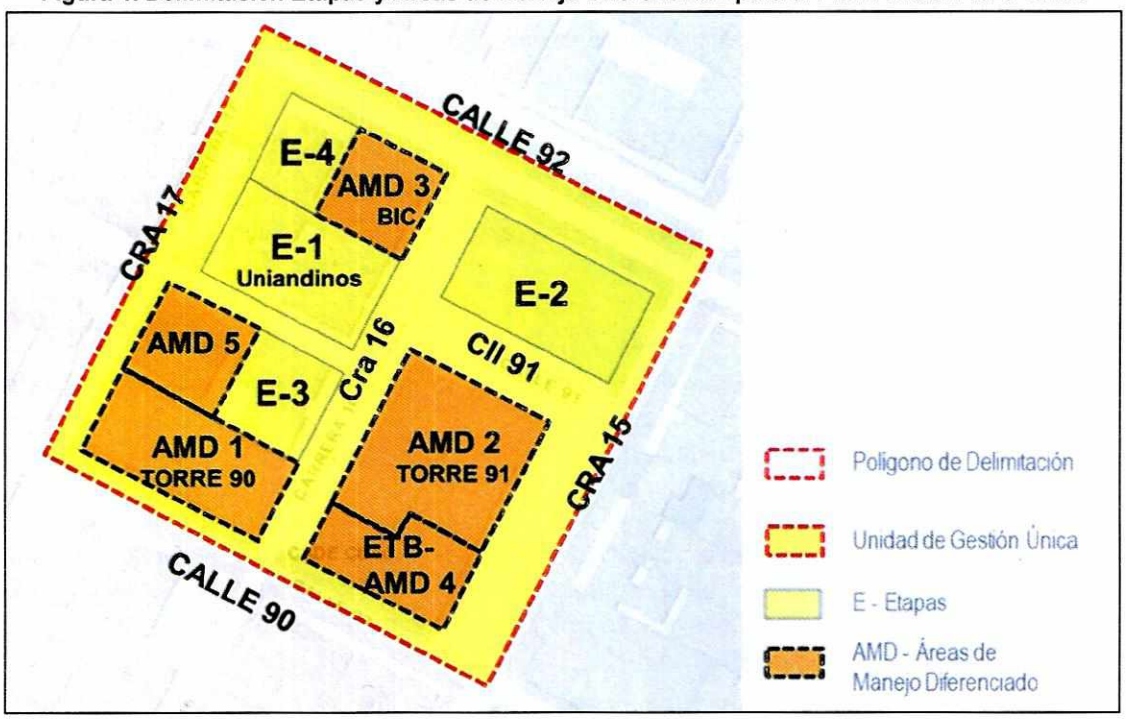
COMPROMISOS DEL TITULAR O PROMOTOR DEL PROYECTO

Tabla 1. Etapas para el desarrollo del PPRU según ET.

ETAPAS DE ENTRADA EN OPERACIÓN DEL PPPRU	
ETAPA	EDIFICIO
1 (5 Años)	AMD1 - Torre 90
	AMD2 - Torre 91
	AMD3 + E-1 - Uniandinos
2 (10 Años)	E-2
	E-3
	E-4

Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Plaza Chicó.

Figura 1. Delimitación Etapas y Áreas de Manejo Diferenciado para el Plan Parcial Plaza Chicó



Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Plaza Chicó.

ACCIONES A EJECUTAR PARA LA ENTRADA EN OPERACIÓN DE LA ETAPA 1

1. SEÑALIZACIÓN

Elaboración de los diseños de señalización vertical y demarcación horizontal para el trámite de revisión y aprobación ante la Subdirección de Señalización de la Secretaría Distrital de Movilidad (SDM), donde se incluye las obras civiles, suministro e instalación de la señalización vertical y horizontal requerida para la adecuada circulación peatonal, de ciclistas y vehicular en el área de influencia directa del proyecto presentada en el Estudio de Tránsito del PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PLAZA CHICÓ y

COMPROMISOS DEL TITULAR O PROMOTOR DEL PROYECTO

con las especificaciones técnicas establecidas en el tema.

1.1 El polígono a señalizar se presenta en la figura 2:

- Carrera 15, por el Oriente
- Av. Calle 92, por el Norte
- Carrera 18, por el Occidente
- Calle 88, por el Sur

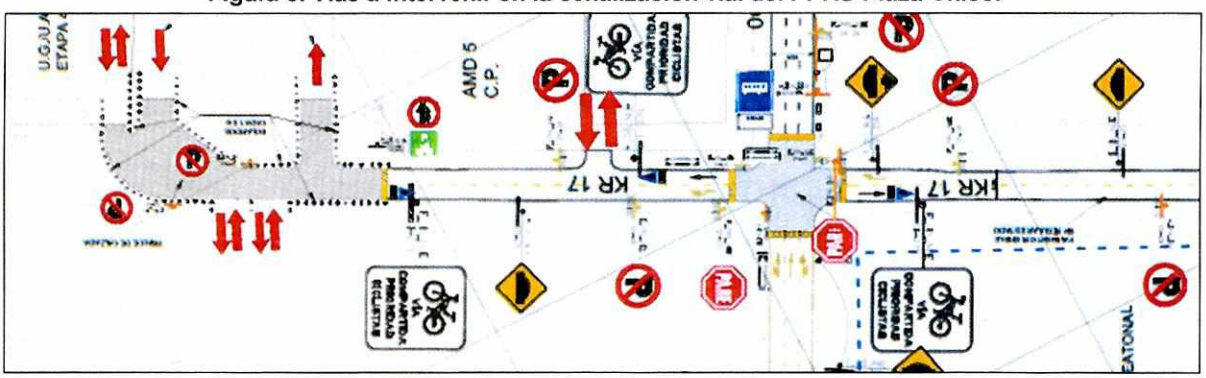
Figura 2. Vías a intervenir en la señalización vial del PPRU Plaza Chicó.



Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Plaza Chicó.

1.2 Estudios y diseños para la implementación y adecuación de la prioridad de ciclista en el tramo de la Carrera 17 entre la Calle 88 y el acceso vehicular propuesto entre las Calles 90 y 92.

Figura 3. Vías a intervenir en la señalización vial del PPRU Plaza Chicó.



Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Plaza Chicó.

El Promotor o los titulares de las licencias de urbanismo del PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PLAZA CHICÓ, deberá realizar el seguimiento a las condiciones de seguridad vial sobre el área de influencia del proyecto dadas la operación conjunta entre los usuarios no motorizados y

COMPROMISOS DEL TITULAR O PROMOTOR DEL PROYECTO

motorizados que circulan sobre esta área. Este seguimiento deberá presentarse ante la SDM seis (6) meses posteriores a la implementación de los diseños de señalización aprobados por esta Entidad. De igual manera, la Secretaria Distrital de Movilidad hará el respectivo seguimiento a las condiciones de seguridad vial para los usuarios no motorizados sobre las intersecciones del sector anteriormente mencionadas por un periodo comprendido entre los primeros seis (6) meses y veinticuatro (24) meses posteriores a la implementación de los diseños de señalización.

Si como resultado del seguimiento, se evidencia que las obras o señalización aprobadas sobre el área de influencia del PPRU no son suficientes para mitigar los riesgos viales de los usuarios no motorizados, el Promotor o los titulares de las licencias de urbanismo del PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PLAZA CHICÓ deberá complementar y/o ajustar y/o sustituir las acciones en pro de mitigar los impactos sobre la movilidad y seguridad vial.

NOTAS:

- ✓ Se incluye el mantenimiento de la señalización tanto horizontal como vertical diseñada al interior del ámbito de la delimitación del proyecto, este mantenimiento se realizará durante la ejecución del PPRU con el acompañamiento de la Subdirección de Señalización y finalizará con la entrega a la Secretaría Distrital de Movilidad, una vez finalice la ejecución del PPRU PLAZA CHICÓ.
- ✓ La implementación de la demarcación propuesta en el diseño de señalización anexo al Estudio de Tránsito del PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PLAZA CHICÓ, se hará si las condiciones de la capa asfáltica lo permiten. En caso contrario, de requerirse la intervención de la capa asfáltica, el tipo de intervención se determinará de acuerdo con el diagnóstico y de conformidad con las especificaciones técnicas que determine el Instituto de Desarrollo Urbano, con único propósito del ajuste de sus condiciones para viabilizar la instalación de la demarcación pactada. Para tal fin, el Promotor o los titulares de las licencias de urbanismo del PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PLAZA CHICÓ adelantará las acciones de coordinación con dicha Entidad.

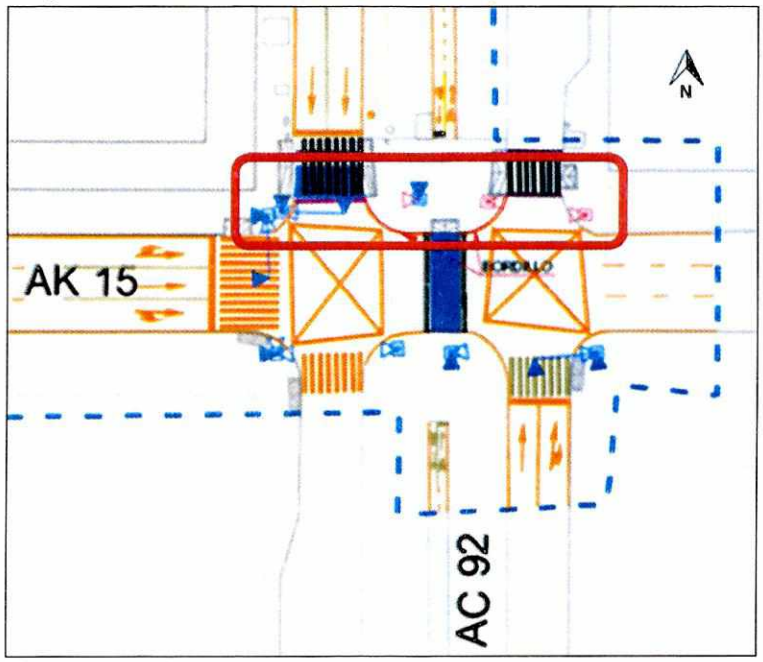
2. SEMAFORIZACIÓN

2.1 Una vez adoptado el PPRU por parte de la Alcaldía Mayor de Bogotá, el Promotor o los titulares de las licencias de urbanismo del PPRU PLAZA CHICÓ deberá realizar el trámite para la implementación de la fase peatonal exclusiva, del semáforo ubicado en la intersección de la Calle 92 con Carrera 15, con el fin de darle el paso peatonal completo sobre el acceso occidental en la calzada norte.

TCD

COMPROMISOS DEL TITULAR O PROMOTOR DEL PROYECTO

Figura 4. Intervención en semaforización por PPRU Plaza Chicó.



Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Plaza Chicó.

2.2 Para las intervenciones de semaforización, el Promotor o los titulares de las licencias de urbanismo Legal del PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PLAZA CHICÓ deberá presentar para su revisión y aprobación los diseños de semaforización ante la Subdirección Técnica de Semaforización de la Secretaría Distrital de Movilidad, teniendo en cuenta las siguientes acciones y las condiciones futuras de la operación de las intersecciones:

- Presentar el plano de diseño de las intersecciones nuevas o con complemento, contemplando todos los elementos para la regulación semafórica (incluyendo equipo de control, Armario Unificado de Comunicaciones y Energía (AUCE), bases, redes de semaforización, cajas, rampas, semáforos, postes, conexión a redes de semaforización) para su correspondiente aprobación por parte de la Subdirección de Semaforización; adicionalmente las redes de semaforización deben ser consideradas independientes de las de Enel-Codensa.
- En el proceso de diseño, es responsabilidad del Promotor o los titulares de las licencias de urbanismo del PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PLAZA CHICÓ realizar los trámites necesarios ante Enel-Codensa para definir el punto de acometida eléctrica para las intersecciones nuevas y ante la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá (ETB) para la conexión del equipo a la central de semaforización.
- Realizar las obras civiles correspondientes a bases para semáforos y su conexión a la red semafórica (ductos y cajas de paso), recuperación de redes (obstrucciones), independización de

COMPROMISOS DEL TITULAR O PROMOTOR DEL PROYECTO

redes, suministro e instalación de pedestal para nuevo equipo de control y adecuación de espacio público para rampas; de acuerdo a lo aprobado en el plano de diseño. Para estas obras es necesario el permiso de excavación otorgado por el IDU.

- Suministro e instalación de semáforos peatonales, vehiculares y bicicletas tipo LED o los requeridos por la Secretaría Distrital de Movilidad, módulos sonoros y dispositivos de demanda.
- Suministro e instalación del cableado correspondiente para la conexión de todos los grupos semafóricos (vehiculares, peatonales y bicicletas) de la intersección hacia el equipo de control; además del cableado de los módulos sonoros y dispositivos de demanda.
- Suministro e instalación de los postes de semaforización necesarios para la regulación de los grupos semafóricos de acuerdo a diseño.
- Suministro del equipo de control con las especificaciones que tenga la SDM para la fecha de instalación y la SDM hará el acompañamiento en todo el proceso, además realizará las actividades de programación e instalación del equipo de control una vez terminadas las actividades anteriormente mencionadas.
- Los diseños de semaforización, suministro e instalación de dichas obras, deberán estar acordes con las especificaciones técnicas establecidas en el tema y se deberán presentar para su revisión y aprobación ante la Subdirección de Semaforización de la Secretaría Distrital de Movilidad.

NOTA:

✓ Previo a la entrada en servicio de estas regulaciones semafóricas, deberá contar con la implementación de la señalización horizontal y vertical de las intersecciones.

3. INFRAESTRUCTURA

Se indica que las obras aprobadas deben construirse de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas por el Instituto de Desarrollo Urbano, la Secretaría Distrital de Planeación, la Secretaría Distrital de Movilidad y demás entidades competentes en los temas que se requieran.

El Promotor o los titulares de las licencias de urbanismo del PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PLAZA CHICÓ deberán adelantar los estudios técnicos, diseños, interventoría (en los casos que aplique) para la totalidad de las obras de infraestructura propuestas en el Estudio de Tránsito, que se describen a continuación:

3.1 Adecuación e implementación de plazoletas

Estudios, diseños y construcción de plazoletas para facilitar la circulación peatonal de residentes y visitantes, en busca de fortalecerá el carácter peatonal permanente de la Carrera 16 y la Calle 91 consolidándolas como los dos principales ejes de conectividad peatonal. Implementando la conversión de los antejardines de los predios en áreas privadas afectas al uso público aumentando la cantidad y calidad del espacio público disponible. Adicionalmente, se recupera integral de los andenes y vías peatonales.

COMPROMISOS DEL TITULAR O PROMOTOR DEL PROYECTO

Figura 5. Propuesta de plazoletas del PPRU Plaza Chicó.



Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Plaza Chicó.

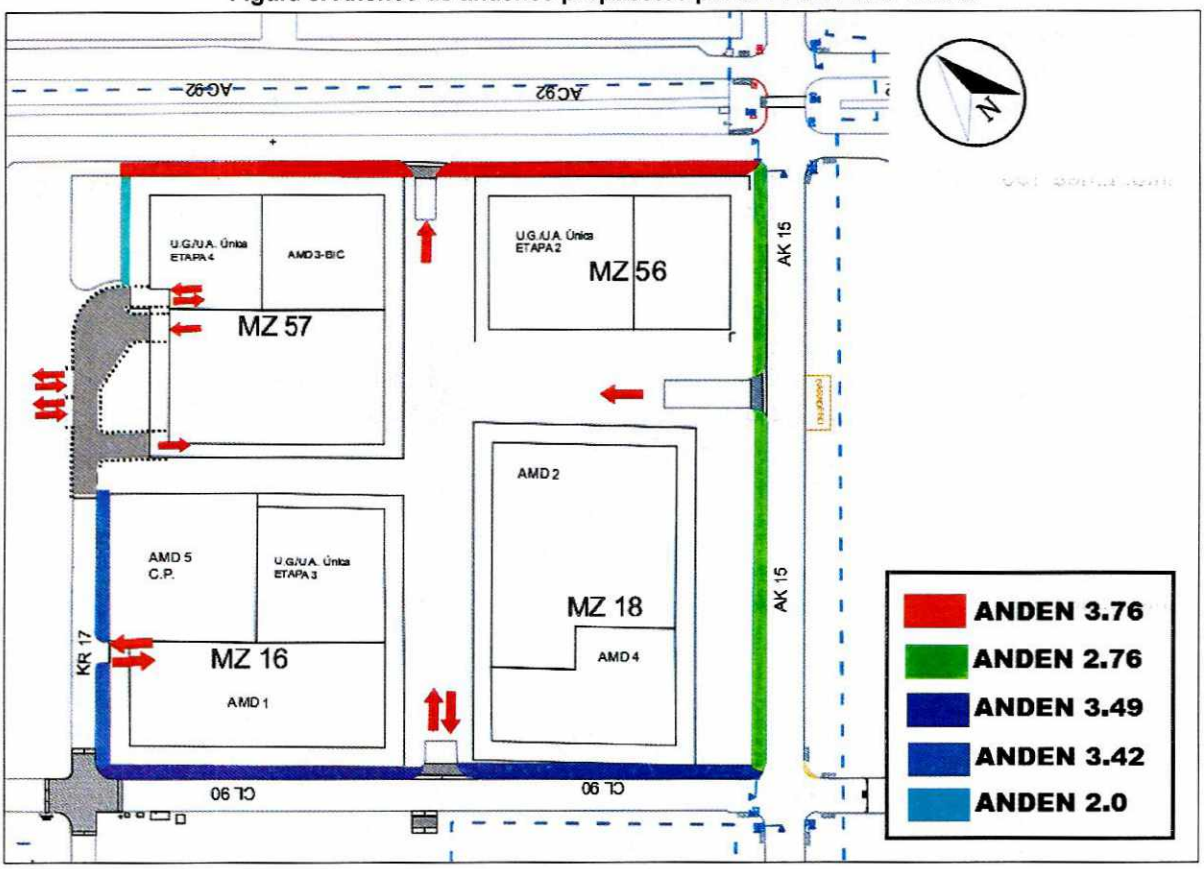
3.2 Adecuación e implementación de andenes

Adecuación e intervención de los andenes perimetrales de los predios conforme a los requerimientos normativos e integrados a la propuesta de tratamiento de espacio público y de accesibilidad vehicular peatonal proyectada, acogiendo las especificaciones técnicas establecidas en la Actualización de la Cartilla de Andenes, adoptada mediante el Decreto 308 de 2018, o sus modificaciones.

TCB

COMPROMISOS DEL TITULAR O PROMOTOR DEL PROYECTO

Figura 6. Anchos de andenes propuestos por el PPRU Plaza Chicó.



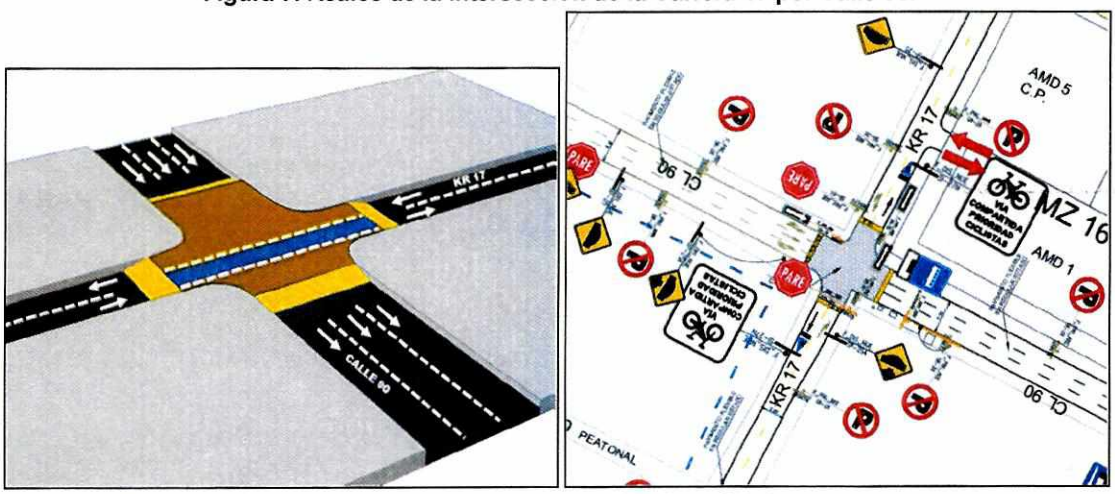
Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Plaza Chicó.

3.3 Implementación del realce la intersección de la Carrera 17 por Calle 90

La Carrera 17 se propone como la vía a través de la cual se dará conectividad entre la cicloruta existente entre la Av. Calle 92 y la Calle 88. Para tal fin se realizarán los estudios, diseños requeridos para la posterior construcción del paso elevado (realce) en la intersección de la Carrera 17 por Calle 90, con el cual se busca brindar prioridad peatones y ciclistas, cuyo esquema indicativo se muestra en la siguiente figura.

COMPROMISOS DEL TITULAR O PROMOTOR DEL PROYECTO

Figura 7. Realce de la intersección de la Carrera 17 por Calle 90.

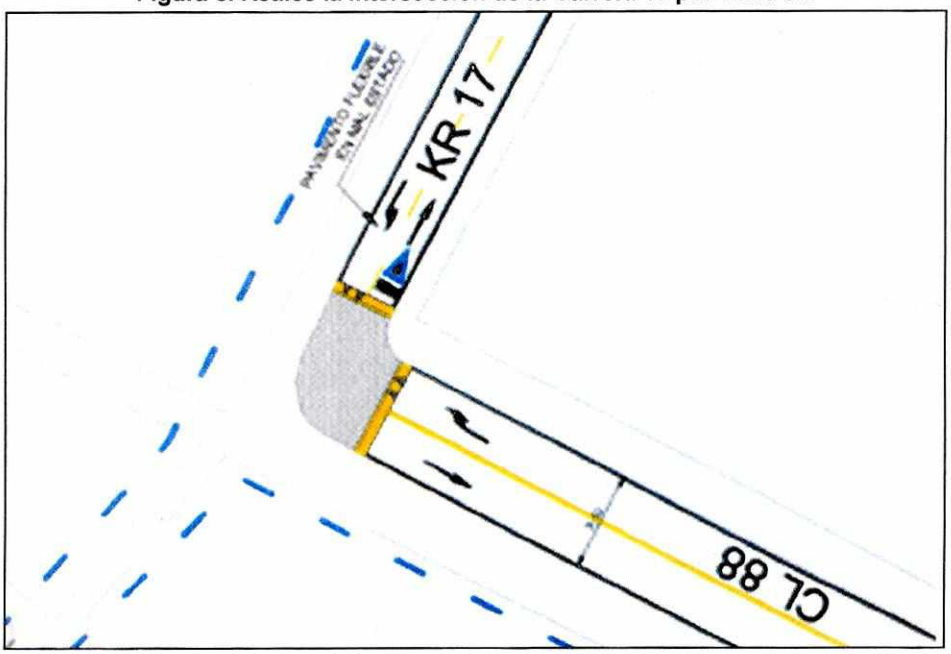


Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Plaza Chicó.

3.4 Implementación del realce de la intersección Carrera 17 por Calle 88

Estudios, diseños requeridos para la posterior implementación del paso elevado (realce) en la intersección de la Carrera 17 por Calle 88, con el cual se busca brindar prioridad peatones y ciclistas, cuyo esquema indicativo se muestra en la siguiente figura.

Figura 8. Realce la intersección de la Carrera 17 por Calle 88.



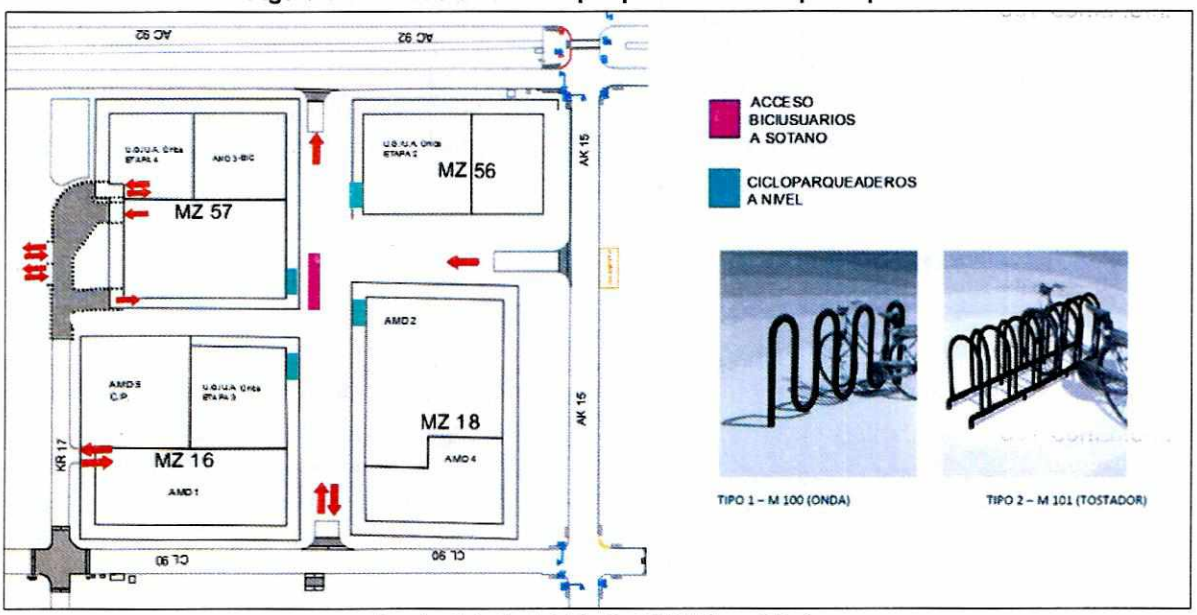
Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Plaza Chicó.

COMPROMISOS DEL TITULAR O PROMOTOR DEL PROYECTO

3.5 Adecuación de cicloparqueaderos en espacio público

Se plantean cicloparqueaderos en espacio público, los cuales estarán localizados sobre la plazoleta, en lugares donde se no se interfiera con la circulación peatonal ni de ciclistas, los cuales cumplirán con lo establecido en la cartilla de mobiliario urbano.

Figura 9. Adecuación de cicloparqueaderos en espacio público



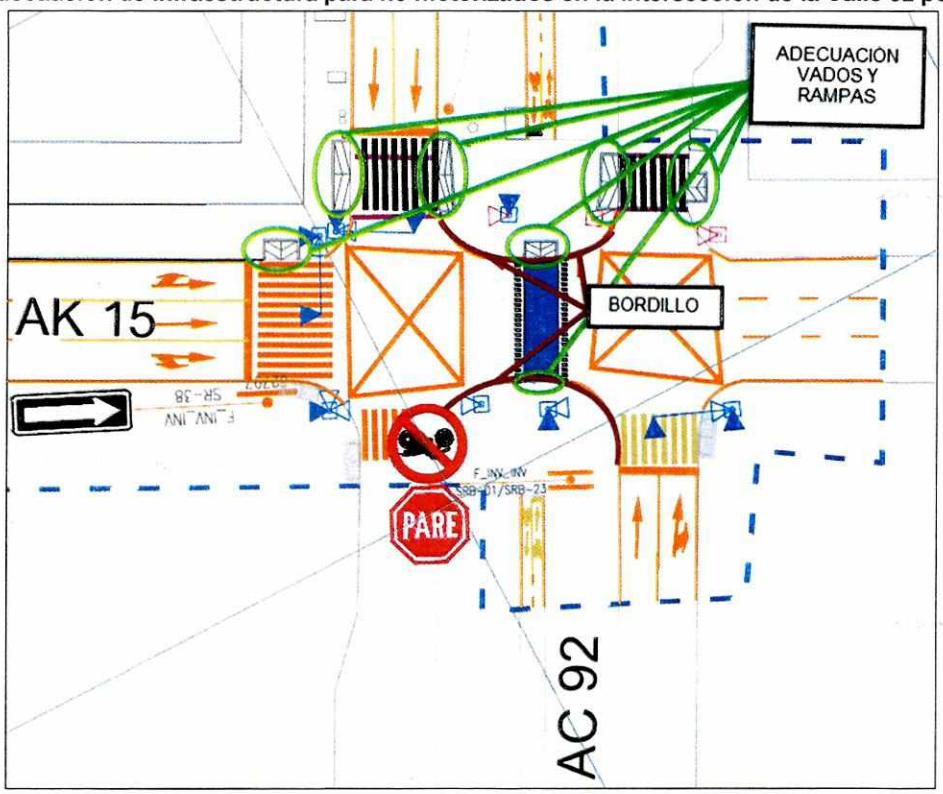
Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Plaza Chicó.

3.6 Adecuación de infraestructura para no motorizados en la intersección de la Calle 92 por Carrera 15

Intervención de la intersección de la Calle 92 por Carrera 15 para construir o adecuar rampa, bordillos y vados que permitan la continuidad de trayectorias de peatones, ciclistas o de usuarios en condiciones de movilidad reducida.

COMPROMISOS DEL TITULAR O PROMOTOR DEL PROYECTO

Figura 10. Adecuación de infraestructura para no motorizados en la intersección de la Calle 92 por Carrera 15



Fuente: Estudio de Tránsito PPRU Plaza Chicó.

NOTA:

- ✓ El promotor o los titulares de las licencias de urbanismo del PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PPRU PLAZA CHICÓ deberá iniciar las gestiones necesarias a fin de garantizar que las obras de intervención en la infraestructura sean recibidas a satisfacción por las entidades competentes antes de iniciar la operación de cada una de las etapas, para ello a partir de la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana, deberá acordar y coordinar con la Administración Distrital los cronogramas de ejecución de las obras.

TCD

4. CONDICIONES OPERATIVAS DEL PROYECTO

4.1 Es compromiso del PPRU Plaza Chicó adoptar un protocolo de operación y manejo de los vehículos de carga generados por los usos previstos, previo a la entrada en operación de cada Etapa, de manera que el arribo de estos vehículos se realice de manera programada y coordinada con el proyecto, acogiendo lo dispuesto en la normatividad vigente.

4.2 El PPRU Plaza Chicó deberá adoptar un protocolo de operación y manejo para la prestación del servicio de transporte público individual (taxis) del proyecto y previo a la entrada en operación de cada Etapa, de manera que el arribo de estos vehículos se realice de manera programada y

COMPROMISOS DEL TITULAR O PROMOTOR DEL PROYECTO

coordinada y su estacionamiento se disponga en los cupos previstos al interior del parqueadero y sobre las calzadas de servicio.

4.3 En la implementación del sistema de registro y control para la operación de las zonas de parqueadero, el PPRU Plaza Chicó deberá garantizar que el ingreso vehicular a la zona de estacionamientos siempre prevalezca sobre la salida de los mismos, impidiendo cruces conflictivos en la zona de registro y control y garantizando en todo momento que no se generan colas por fuera del proyecto.

4.4 Como medida para incentivar el uso de modos no motorizados y promover la formación de hábitos, comportamientos y conductas seguras en la vía, el PPRU Plaza Chicó se compromete a implementar estrategias informativas sobre las facilidades de desplazamiento a pie, en bicicleta, en Transmilenio, y en Metro, con las que cuenta el proyecto.

5. SEGUIMIENTO DE LA OPERACIÓN DEL PPRU PLAZA CHICÓ

La Secretaría Distrital de Movilidad requiere que el Representante Legal del proyecto presente informes de seguimiento tanto a la operación como a la totalidad de medidas de mitigación propuestas en el Estudio de Tránsito, con la siguiente temporalidad:

Los informes de seguimiento se entregarán durante el primer año a partir de la entrada en operación de cada uso, de acuerdo a la gradualidad del desarrollo de cada Etapa. Cada informe de seguimiento deberá incluir el análisis de los siguientes parámetros en las condiciones de máxima demanda del proyecto:

- Análisis de seguridad vial y evaluación de puntos críticos potenciales generados por la operación del proyecto y propuestas de solución a puntos críticos de siniestralidad y conflictos para todos los usuarios (peatones, ciclistas, motociclistas y otros conductores de vehículos motorizados).
- Seguimiento a la siniestralidad vial en las vías.
- Actualización de volúmenes vehiculares en la red vial aledaña.
- Análisis de resultados sobre la efectividad de las acciones de mitigación implementadas, asociadas a cada Etapa.
- Análisis de colas en los controles de acceso vehicular de los estacionamientos.
- Evaluación de ocupación de los estacionamientos y la propuesta de estrategias operacionales en el caso de saturación.
- Si la evaluación del impacto de la operación del proyecto afecta la circulación peatonal, de ciclistas o vehicular en el sector y la Secretaría Distrital de Movilidad lo considera necesario, el Representante Legal del proyecto gestionará las inversiones requeridas para su mitigación.

En caso de evidenciar que las medidas propuestas e implementadas no presentan los resultados esperados o se generan impactos no previstos en el Estudio de Tránsito, el Representante Legal del PPRU Plaza Chicó deberá proponer e implementar otra solución a la situación presentada. Se propondrán otras medidas de mitigación siempre y cuando no hayan cambiado las condiciones del contexto, factores y variables con base en las cuales se elaboró el Estudio de Tránsito.

COMPROMISOS DEL TITULAR O PROMOTOR DEL PROYECTO

6. CONSIDERACIONES GENERALES

La ejecución de las obras definidas en la presente Acta será gestionada por el Titular o Promotor del proyecto, directamente con las entidades de la administración Distrital competentes en cada tema y cumplirá con las directrices técnicas y legales impartidas, con el propósito de obtener los respectivos permisos y aprobaciones para el cumplimiento de los compromisos descritos.

En caso de que las obras de infraestructura vial y espacio público de la presente acta de compromisos se localicen en una misma área de influencia o sobre un mismo corredor vial, con obras a cargo de promotores de otros proyectos o a cargo de la Administración Distrital, el IDU establecerá como obligante dicha articulación, sincronía y coordinación de las obras. De igual manera, si la Administración Distrital considera alguna obra, a cargo del promotor del PPRU Plaza Chicó como prioritaria, el IDU podrá solicitar su priorización en el cronograma.

En caso de que las medidas aquí contenidas, no se ejecuten en el término y forma convenida, esta Entidad dará inicio a las acciones respectivas, para efectos de asegurar que previo a la entrada en operación del proyecto, se ejecute la totalidad de las obras de señalización e infraestructura pactadas.

JHON ALEXANDER GONZÁLEZ MENDOZA C.C. 1.026.558.244 Subdirector de Infraestructura Secretaría Distrital de Movilidad	**JUAN CARLOS BOHÓRQUEZ CAMACHO** C.C. 79.781.103 de Bogotá D.C. Apoderado Asociación de Egresados de la Universidad de los Andes Alianza Fiduciaria S.A., Vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Torre Lugano

Anexo: Certificaciones de Existencia y Representación Legal - Copia de la Cédula de Ciudadanía

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE MOVILIDAD

SI
20222404522351
Informacion Publica
Al contestar Cite el No. de radicación de este Documento

SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION
RADICACION: 1-2022-57979

AL RESPONDER CITE ESTE NUMERO
FECHA: 2022-05-06 13:36:07.0 PRO 1957248
RAD INICIAL:
FOLIOS: 1
DESTINO: Direccion de Patrimonio y Renovación Urba
TRAMITE: Solicitudes o Peticiones de C
CLASIFICACION:Oficio de entrada
ANEXOS: No

REMITENTE :SECRETARIA DE MOVILIDAD

Bogotá D.C., mayo 05 de 2022

Arquitecto
ARQ. JUAN CARLOS BOHÓRQUEZ
Concreta Gestión Urbana S.a.s
Carrera 89 # 127 – 05 Torre 8 – 1004

Email: juan.concreta@gmail.com
Bogota - D.C.

REF: RESPUESTA AL RADICADO 202261201118512

Respetado arquitecto Juan Carlos:

En atención al comunicado del asunto, mediante el cual manifiesta que: "*me permito solicitarle atentamente la prórroga de vigencia del Estudio de Tránsito aprobado para el Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó" mediante oficio de la referencia y Acta de Compromisos debidamente firmada el día 13 de noviembre de 2019, en mi calidad de apoderado del Grupo Promotor*", esta Entidad informa lo siguiente:

Bajo la consideración que la formulación del proyecto se mantiene de acuerdo con la evaluación de las condiciones de tránsito previstas para su operación, y que a la fecha se cuenta con viabilidad del plan parcial en la Resolución 1970 del 24 de noviembre de 2021, se emite prórroga a la vigencia del Estudio de Tránsito para el Plan Parcial de Renovación Urbana Plaza Chicó aprobado mediante oficio SDM-SI-245638-19 por un plazo de Seis (6) meses contados a partir del recibo de la presente comunicación, para continuar con el trámite de adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana que cursa en la Secretaría Distrital de Planeación.

De otra parte, atendiendo lo solicitado:

> *"... me permito solicitar la posibilidad de dejar estipulado en el documento que otorgue la prórroga de la vigencia de la aprobación del estudio de tránsito de la referencia, la factibilidad que los desarrollos inmobiliarios de las etapas de la Unidad de Actuación/Gestión Única y las AMD 1 Y 2 puedan presentar voluntariamente, en el marco de las licencias de*

construcción, la destinación de cupos de parqueadero para vehículos particulares (privados y de visitantes) por debajo de los cupos máximos aprobados en el oficio SDM-SI-245638-19 del 13/11/2019; lo anterior permitiendo que la opción sea definida por los desarrolladores en respuesta a los requerimientos del mercado en el momento, en el marco de la necesidad actual de desestimular el uso del vehículo particular y promover la movilidad sostenible, intereses que también comparte el Grupo Promotor".

Se informa que al verificar lo consignado en el oficio SDM-SI-245638-19 de aprobación del Estudio de Tránsito para el Plan Parcial de Renovación Urbana Chicó Plaza se incluyó la siguiente nota en la definición de los Estacionamientos:

"*Los cupos propuestos para camiones y bicicletas fueron definidos a partir de la demanda, mientras que los cupos para autos y bicicletas corresponden a los calculados por Norma PPRU. Lo anterior no aplica para los edificios ADM1 y AMD2, donde los cupos propuestos corresponden a los aprobados en las licencias de construcción, dado lo anterior, los proyectos en desarrollo en las AMD 1 y 2 podrán acogerse a la exigencia de cupos denominados CUPOS NORMA PPRU Plaza Chicó, solicitando la modificación de sus respectivas licencias de construcción ante la curaduría urbana*."

En este sentido, revisada la propuesta presentada por el promotor para la reducción de estacionamientos en el Plan Parcial Chicó Plaza, esta Entidad no presenta objeción considerando la argumentación expuesta, en aras de incentivar el desestímulo del uso de vehículo particular, como premisa para garantizar una movilidad sostenible y avalando que las acciones de mitigación se mantienen de acuerdo con el Acta de Compromiso que hace parte integral del oficio de aprobación del estudio de tránsito.

Una vez se cuente con los diseños arquitectónicos definitivos para el uso dotacional o de comercio de escala urbana y la respectiva Licencia de Construcción que autorice el proyecto, se requerirá la presentación del Estudio de Movilidad específico para estos usos.

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE MOVILIDAD

SI
20222404522351
Informacion Publica
Al contestar Cite el No. de radicación de este Documento

Cordialmente,

Diego Andres Suarez Gomez
Subdirector de Infraestructura
Firma mecánica generada en 05-05-2022 08:26 PM

Cc Secretaría Distrital De Planeación -Diego Mauricio Cala Rodriguez- - Cra 30 No. 25-90 CP: Secretariasdp@sdp.gov.co- (Bogota-D.C.)

Elaboró: Ana Patricia Herrera Medina-Subdirección De Infraestructura

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 516 DE

(15 NOV 2022)

ANEXO 05

"Cronograma estimado de ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

ETAPAS ESTIMADAS INDICATIVAS DE EJECUCIÓN DE LAS U.A.U./U.G. Y ORDEN PRIORIZADO DE EJECUCIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS FÍSICAS - (CRONOGRAMA DEFINITIVO ESTARÁ A CARGO DE LA ENTIDAD GESTORA)																						
ORDEN PRIORIZADO DE EJECUCIÓN GRUPOS DE CARGAS	**AÑOS**		**1**		**2**		**3**		**4**		**5**		**6**		**7**		**8**		**9**		**10**	
	SEMESTRE		1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
GRUPO 1	MALLA VIAL LOCAL - ESPACIO PUBLICO - Tránsito peatonal Calle 91 tramo 1 y Carrera 16 (Cubierta del Parqueadero Público)																					
	REDES HIDROSANITARIAS Y REDES ELÉCTRICAS ÁREA DE PLANIFICACIÓN																					
	MITIGACIÓN IMPACTOS SEGÚN ACTA CONCERTACIÓN MOVILIDAD ÁREA DE PLANIFICACIÓN																					
GRUPO 2	CONSTRUCCIÓN VÍA SUBTERRÁNEA SÓTANO 1 DEL PARQUEADERO PÚBLICO																					
GRUPO 3	REESTRUCTURACIÓN EDIFICIO DE PARQUEADERO PÚBLICO EN SÓTANO 2 Y 3																					
GRUPO 4	**AMD 1**	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE DE AMD 1 - TORRE 90 (EN CONSTRUCCIÓN)																				
		ADECUACIÓN ANDENES CALLE 90																				

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del ANEXO 2 del Decreto N°. 516 DE 15 NOV 2022 Pág. 2 de 2

"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Plaza Chicó"

	AMD 2	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE DE AMD 2 - TORRE 91 (EN CONSTRUCCIÓN)																					
		ADECUACIÓN SUPERFICIE PLAZOLETA 1, CONTROL AMBIENTAL 3, RECUPERACIÓN DE ANDENES CARRERA 15 Y CALLE 90																					
	UG 1	ADECUACIÓN MALLA VIAL LOCAL (Carrera 17, Calle 91 tramo 2); ADECUACIÓN ESPACIO PÚBLICO PEATONAL (Plazoleta 2)																					
	AMD 3	INTERVENCIÓN Y LIBERACIÓN ADICIONES																					
	UAU/UG 2	CONSTRUCCIÓN EQUIPAMIENTO PÚBLICO																					
		CESIÓN Y ADECUACIÓN CONTROLES AMBIENTALES 1 Y 2																					
		RECUPERACIÓN ANDENES CARRERA 15 Y CALLE 92																					
	UAU/UG 3	NO TIENE ASIGNADAS CARGAS FÍSICAS EN SITIO																					
	UAU/UG 4	RECUPERACIÓN ANDENES CALLE 92																					
		RECUPERACIÓN PARQUE DE BOLSILLO CRA 17																					



FORMULACIÓN PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

“PLAZA CHICÓ”

Sector normativo 2, subsector de edificabilidad A y sector normativo 3, subsectores de edificabilidad B y E de la UPZ 88-97 El Refugio - Chicó Lago, Bogotá D.C.

Presentado a:
DIRECCIÓN DE PATRIMONIO Y RENOVACIÓN URBANA, SDP

Presentado por:
GRUPO PROMOTOR HITOS URBANOS – UNIANDINOS, ASOCIACIÓN DE EGRESADOS DE LA UNIVERSIDAD DE LOS ANDES

Consultoría:
CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.
Arq. Juan Carlos Bohórquez / Econ. Nidia Acero Torres

Bogotá, octubre de 2022 – Versión 5.5

CONTENIDO

GLOSARIO 20

INTRODUCCIÓN 22

C A P I T U L O I 23

M E M O R I A J U S T I F I C A T I V A 23

1. JUSTIFICACIÓN 25

2. MARCO NORMATIVO 28

2.1. Ley 9 de 1989 28

2.2. Ley 388 de 1997 29

2.3. Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 30

2.4. Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto Distrital 190 de 2004 31

2.5. Plan de Desarrollo de Bogotá 2016-2020 32

2.6. Plan Maestro de Movilidad – Decreto Distrital 319 de 2006 33

2.7. Plan Maestro de Espacio Público - Decreto Distrital 215 de 2005 34

2.8. Decreto Distrital 552 de 2018 34

2.9. Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 88-97 El Refugio-Chicó Lago – Decreto Distrital 059 de 2007 35

2.10. Decreto Distrital 080 de 2016 36

2.11. Decreto Distrital 562 de 2014 36

2.12. Decreto Distrital 079 de 2016 37

2.13. Decreto Distrital 606 de 2001 38

2.14. Decreto Distrital 560 de 2018 38

2.15. Decreto Distrital 192 del 23 de marzo de 2018 39

3. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL 40

3.1. Deslinde de Áreas Iniciales 41
3.1.1. Cuadro General de Áreas 41
3.1.2. Predios incluidos en el Área de Incorporación 44
3.1.3. Bienes de Uso Público 47
3.2. Delimitación del Área de Influencia 48
4. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO 51
4.1. Reseña Histórica del Área de Influencia - Barrio El Chicó 51
4.1.1. Antecedentes Normativos Urbanización El Chicó 53
4.2. Diagnóstico físico de la Localidad y Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 88-97 El Refugio – Chicó Lago 56
4.2.1. Estructura Básica 60
4.2.1.1. El Suelo de Protección 61
4.2.1.2. El Sistema de Espacio Público 61
4.2.1.3. El Sistema de Movilidad 62
4.2.2. La UPZ y su Conexión con Operaciones Estratégicas y Centralidades 63
4.2.3. Estructura Ecológica Principal 64
4.2.4. Estructura Urbana y Espacio Público 66
4.2.5. Morfología Urbana 66
4.2.6. Estructura Vial y de Transporte 67
4.2.7. Movilidad peatonal 71
4.2.8. Parqueadero Público Subterráneo Calle 90 71
4.2.8.1. TITULARIDAD DEL INMUEBLE 72
4.2.8.2. ESTADO ACTUAL ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE 75
4.2.8.3. ESTADO FÍSICO DEL INMUEBLE 76
4.2.9. Oferta de parqueaderos públicos para vehículos particulares en el área de incorporación 80
4.2.10. Cupos de Parqueaderos en Recientes Proyectos Residenciales y en Construcción . 82
4.2.11. Resumen Diagnóstico del Estudio de Tránsito 83
4.2.11.1. Toma de Información Primaria Malla Vial 83

4.2.11.2. Resultados Volúmenes Vehiculares 88
4.2.11.3. Volúmenes Peatonales 97
4.2.11.4. Demandas de los usos actuales que se mantienen con el PPRU 105
4.2.11.5. Proyectos Modelo 106
4.2.12. Equipamientos Urbanos ... 109
4.2.13. Articulación con Otros Planes Parciales ... 111
4.2.14. Red de Servicios Públicos Domiciliarios ... 113
4.2.15. Alturas de las Construcciones ... 117
4.2.16. Usos del Suelo ... 118
4.2.17. Sistema Distrital de Patrimonio Cultural ... 119
5. ESTRUCTURA SOCIO ECONÓMICA Y ESPACIAL – POT: CENTRALIDADES Y OPERACIONES ESTRATÉGICAS 123
6. CARACTERIZACIÓN SOCIO-ECONÓMICA 126
6.1. Población ... 126
6.2. Calidad de Vida ... 129
6.3. Empleo ... 133
6.4. Usos y Empresas por Tamaño ... 134
6.5. Licenciamiento ... 135
6.6. Actividades económicas en el área de incorporación y de influencia ... 139
6.7. Análisis socioeconómico del área de incorporación. ... 141
6.7.1. Residentes. ... 141
6.7.2. Actividades Económicas ... 142
6.8. Dinámicas de empleo informal en el sector ... 147
6.8.1. Vendedores Estacionarios ... 147
6.8.2. Recicladores ... 148
6.8.3. Repartidores ... 150
6.9. Participación Ciudadana ... 150

6.9.1. Actores en el Área de Incorporación 151
6.10. Diagnóstico jurídico de inmuebles 155
6.11. Precios del suelo – avalúos 155
7. DIAGNÓSTICO COMPONENTE AMBIENTAL 157
7.1. Clima 157
7.1.1. Precipitación 158
7.1.2. Viento 160
7.1.3. Temperatura Superficial 162
7.2. Geología 163
7.2.1. Geología Regional 163
7.2.2. Geomorfología 165
7.2.3. Sismicidad 166
7.3. Suelo 166
7.4. Identificación de las Áreas de Protección Ambiental 167
7.4.1. Sistema de áreas protegidas (Estructura Ecológica Principal) 167
7.4.2. Flora 168
7.4.3. Fauna 180
7.5. Calidad del aire 180
7.5.1. PM_{10} 181
7.5.2. $PM_{2,5}$ 183
7.5.3. O_3 186
7.5.4. Índice de Calidad del Aire (ICA) 188
7.5.5. Fuentes de emisión 189
7.6. Ruido 190
7.7. Recurso hídrico 191
7.7.1. Vertimientos 192
7.8. Manejo de Residuos Sólidos 192

7.9. Pasivos ambientales 193
7.10. Evaluación de Impactos Ambientales 194
7.10.1. Metodología 194
7.10.2. Evaluación Ambiental del Proyecto 197
7.11. Conclusiones de la valoración de impactos ambientales 202
7.11.1. Medio Físico 203
7.11.2. Medio Biótico 205
7.11.3. Medio Socioeconómico 206
7.12. Conclusiones del Diagnóstico Ambiental 208
7.12.1. Evaluación de Impactos Ambientales 209
7.13. Plan de Manejo Ambiental 209
8. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO 210
C A P I T U L O II 210
F O R M U L A C I Ó N 210
9. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL 212
9.1. Objetivo General 212
9.2. Objetivos Específicos 212
10. DELIMITACIÓN 216
9.1. Área Incorporada a renovación urbana 216
9.2. Composición predial 217
11. MODELO DE OCUPACIÓN 225
10.1. Integración con la estructura urbana 225
10.2. Elementos Constitutivos del Sistema de Espacio Público 226
11.2.1. Cesión para Controles Ambientales 228
11.2.2. Espacio Público Redefinido 230

11.2.3. Espacio Público Mejorado - Recuperado 236
11.2.4. Arborización del Espacio Público 241
11.2.5. Áreas Privadas Afectas al Uso Público – APAUP 242
10.3. Sistema vial 244
11.3.1. Modos de transporte motorizados 248
11.3.1.1. Transporte público 249
11.3.1.2. Transporte privado - Parqueadero Público Calle 90 250
11.3.2. Modos Sostenibles 262
10.4. Equipamiento Público Construido 265
10.5. Componentes privados – Unidades de Actuación / Gestión 272
10.6. Componentes privados – Áreas de Manejo Diferenciado 274
11.6.1. Área de Manejo Diferenciado No. 1 – A.M.D. 1 275
11.6.2. Área de Manejo Diferenciado No. 2 – A.M.D. 2 277
11.6.3. Área de Manejo Diferenciado No. 3 – A.M.D. 3 283
11.6.4. Área de Manejo Diferenciado No. 4 – A.M.D. 4 – ETB 288
11.6.5. Área de Manejo Diferenciado No. 5 – C.P. 289
11.6.6. Componentes Privados – Estructura de Parqueaderos y Accesibilidad 290
11.6.7. Red de Servicios Públicos - Acueducto y Alcantarillado 292
12. NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS GENERALES 293
11.1. Edificabilidad y Ocupación 293
11.2. Volumetría 295
12.2.1. Alturas Máximas Permitidas 295
12.2.2. Tipología Edificatoria y Aislamientos 296
11.2.2.1. Aislamientos entre Edificaciones 298
12.2.3. Incidencia de luz natural 300
12.2.4. Lineamientos de construcción y arquitectura sostenible 305
12.2.5. Puentes y Enlaces Peatonales 306
12.2.6. Cubiertas Livianas sobre Espacio Público Libre 307

12.2.7. Aprovechamiento y Mantenimiento del Espacio Público 308
12.2.8. Usos Comerciales en el Espacio Público 309
12.2.9. Voladizos y Retrocesos 309
11.3. Normas sobre Sótanos, Rampas y Escaleras 311
11.4. Equipamiento Comunal Privado 312
11.5. Usos 313
11.6. Asignación de Estacionamientos 319
12.6.1. Uso de Vivienda 321
12.6.2. Uso Equipamiento Educativo 323
12.6.3. Uso Equipamiento Cultural 323
12.6.4. Uso de Comercio y Servicios 324
12.6.5. Servicios Empresariales y Personales 324
12.6.6. Estacionamientos para Usuarios con Movilidad Reducida 325
12.6.7. Estacionamientos para Bicicletas 326
12.6.8. Estacionamientos para Cargue y Descargue 327
12.6.9. Estacionamientos para Motos 327
12.6.10. Distribución de Cupos de Estacionamientos. 327
11.7. Medidas de mitigación de impactos para comercio y dotacionales de escala urbana y metropolitana 329
12.7.1. Acciones de mitigación en el espacio público 330
12.7.2. Medidas de mitigación de movilidad y estacionamientos. 333
12.7.3. Medidas de manejo y mitigación de impactos ambientales 342
13. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS 346
13.1. Predios que conforman las Unidades de Actuación/Gestión Urbanística y las AMD 347
13.2. Beneficios del Plan Parcial 349
13.3. Beneficio por Edificabilidad y Usos 350
13.3.1. Factor De Conversión de los beneficios 353

13.4. Cargas del Plan Parcial 355
13.4.1. Cargas generales y locales 355
13.4.2. Cargas Físicas 356
13.4.2.1. Carga General 356
13.4.2.2. Cargas Locales 356
13.4.2.3. Cargas Físicas por Unidad de Actuación Urbanística 364
13.4.3. Otras Cargas 371
13.4.4. Cargas de Compensación por Pérdida de Ingresos del Parqueadero Público 373
13.4.4.1. Antecedentes 373
13.4.4.2. Análisis Económico y Financiero. 374
13.4.5. Cargas de Compensación del BIC 378
13.4.6. Carga Gestión del Grupo Promotor 381
12.4.6.1. Entidad Gestora 384
13.4.7. Distribución de cargas y beneficios entre propietarios y el Distrito. 389
14. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN 390
13.1. Gestión del Suelo - Unidad de Actuación y/o Gestión 390
13.2. Estrategia de Gestión Predial y Saneamiento 391
13.3. Plusvalía 392
13.4. Estrategia de Gestión Financiera. 394
14.4.1. Los propietarios de suelo. 394
14.4.2. Los inversionistas o sector financiero 396
14.4.3. Entidad Gestora o Asociación Gestora. 396
14.4.4. Pre factibilidad Urbanístico – Financiera – Valor residual 396
13.5. Plan de Gestión Social 397
14.5.1. Estrategia de Comunicación y Participación 398
14.5.2. Estrategia de Asesoría y Acompañamiento 399
14.5.3. Estrategia de Mitigación de Impactos y Compensaciones 401
14.5.4. Estrategia de Apoyo a Comerciantes Informales, Recicladores y Repartidores 404

9.	BIBLIOGRAFIA	406
10.	ANEXO 1 – DIAGNÓSTICO JURÍDICO	408
11.	ANEXO 2 – ESTUDIO HIDRÁULICO	408
12.	ANEXO 3 – ESTUDIO ELÉCTRICO	408
13.	ANEXO 4 – FACTIBILIDADES SERVICIOS BÁSICOS URBANOS	408
14.	ANEXO 5 – ESTUDIO DE VALORACIÓN BIC	408
15.	ANEXO 6 – COMPONENTE SOCIOECONÓMICO	408
16.	ANEXO 7 – COMPONENTE AMBIENTAL	408
17.	ANEXO 8 – OFICIOS ENTIDADES	408
18.	ANEXO 9 – LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN	408
19.	ANEXO 10 – SOPORTE DE CARGAS	408
20.	ANEXO 11 – METODOLOGÍA DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS	408
21.	ANEXO 12 – AVALÚOS COMERCIALES	408
22.	ANEXO 13 – PREFACTIBILIDAD URBANÍSTICO FINANCIERA	408
23.	ANEXO 14 – ESTUDIO DE TRÁNSITO	408
24.	ANEXO 15 – ESTUDIOS PARQUEADEROS	408

INDICE DE FIGURAS

Figura 1. Imágenes del deterioro físico y subutilización en el sector objeto de renovación urbana 29
Figura 2. Sectores normativos 2 y 3 de la UPZ 88-97 y polígono incorporado a renovación urbana 37
Figura 3. Localización en el Plano No 1 adoptado mediante el Decreto 562/14 39
Figura 4. Localización del Inmueble de Interés Cultural en el área de incorporación del Plan Parcial 41
Figura 5. Localización General del sector en la ciudad 42
Figura 6. Área de Incorporación al tratamiento de renovación urbana 43
Figura 7. Deslinde de Áreas Iniciales 45
Figura 8. Registros de bienes públicos RUPI (DADEP) y bienes públicos de la BDGC 50
Figura 9. Localización del Área de influencia en la ciudad 51
Figura 10. Delimitación del área de influencia 53
Figura 11. “Bogotá 1936”, Límites aproximados de lo que era La Hacienda El Chicó 54
Figura 12. Fotos de ayer y hoy - Hacienda El Chicó 55
Figura 13. Detalles Urbanización El Chicó 56
Figura 14. Centro Comercial Carrera 15 esquina calle 92 57
Figura 15. Vista aérea Manzana Comercial Carrera 15 esquina calle 92 hacia 1980 58
Figura 16. Localización de Chapinero en la ciudad y de la Localidad de Chapinero 59
Figura 17. División de Chapinero en UPZ 60
Figura 18. Límites de la UPZ 88/97 El Refugio/Chicó Lago. 61
Figura 19. Estructura Ambiental 63
Figura 20. Sistema de Espacio Público 64
Figura 21. Sistema de Movilidad 65
Figura 22. Identificación de Operaciones Estratégicas y Centralidades 66
Figura 23. Estructura Ecológica Principal en el área de influencia 67
Figura 24. Calle 92 arborizada y Parque Canal El Virrey 67
Figura 25. Estructura urbana y espacio público en el área de incorporación 68
Figura 26. Morfología Urbana, Plano de Nolly 69
Figura 27. Tipos de movilidad en el área de influencia 70
Figura 28. Estructura vial inmediata para el área de incorporación 71
Figura 29. Estructura de transporte inmediata al área para incorporación 71
Figura 30. Proyectos IDU en el área de incorporación 72
Figura 31. Movilidad Peatonal 73
Figura 32. Certificación de Bienes del Patrimonio Inmobiliario Distrital 488-87 75
Figura 33. Certificaciones de Bienes del Patrimonio Inmobiliario Distrital 488-88 75
Figura 34. Certificación de Bienes del Patrimonio Inmobiliario Distrital 488-71 76
Figura 35. Área pública entregada al IDU 76
Figura 36. Estado Actual del Parqueadero Público 80

Figura 37. Planimetría Parqueadero 81
Figura 38. Acceso al parqueadero City Parking sobre carrera 15 82
Figura 39. Oferta de parqueaderos sobre carrera 15 82
Figura 40. Proyectos inmobiliarios recientes y en construcción en el sector 83
Figura 41. Localización toma de información 84
Figura 42. Movimientos a aforar en las estaciones maestras 85
Figura 43. Movimientos aforados en intersecciones complementarias 85
Figura 44. Movimientos aforados en estaciones para modelo de microsimulación 86
Figura 45. Localización Proyectos de referencia y usos existentes 87
Figura 46. Movimientos aforados en los proyectos de referencia y usos existentes 88
Figura 47. Variación de los volúmenes vehiculares de la Av. Carrera 15 con Calle 92 89
Figura 48. Composición vehicular en la HMD de la Av. Carrera 15 con Calle 92 día típico 90
Figura 49. Variación de los volúmenes vehiculares de la Av. Carrera 11 con Calle 92 91
Figura 50. Composición vehicular en la HMD de la Av. Carrera 11 con Calle 92 día típico 93
Figura 51. Variación de los volúmenes vehiculares de la Av. Carrera 15 con Calle 90 94
Figura 52. Composición vehicular en la HMD de la Av. Carrera 15 con Calle 90 95
Figura 53. Variación de los volúmenes vehiculares de la Carrera 17 con Calle 90 95
Figura 54. Composición vehicular en la HMD de la Carrera 17 con Calle 90 96
Figura 55. Variación de los volúmenes vehiculares de la Carrera 18 con Calle 94 96
Figura 56. Composición vehicular en la HMD de la Carrera 18 con Calle 94 97
Figura 57. Variación de los volúmenes peatonales de la Carrera 15 con Calle 92 99
Figura 58. Distribución del volumen peatonal en la HMD de la Carrera 15 con Calle 92 100
Figura 59. Variación de los volúmenes peatonales de la Carrera 11 con Calle 92 101
Figura 60. Distribución del volumen peatonal en la HMD de la Carrera 11 con Calle 92 103
Figura 61. Variación de los volúmenes peatonales de la Carrera 15 con Calle 90 104
Figura 62. Distribución del volumen peatonal en la HMD de la Carrera 15 con Calle 90 105
Figura 63. Equipamientos urbanos 111
Figura 64. Integración Planes Parciales del Sector 113
Figura 65. Sistema de acueducto en área de incorporación 114
Figura 66. Sistema de alcantarillado sanitario en área de incorporación 115
Figura 67. Sistema de alcantarillado pluvial en área de incorporación 115
Figura 68. Vigencia de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios 118
Figura 69. Alturas existentes en el área de influencia 119
Figura 70. Plano de usos del suelo observados 120
Figura 71. Bienes de Interés Cultural en el área de influencia 121
Figura 72. Bienes de Interés Cultural Calle 92 x Cra 16 – Uniandinos 122
Figura 73. Estado actual BIC - Uniandinos 122
Figura 74. Fachada principal Bien de Interés Cultural Calle 92 x Cra 16 - Uniandinos 123
Figura 75. Centralidades en Bogotá 125

Figura 76. Diagnóstico preliminar POT 2017 zonas de residencia y trabajo en la ciudad 126
Figura 77. Pirámide poblacional Chapinero 2005 – 2015 127
Figura 78. Distribución de la población por UPZ en la Localidad de Chapinero (2015) 129
Figura 79. Densidad poblacional por UPZ en la localidad de Chapinero (2015) 129
Figura 80. Plano de la población en el área de influencia 130
Figura 81. Estrato socioeconómico UPZ 97 Chicó Lago y UPZ 88 Refugio 131
Figura 82. Plano de estratos socio económicos en el área de influencia 132
Figura 83. Cobertura de servicios públicos UPZ 97 Chicó Lago y UPZ 88 El Refugio 132
Figura 84. Cobertura de telefonía fija e internet UPZ 97 Chicó Lago y UPZ 88 El Refugio 133
Figura 85. Tenencia de la tierra UPZ 97 Chicó Lago y UPZ 88 El Refugio 133
Figura 86. Percepción de las condiciones de vida actuales UPZ 97 Chicó Lago y UPZ 88 El Refugio 134
Figura 87. Empleos de empresas del área de incorporación y de influencia. 135
Figura 88. Plano de usos del área de influencia 136
Figura 89. Licenciamiento en la UPZ Chicó Lago de 2012 a 2016 137
Figura 90. Licencias otorgadas a la UPZ Chicó Lago de 2012 a 2016. Licencias de construcción, ampliación, trámite inicial u obra nueva 138
Figura 91. Licencias otorgadas a la UPZ Chicó Lago 2016 - Porcentaje por uso 139
Figura 92. Empleo de las empresas del área de incorporación y de influencia 140
Figura 93. Empresas según sus activos del área de incorporación y de influencia 140
Figura 94. Empresas por activos registradas del área de incorporación e influencia 141
Figura 95. Área (m^2) de los negocios 144
Figura 96. Sedes o sucursales de los negocios 144
Figura 97. Empleos ofrecidos por los negocios 145
Figura 98. Años de Permanencia en el sitio 145
Figura 99. Locales comerciales de la Manzana 16 146
Figura 100. Participación de las actividades económicas en el área de incorporación. 146
Figura 101. Participación de las actividades económicas en el área de incorporación 147
Figura 102. Empleos generados por las actividades económicas del área de incorporación 147
Figura 103. Valor de los arriendos 148
Figura 104. Vendedores informales: estacionarios y ambulantes 149
Figura 105. Recicladores en el área de incorporación 150
Figura 106. Recicladores en el área de influencia 150
Figura 107. Repartidores en el área de influencia. 151
Figura 108. Valor de los arriendos 158
Figura 109. Acumulado mensual horario de precipitación, Ministerio de Ambiente, 2015 159
Figura 110. Acumulado de precipitación anual en el área de influencia del proyecto (Plaza Chicó), 2016 160

Figura 111. Velocidad del viento promedio mensual y horario (2015), Estación Ministerio de Ambiente 162
Figura 112. Temperatura superficial promedio en el área de influencia del proyecto (Plaza Chicó), 2015 164
Figura 113. Mapa geológico de Bogotá sobre el polígono del proyecto (Plaza Chicó) 165
Figura 114. Detalle del perfil D-D’ del Mapa Geológico de Bogotá para la ubicación del área de influencia 166
Figura 115. Detalle del Mapa de Microzonificación Sísmica de Bogotá con la ubicación del polígono de estudio (cuadro verde) 167
Figura 116. Flora, proyecto Plaza Chicó 171
Figura 117. Flora, predio Plaza Chicó 174
Figura 118. Flora, Predio Plaza Chicó 175
Figura 119. Árboles relevantes predio Plaza Chicó 180
Figura 120. Concentración anual de PM_{10} (2014-2015), Estación Ministerio de Ambiente 181
Figura 121. PM_{10} promedio en el área de influencia del proyecto (Plaza Chicó), 2015 182
Figura 122. Gráfico de boxplot de concentraciones diarias de PM_{10} (2015), Estación MinAmb 183
Figura 123. Gráfico de boxplot de concentraciones mensuales de PM_{10} (2015), Estación Ministerio de Ambiente 183
Figura 124. $PM_{2,5}$ promedio en el área de influencia del proyecto (Plaza Chicó), 2015 184
Figura 125. Gráfico de boxplot de concentraciones diarias de $PM_{2,5}$ (2015), Estación Ministerio de Ambiente 185
Figura 126. Gráfico de boxplot de concentraciones mensuales de $PM_{2,5}$ (2015), Estación Ministerio de Ambiente 186
Figura 127. O_3 promedio (8h) en el área de influencia del proyecto (Plaza Chicó), 2015 187
Figura 128. ICA para contaminantes (2015), Estación Ministerio de Ambiente 189
Figura 129. Fuentes de emisión móviles, proyecto Plaza Chicó 189
Figura 130. Composición del gas de escape de motores operados con gasolina y diesel 190
Figura 131. Fuentes de agua superficial en el área de influencia, proyecto Plaza Chicó 191
Figura 132. Manejo de residuos sólidos en evento de Alimentarte 192
Figura 133. Residuos de escombros en el área de influencia, proyecto Plaza Chicó 192
Figura 134. Metodología para la identificación y valoración de impactos 194
Figura 135. Número de interacciones de impactos ambientales por etapa del proyecto – Plaza Chicó 199
Figura 136. Número de interacciones de impactos ambientales por medio – Plaza Chicó 199
Figura 137. Número de interacciones de impactos ambientales por componente- Plaza Chicó 200
Figura 138. Número de interacciones de impactos ambientales por subcomponente – Plaza Chicó 200
Figura 139. Número de interacciones de impactos ambientales- Plaza Chicó 201
Figura 140. Conexión Ecológica - Predio Plaza Chicó 207

Figura 141. Estado actual del sector 209
Figura 142. Plano Delimitación Plan Parcial 216
Figura 143. Áreas Públicas Calle 91 y 92 y Carrera 15 219
Figura 144. Área Pública Calle 91, entre carrera 15 y 16 219
Figura 145. Áreas Públicas Carrera 16, entre calle 90 y 92 220
Figura 146. Área Pública Calle 91, entre carrera 16 y 17 220
Figura 147. Área Pública Carrera 17, entre calle 90 y 91 221
Figura 148. Área Pública Carrera 17, entre calle 91 y 92 221
Figura 149. Articulación con la estructura urbana en el área de influencia 224
Figura 150. Propuesta Esquema Indicativo del Espacio Público Primer Piso 225
Figura 151. Franjas de Control Ambiental 227
Figura 152. Espacio Público no Redefinido 229
Figura 153. Espacio Público Redefinido con Cambio de Uso 230
Figura 154. Redefinición Calle 91 232
Figura 155. Redefinición Carrera 17 233
Figura 156. Redefinición Control Ambiental 3 234
Figura 157. Perfiles urbanos y espacio público peatonal 236
Figura 158. Árboles relevantes predio Plaza Chicó 239
Figura 159. Perfiles viales propuestos plan parcial 241
Figura 160. Perfil Carrera 15 entre calles 90 y 91 243
Figura 161. Perfil Calle 92 entre carreras 15 y 16 244
Figura 162. Perfil Calle 90 entre carreras 16 y 17 244
Figura 163. Esquema de accesibilidad 245
Figura 164. Esquema vía pública subterránea para integración de parqueaderos públicos y privados 247
Figura 165. Sección Vía Pública Subterránea en Sótano 1 251
Figura 166. Esquema arquitectónico preliminar sótano 2 y 3 del parqueadero público Calle 90 257
Figura 167. Distancias Peatonales desde el Área de Incorporación 259
Figura 168. Propuesta Localización Equipamiento Público Construido 263
Figura 169. Referencia espacios equipamiento cultural 264
Figura 170. Delimitación UAU/UG y Áreas de Manejo Diferenciado para el Plan Parcial Plaza Chicó 269
Figura 171. Vista 3D de propuesta volumétrica 269
Figura 172. Proyecto Torre 90 en construcción – AMD 1 271
Figura 173. Proyecto Torre 91 – AMD 2 274
Figura 174. Sede Nacional Uniandinos – AMD 3 279
Figura 175. Áreas de liberación y conservación del BIC en primer y segundo piso 280
Figura 176. Esquemas de conexión y relación con la casa patrimonial 281
Figura 177. Central Telefónica del Chicó ETB – AMD 4 283

Figura 178. Comparativo: Accesibilidad a sótanos sin y con norma de Plan Parcial 285
Figura 179. Aislamientos entre edificaciones para la UAU/UG 2, AMD 3 y UAU/UG 4 293
Figura 180. Aislamientos entre edificaciones de la UAU/UG 2, UAU/UG 1 y UAU/UG 4 293
Figura 181. Aislamientos entre edificaciones de la UAU/UG 2 y AMD 2 294
Figura 182. Porcentaje de nubosidad promedio en Bogotá durante el año 295
Figura 183. Porcentaje de Nubosidad promedio en Bogotá durante el día 295
Figura 184. Incidencia anual de luz solar directa en porcentaje 296
Figura 185. Incidencia durante el equinoccio de otoño y/o primavera de luz solar directa en porcentaje 297
Figura 186. Incidencia durante el solsticio de verano de luz solar directa en porcentaje 297
Figura 187. Incidencia durante el solsticio de invierno de luz solar directa en porcentaje 298
Figura 188. Referentes de cubiertas temporales sobre espacio público 301
Figura 189. Voladizos UAU/UG 2 303
Figura 190. Retrocesos y Voladizos UAU/UG 1 y UAU/UG 3 303
Figura 191. Propuesta usos mixtos en Plan Parcial 310
Figura 192. Referencia Bici parqueadero 318
Figura 193. Esquema de Integración parqueaderos públicos y privados subterráneos 326
Figura 194. Esquema de accesibilidad 326
Figura 195. Recuperación de andenes Av. Paseo del Country (Carrera 15) 351
Figura 196. Recuperación de andenes Av. Alejandro Obregón (Calle 92) 352
Figura 197. Control Ambiental 1 (Calle 92) y Control Ambiental 2 y 3 (Carrera 15) 352
Figura 198. Recuperación de andenes Calle 90 353
Figura 199. Recuperación de calzada y andenes Carrera 17 e Intervención Calle 91 – Tramo 2 (entre cra 16 y cra 17) 353
Figura 200. Intervención Plazoleta 1 354
Figura 201. Intervención Parque de Bolsillo y Plazoleta 2 354
Figura 202. Esquema indicativo Fases de Ejecución UAU/UGs y Cargas Urbanísticas 356
Figura 203. Situación de la renovación urbana en Bogotá 367
Figura 204. Organigrama Administrativo 371
Figura 205. Estructura Básica Mínima de la Entidad Gestora 372
Figura 206. Predios con efecto Plusvalía 378
Figura 207. Síntesis de normas distritales aplicables a la Gestión Social 382
Figura 208. Síntesis de las estrategias del Plan de Gestión Social 383

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Cuadro general de áreas 44
Tabla 2. Predios que conforman el área de incorporación 46
Tabla 3. Área predial inicial por manzanas 48
Tabla 4. Identificación áreas privadas según folios de matrícula y plano urbanístico 48
Tabla 5. Bienes del Patrimonio Inmobiliario Distrital - DADEP 49
Tabla 6. Malla vial arterial, intermedia y local en el polígono de incorporación 70
Tabla 7. Cuadro de áreas parqueadero público 79
Tabla 8. Volúmenes HMD día típico Carrera 15 x Calle 92 90
Tabla 9. Volúmenes HMD día típico Carrera 11 x Calle 92 92
Tabla 10. Volúmenes HMD Carrera 15 x Calle 90 94
Tabla 11. Volúmenes HMD Carrera 17 x Calle 90 96
Tabla 12. Volúmenes HMD Carrera 18 x Calle 94 97
Tabla 13. Volúmenes HMD en intersecciones para modelo de microsimulación 98
Tabla 14. Volúmenes peatonales HMD Carrera 15 x Calle 92 100
Tabla 15. Volúmenes peatonales HMD Carrera 11 x Calle 92 102
Tabla 16. Volúmenes peatonales HMD Carrera 15 x Calle 90 105
Tabla 17. Ocupación máxima de parqueadero IDU 107
Tabla 18. Ocupación máxima en Oficinas 108
Tabla 19. Ocupación máxima en Servicios Turísticos 108
Tabla 20. Ocupación máxima en Vivienda 109
Tabla 21. Ocupación máxima Uniandinos 109
Tabla 22. Déficit de equipamiento sector Chicó Lago 112
Tabla 23. Levantamiento Sistema Eléctrico 116
Tabla 24. Principales aglomeraciones a partir del censo económico de 1990 124
Tabla 25. Comportamiento del licenciamiento periodo 2012 a 2016 en UPZ Chicó -Lago 137
Tabla 26. Cantidad de licencias otorgadas en el sector Chicó Lago de 2012 a 2016 139
Tabla 27. Síntesis de población por hogares y viviendas en Edificio la Ensenada 142
Tabla 28. Síntesis de población por rangos de edad en Edificio la Ensenada 142
Tabla 29. Síntesis de arrendatarios que realizan actividades económicas formales en el área de incorporación 143
Tabla 30. Síntesis de entrevistas a vendedores estacionarios en el área de incorporación 149
Tabla 31. Síntesis de reuniones con propietarios, arrendatarios y asociaciones 153
Tabla 32. Síntesis de avalúos comerciales comparados con avalúos catastrales 157
Tabla 33. Características de las estaciones de monitoreo de calidad del aire y clima cercanas al área de influencia 158
Tabla 34. Acumulado precipitación multianual (2000-2015), Estación Puente Aranda 160
Tabla 35. Velocidad promedio, máxima y dirección del viento (2015), Estación Ministerio de Ambiente 161

Tabla 36. Velocidad media del viento multianual (2000-2015), Estación Ministerio de Ambiente 163
Tabla 37. Sectores normativos - Usos del suelo UPZ 88-97 – Predio Plaza Chicó 168
Tabla 38. Especies de flora más frecuentes en la localidad de Chapinero 169
Tabla 39. Características de la flora presente en la UPZ 97 (Chicó Lago) 170
Tabla 40. Áreas de especial importancia arbórea – UPZ 97 170
Tabla 41. Especies de fauna más probables en el área de influencia del proyecto Plaza Chicó 180
Tabla 42. Representatividad diaria de PM_{10} (2015), Estación Ministerio de Ambiente 182
Tabla 43. Representatividad diaria de PM_{10} (2015), Estación Ministerio de Ambiente 185
Tabla 44. Resumen descriptivo de los datos horarios de O_3 (2015), Estación Ministerio de Ambiente 186
Tabla 45. Porcentaje de datos válidos, excedencias, máximos y respectivos periodos de ocurrencia de concentraciones de O_3 en base de 8 h (2014), Estación Puente Aranda 187
Tabla 46. Metodología de valoración de los ICA 188
Tabla 47. Aspectos e impactos ambientales generales 193
Tabla 48. Criterios y valoración de impactos ambientales. 194
Tabla 49. Calificación ambiental e importancia del impacto ambiental 196
Tabla 50. Actividades del proyecto susceptibles a producir impactos (ASPI) – Proyecto Plaza Chicó 197
Tabla 51. Factores ambientales susceptibles a recibir impactos (FARI) - Proyecto Plaza Chicó 197
Tabla 52. Beneficios esperados y Acciones Previstas 215
Tabla 53. Conformación predial en el área del PPRU Plaza Chicó 217
Tabla 54. Predios excluidos de la Unidad de Actuación/Gestión Única propuesta del plan parcial 218
Tabla 55. Predios públicos en el área del PPRU Plaza Chicó 218
Tabla 56. Síntesis de Áreas Propuestas 222
Tabla 57. Áreas de Control Ambiental 226
Tabla 58. Redefinición y Propuesta de Espacio Público 231
Tabla 59. Síntesis estructura propuesta de espacio público 237
Tabla 60. Tablas de población estimada, índices de espacio público por habitante y mitigación de movilidad peatonal 238
Tabla 61. Áreas Privadas Afectas al uso Público 240
Tabla 62. Porcentaje de Zonas Blandas Verdes y Permeabilidad en el Espacio Público 240
Tabla 63. Propuesta de Clasificación Vial 241
Tabla 64. Priorización de Atención del Déficit 261
Tabla 65. Comparativo áreas equipamiento público con PP Proscenio 263
Tabla 66. Equivalencia cesión en suelo y en área construida para equipamiento comunal 265
Tabla 67. Listado predios 270
Tabla 68. Predios en la AMD 1 271
Tabla 69. Cargas Pagadas AMD 1 272
Tabla 70. Predios en la AMD 2 273
Tabla 71. Cargas Pagadas AMD 2 275

Tabla 72. Cupos Parqueos 276
Tabla 73. Datos del Predio donde se ubica el Bien de Interés Cultural 278
Tabla 74. Características del Área de Manejo Diferenciado No. 5 284
Tabla 75. Edificabilidad - Índices de Construcción por UAU/UG 288
Tabla 76. Índice de Ocupación 289
Tabla 77. Alturas Máximas permitidas 290
Tabla 78. Condiciones Aislamientos 291
Tabla 79. Voladizos sobre APAUP 302
Tabla 80. Voladizos sobre Franjas de Control Ambiental 302
Tabla 81. Porcentajes destinación equipamiento comunal privado 305
Tabla 82. Usos principales para el área del plan parcial 305
Tabla 83. Áreas construidas y vendibles estimadas por UAU/UG 309
Tabla 84. Población estimada residente y flotante 310
Tabla 85. Metro cuadrado de espacio público recuperado por habitante residente 310
Tabla 86. Metro cuadrado de espacio libre para mitigación de movilidad peatonal 311
Tabla 96. Síntesis comparativa exigencia máxima estacionamientos propuestos para el Plan Parcial versus exigencia POT 190 311
Tabla 87. Exigencia Global de estacionamientos para uso de vivienda 313
Tabla 88. Exigencia de estacionamientos para UAU/UG 4 314
Tabla 89. Exigencia Específica de estacionamiento por rangos 314
Tabla 90. Exigencia de estacionamientos para uso Equipamiento Educativo (Educación No formal) 315
Tabla 91. Exigencia de estacionamientos para uso Equipamiento Cultural 315
Tabla 92. Exigencia de estacionamientos para uso de comercio 315
Tabla 93. Exigencia de estacionamientos para uso de servicios empresariales y personales 316
Tabla 94. Propuesta de estacionamientos máximos plan parcial 319
Tabla 95. Número de cupos de estacionamientos requeridos y propuestos para el PPRU Plaza Chicó 320
Tabla 97. Usos de Escala Urbana y Metropolitana en las UAU/UG 320
Tabla 98. Síntesis estructura propuesta de espacio público 322
Tabla 99. Población estimada residente y flotante 322
Tabla 100. Población flotante y residente estimada e índice de espacio público para la mitigación de movilidad peatonal y espacio público por habitante residente. 323
Tabla 101. Áreas Privadas Afectas al uso Público 323
Tabla 102. Porcentaje de Zonas Blandas Verdes y Permeabilidad en el Espacio Público 324
Tabla 103. Resumen de medidas de mitigación. Señalización, semaforización e infraestructura. 327
Tabla 104. Identificación predios por UAU/UG y AMD 337
Tabla 105. Tipo de beneficios por UAU y AMDS 339
Tabla 106. Participación de suelo para reparto por Unidad de Actuación Urbanística 339
Tabla 107. Beneficio por Unidad de Actuación/Gestión Urbanística 340

Tabla 108. Beneficios de la Unidad de Actuación/Gestión y AMDs 340
Tabla 109. Ventas estimadas de las Unidades de Actuación Urbanística y (Miles COP$) 341
Tabla 110. Factores de Conversión de un uso a otro uso 343
Tabla 111. Cargas Físicas y otras cargas 346
Tabla 113. Carga obras hidráulicas y sanitarias 349
Tabla 114. Carga obras eléctricas 349
Tabla 115. Carga mitigación impactos movilidad 350
Tabla 116. Construcción equipamiento cultural 350
Tabla 117. Cronograma de ejecución UAU/UGs y Cargas Urbanísticas 355
Tabla 118. Formulación y Estudios Técnicos 357
Tabla 119. Presupuesto Plan de Gestión Social y mitigación de impactos 358
Tabla 120. Análisis de datos del parqueadero de la Calle 90 con carrera 15 361
Tabla 121. Análisis de datos de los parqueaderos del parqueadero de la Calle 97 con Cra 15 361
Tabla 122. Modelo de Ingresos Netos para parqueadero Calle 90 362
Tabla 123. Análisis de datos del parqueadero de la carrera 15 362
Tabla 124. Promedio de ingresos de parqueaderos aledaños 362
Tabla 125. Presupuesto Compensación del Parqueadero Público 363
Tabla 126. Avalúo de predios del BIC y sus colindantes 365
Tabla 127. Cálculo de Compensación del BIC 366
Tabla 128. Cálculo de Carga por Gestión del Promotor 374
Tabla 129. Síntesis de Avalúos Comerciales 379
Tabla 130. Porcentaje Cartas de Conformidad Recibidas y en Trámite 380
Tabla 131. Análisis de Valor Residual 382
Tabla 132. Perfil del Proyecto Estrategia de Comunicación y Participación 383
Tabla 133. Desagregado Proyecto Estrategia de Comunicación y Participación 384
Tabla 134. Perfil del Programa de Asesoría y Acompañamiento para Reubicación y/o Traslado 385
Tabla 135. Desagregado para Programa de Asesoría y Acompañamiento para Reubicación o Traslado 386
Tabla 136. Tabla de puntajes para cálculo de Compensaciones 387
Tabla 137. Meses adicionales de Compensación de acuerdo a puntaje 387
Tabla 138. Aplicación de puntajes a Predios 388
Tabla 139. Perfil del Programa de Mitigación de Impactos y Compensaciones 388
Tabla 140. Desagregado para Programa de Mitigación de Impactos y Compensaciones 389
Tabla 141. Perfil del Proyecto de Contribución a Vendedores ambulantes, recicladores 390
Tabla 142. Desagregado para Proyectos Sociales 390

GLOSARIO

Área de Incorporación al Tratamiento de Renovación Urbana: Corresponde al área de terreno que se incorporó mediante Decreto 192 del 23 de marzo de 2018 al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 97 Chicó-Lago ubicada en la Localidad de Chapinero.

Área de Influencia del Plan Parcial: Corresponde al área ubicada inmediata con la que se relaciona el planteamiento urbanístico propuesto para el área de incorporación, debido a las dinámicas.

Área Bruta del Plan Parcial: Corresponde al área de planificación del plan parcial que incluye los componentes públicos y privados existentes, la cual coincide con el área de Incorporación al tratamiento de renovación urbana delimitada en el Decreto 192 de 2018.

Área Útil: Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.

Área Neta Urbanizable: Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

Área de la Unidad de Gestión/Actuación Única: Hace referencia al área comprendida por las etapas y áreas de manejo diferenciado que participan en el reparto de cargas acorde a los beneficios recibidos en la formulación.

Espacio Público Redefinido con cambio jurídico de público a privado: Corresponde a las áreas que actualmente son bienes de uso público y que pasan a ser bienes privados.

Espacio Público Redefinido con cambio jurídico de privado a público: Corresponde a las áreas que actualmente son bienes privados y que pasan a ser bienes de uso público.

Espacio Público Redefinido con cambio de uso: Corresponde a las áreas que actualmente son bienes de uso público y que van a conservar esta naturaleza, pero con una destinación diferente a la actual.

Parque de Bolsillo: Son áreas libres con una modalidad de parque de escala vecinal, que tienen un área inferior a 1.000 m^2, destinada fundamentalmente a la recreación de niños y personas de la tercera edad. (Art. 243 del Decreto 190 de 2004 – POT Bogotá).

INTRODUCCIÓN

El Plan Parcial de Renovación Urbana “Plaza Chicó” se plantea con el propósito de contribuir a la consolidación de Bogotá D.C. como una ciudad ordenada, incluyente y diversa. Potencializar esta zona de la ciudad, para convertirla en nuevo polo de desarrollo que ofrezca nuevas zonas de empleo, nuevas zonas residenciales y nueva oferta de zonas comerciales, culturales y de oficinas, buscando así mejorar las condiciones de vida tanto para residentes y trabajadores, garantizando los derechos que tienen los propietarios actuales y su participación en el proyecto.

La zona donde se propone el desarrollo del Plan Parcial cuenta con una excelente conectividad debido a su localización, además de tener una variada oferta de transporte público a través de diferentes modos, con buenas condiciones de infraestructura y cobertura de servicios públicos, y de zonas aledañas con comercio y servicios consolidados.

El Plan Parcial Plaza Chicó, en la localidad de Chapinero, busca revitalizar esta zona de la ciudad. Se propone hacerlo a través de una propuesta urbana que integre y articule diferentes actividades y usos del suelo tales como vivienda, oficinas, comercio, servicios, espacio público y zonas verdes recreativas. El desarrollo de estos usos del suelo se integrará a la ciudad mediante el fortalecimiento y consolidación de la estructura urbana existente, de los servicios y espacios públicos, integrando a la población, y mitigando los impactos que se puedan generar.

Dentro del proceso de formulación y socialización con la comunidad surgió la solicitud por parte de los propietarios del predio ubicado en la Manzana 57 identificado con la nomenclatura KR 17 91 42, correspondiente a un edificio con doce apartamentos, de ser incluidos en los beneficios y cargas del Plan Parcial, los cuales inicialmente no se habían incluido como parte de la actuación urbana.

El presente Documento Técnico de Soporte (D.T.S.) del Plan Parcial de Renovación Urbana “Plaza Chicó”, recoge y atiende las propuestas de los procesos participativos, así como las observaciones y recomendaciones de las entidades distritales solicitadas en el trámite de la formulación. Éste documento se desarrolla a partir de un primer capítulo donde se presenta la memoria justificativa y un segundo capítulo de formulación donde se plantea la propuesta integral del plan parcial; se adjunta al presente D.T.S. todo el soporte cartográfico de diagnóstico y formulación, así como demás documentos anexos que sustentan la propuesta.

CAPITULO I
MEMORIA JUSTIFICATIV A

1. JUSTIFICACIÓN

Siguiendo lo dispuesto por la normativa local y nacional, particularmente el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, los planes parciales son los instrumentos que articulan los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo, concretando las condiciones que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes. En este sentido, el Plan Parcial se constituye como el instrumento de gestión urbana apropiado para la gestión asociada del suelo entendido también como el diseño y modelación de un fragmento de la ciudad, el reparto equitativo de cargas y beneficios y demás actuaciones conducentes a mejorar las condiciones urbanísticas del sector, mejorar cualitativamente el espacio público existente y la optimización de los espacios privados.

El artículo 373 del Decreto Distrital 190 de 2004 POT define el tratamiento urbanístico de renovación urbana como *"(…) 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. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones:*

1) Deterioro ambiental físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato,

2) Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan".

Adicional a lo anterior, el artículo 374 señala que una de las modalidades del tratamiento de renovación urbana es la de redesarrollo, la cual es aplicable a los *"(…) sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido (...)".* Indicando finalmente que se debe elaborar un Plan Parcial, el cual reglamentará los sectores comprendidos por ella, mediante una norma específica" (artículo 376, numeral 4 del POT).

Basados en el marco legal mencionado, establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, la Asociación de Egresados de la Universidad de Los Andes – Uniandinos y la constructora Hitos Urbanos, en calidad de propietarios y representantes de los mismos, decidieron constituirse como grupo promotor y solicitaron ante la Secretaría Distrital de Planeación, en el mes de junio de 2017, incorporar al tratamiento de renovación urbana el sector comprendido entre las carreras 15 y 17 y calles 90 y 92 del barrio El Chicó; el grupo promotor presentó un documento técnico de soporte justificando la necesidad de asignar el tratamiento de renovación urbana al mencionado polígono presentando las siguientes consideraciones identificadas en el diagnóstico:

- El espacio público existente en la zona se encuentra deteriorado por presentar levantamiento de los adoquines, abandono, falta de mantenimiento por parte de la administración distrital y

ocupación del espacio público por parte de habitantes de calle; sin embargo 8000 m2 de este espacio abierto es un potencial para la ciudad si es recuperado.

- Algunas de las fachadas y cerramientos contra el espacio público han estado abandonadas y cerradas por largo tiempo generando inseguridad y presencia de basuras.

- Algunas de las construcciones presentan condiciones de amenaza de desplome por su antigüedad y la inestabilidad del suelo, como la que se ubica en la esquina de la carrera 15 con calle 92.

- La estructura del parqueadero subterráneo existente no cumple con la norma sismo resistente vigente NSR 10 y presenta flotamiento hacia la superficie generando ruptura de los pisos en la circulación peatonal, generando riesgos para los peatones.

- Existe un desaprovechamiento del potencial edificatorio en la mayoría de los predios de las manzanas, por ejemplo, en la norma de la UPZ se otorga solo 4 pisos a todo el frente de la carrera 15 entre calle 90 y 92.

- La norma actual para algunos predios es restrictiva en un sector de actividad urbana diversa en cuanto a edificabilidad necesaria y diversidad de usos se refiere.

- El sector en estudio y el área de influencia hicieron ya parte del tratamiento de renovación urbana bajo el decreto 562 derogado recientemente, con base en el cual se obtuvieron dos licencias para dos predios en el área.

- Desde la concepción original de la Urbanización El Chicó, la manzana sobre esta esquina ha tenido un carácter comercial y de servicios como sucede con otros puntos de barrios similares contiguos como el Antiguo Country (complejo de Carulla, Almirante, Clínica del Country y Parroquia Santa Rita de Cassia en la carrera 15 con calle 85) o en el Chicó Norte donde a la altura de la calle 93 se encuentra el Centro Comercial Centro 93.

- El polígono se encuentra en la centralidad calle 72-calle 100 de la UPZ Refugio Chicó Lago, como uno de los sectores de la ciudad que genera más atracción de viajes por la concentración de usos mixtos, servicios y oportunidades laborales que ofrece. Se evidencia a lo largo de toda la calle 90 la presencia de grandes edificios de oficinas y servicios que al mismo tiempo conviven con el uso residencial.

- El polígono se encuentra muy bien servido por transporte público; a solo 550 metros se encuentra la estación de Transmilenio Parque El Virrey.

- Respecto al componente socioeconómico, es un sector residencial y comercial con una amplia población flotante principalmente entre los estratos Medio-Alto y Alto (apx. 90%), con cobertura completa de servicios públicos.

De acuerdo con las consideraciones anteriores y el soporte normativo la solicitud de incorporación a renovación urbana se sustentó principalmente en los tres siguientes puntos, relacionados directamente con lo establecido en los artículos 373 y 375 del Decreto 190 de 2004 – Compilación del POT:

a) El área del polígono sugerido presenta un deterioro físico en su infraestructura de espacio público, por lo cual a través de del tratamiento de renovación urbana y la formulación del plan parcial se podrá plantear el mejoramiento cuantitativo y cualitativo del espacio público del sector, articulándolo con la infraestructura pública aledaña como lo es el Parque El Virrey.

b) El polígono presenta subutilización de las estructuras físicas existentes al mismo tiempo que presenta un potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por el Plan de Ordenamiento, por lo cual a través de la renovación urbana se podrá aprovechar la estructura urbana existente y potenciar la Centralidad Calle 72 – Calle 100, consolidándola como una centralidad de usos mixtos, aumentando la oferta de comercio, servicios y usos residenciales, generando los soportes pertinentes en materia de movilidad sostenible.

c) El Inmueble de Interés Cultural existente en el área de renovación urbana, debe ser objeto de valoración y protección a través del desarrollo de una propuesta urbana integral respetuosa de su contexto y del mismo inmueble, integrándolo al espacio público recuperado de la zona a través de la intervención de renovación urbana.

Dada la solicitud del grupo promotor y con base en las justificaciones mencionadas, la Administración Distrital expide el Decreto 192 de marzo 23 de 2018, con el cual asigna el tratamiento de renovación urbana al sector y habilita la formulación del instrumento del plan parcial, que se presenta en este documento.

Figura 1. Imágenes del deterioro físico y subutilización en el sector objeto de renovación urbana











Fuente: Fotografías CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

2. MARCO NORMATIVO

2.1. Ley 9 de 1989

“Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”

La Ley 9 de 1989 establece, en su Artículo 39, que los Planes de Renovación Urbana son aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

Adicionalmente, el Artículo 77 establece que: “Los Municipios, el Distrito Especial de Bogotá y la Intendencia de San Andrés y Providencia o sus entidades descentralizadas podrán asociarse con otras entidades públicas y con los particulares, por iniciativa de cualesquiera de éstos, para desarrollar áreas no desarrolladas previstas en el Plan de Desarrollo, mediante el sistema de reajuste de tierras, que consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica y teléfonos.

También podrán adelantar proyectos de integración inmobiliaria en zonas, áreas e inmuebles clasificadas como de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana, con el objeto de reunir o englobar distintos inmuebles para subdividirlos y desarrollarlos, construirlos, o renovarlos y enajenarlos.

Las entidades antes enumeradas serán las encargadas de adelantar los proyectos relacionados con estos inmuebles mediante acuerdos de asociación, contratos de sociedad u otros que celebre con los propietarios de las tierras, así como también mediante la compraventa y expropiación de los inmuebles requeridos.”

2.2. Ley 388 de 1997

“Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”

En la Ley 388 de 1997, Artículo 19, se establece que “Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley. El plan parcial o local incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.

2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.

3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.

5. Los demás necesarios para complementar los planeamientos de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.

6. La adopción de los instrumentos de manejo de suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.”

Vale la pena resaltar el Artículo 2 de la Ley 388 de 1997, en donde se establecen los tres principios fundamentales que reglamentan el ordenamiento del territorio, los cuales deben convertirse en los principios orientadores para la aplicación de los instrumentos de planificación como el plan parcial; éstos son:

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

2.3. Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015

“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”

El decreto reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio, particularmente el Capítulo 1 del Título 4, regula a nivel nacional todas las disposiciones relacionadas con los planes parciales, sus requisitos y procedimiento de adopción, unidades de actuación y de gestión urbanística, reparto equitativo de cargas y beneficios, así como las obligaciones propias de estos instrumentos de gestión del suelo.

Dentro de su articulado vale la pena resaltar las determinantes principales para el planteamiento urbanístico del plan parcial, contenidas en el artículo 2.2.4.1.4.2, dentro de las cuales se encuentran la continuidad de la red vial, la conformación de los elementos ambientales de la zona, la delimitación de áreas de espacio público, la facilidad de acceso a los equipamientos, la localización de actividades sobre vías vehiculares que no afecte la circulación, y el trazado y características de las redes de

servicios públicos domiciliarios. Estas determinantes han sido el punto de partida del planteamiento urbanístico del Plan Parcial Plaza Chicó, que pretende renovar el sector garantizando la accesibilidad, los espacios públicos y las redes de servicios públicos que permitan mejorar la calidad de vida en el sector.

2.4. Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto Distrital 190 de 2004 “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”

Dentro de las políticas del Plan de Ordenamiento Territorial, la renovación urbana tiene como objetivo, entre otros, 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. Para el logro del anterior objetivo la política de Renovación Urbana en el Distrito propone:

a) Efectuar actuaciones públicas que conlleven el desarrollo de proyectos integrales de renovación.
b) Estimular la vinculación del capital privado mediante la reducción de factores de incertidumbre.
c) Promover la aplicación de una normativa sencilla y transparente.
d) Agilizar los procesos y trámites.
e) Brindar apoyo técnico y operativo a la ejecución de proyectos por medio de la Empresa de Renovación Urbana, encargada de gestionar, liderar, promover y coordinar esos proyectos.

En el Artículo 306, establece como objetivo central del Programa de Renovación Urbana, el de promover el reordenamiento de la ciudad edificada mediante acciones integrales de alta calidad urbanística y arquitectónica promoviendo la iniciativa pública y privada, identificando las zonas para desarrollar proyectos de renovación urbana definiendo las siguientes actuaciones:

1) La identificación de las zonas propicias para entrar en el programa de renovación, sin perjuicio de que pueda aplicarse posteriormente a otras zonas que se identifiquen durante la vigencia de este Plan de Ordenamiento Territorial.
2) La puesta en marcha de proyectos estratégicos de renovación urbana a través de las normas y la aplicación de los instrumentos de gestión establecidos en este Plan, que permitan agilizar y facilitar el desarrollo de los proyectos. Para esto se localizan las zonas que pueden tener características adecuadas para ser renovadas, tanto por la factibilidad de desarrollar allí los programas de renovación, como por su necesidad frente a las exigencias del Modelo de Ordenamiento Territorial.

El Tratamiento de Renovación Urbana 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. Las condiciones principales son las siguientes:

1) Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato.
2) Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan.

De otro lado, las normas generales establecidas en el Artículo 376 para el tratamiento de Renovación Urbana son las siguientes:

a) Los usos a implantar en las zonas de renovación se definirán en los planes parciales o en las fichas normativas, de conformidad con las nuevas condiciones y con el potencial de desarrollo que permitan el reordenamiento de dichas zonas, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soporten tal decisión.
b) Las normas urbanísticas generales serán desarrolladas a través de las fichas de lineamientos urbanísticos para Planes Parciales de Renovación.
c) Para la modalidad de Reactivación se elaborarán fichas normativas, las cuales definirán las condiciones en las que pueden desarrollarse los proyectos individuales. Estas fichas establecerán el tamaño mínimo de los predios, los índices máximos de construcción y ocupación y demás normas volumétricas.
d) Para la modalidad de Redesarrollo se debe elaborar un Plan Parcial, el cual reglamentará los sectores comprendidos por ella, mediante una norma específica.
e) La exigencia de estacionamientos en los proyectos de renovación urbana formará parte de la reglamentación urbanística del plan parcial o ficha normativa. Se permitirá, en ambos casos, el pago compensatorio de estacionamientos a los fondos creados para tal fin y, previo estudio de cada caso, se podrá plantear la localización de estacionamientos en el área de influencia que defina las fichas normativas o los planes parciales.

Finalmente, el Artículo 377 del Plan de Ordenamiento Territorial hace mención a que “en los sectores sometidos a la modalidad de redesarrollo se podrá variar el destino de los bienes de uso público, siempre que sean sustituidos por otros de área igual o superior”.

2.5. Plan de Desarrollo de Bogotá 2016-2020

“Bogotá Mejor para Todos”– Acuerdo 645 de 2016 “Por el cual se adopta El Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016 - 2020 "Bogotá Mejor Para Todos"

Mediante el Acuerdo Distrital 645 del 9 de junio de 2016, el Concejo de Bogotá D.C. adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas y Plan Plurianual de Inversiones para

Bogotá D.C. para el periodo 2016-2020 “Bogotá Mejor para Todos”, el cual constituye el referente de las acciones y políticas de la administración distrital.

Se destaca el programa de **“Intervenciones Integrales del Hábitat”**, cuyo objetivo es mejorar la accesibilidad de todos los ciudadanos a un hábitat y vivienda digno, a través de intervenciones integrales para el desarrollo, recuperación, mejoramiento, transformación, embellecimiento y apropiación en la ciudad. En el marco de este programa se pretende generar estructuras urbanas que optimicen el espacio público, los equipamientos, la infraestructura de transporte y servicios públicos en la ciudad, para beneficiar a la población mediante una oferta equilibrada de bienes y servicios públicos.

De otro lado, el Plan menciona el programa **“Proyectos urbanos Integrales con Visión de Ciudad”**, cuyo objetivo es consolidar un proyecto urbano integral que articule las prioridades, tiempos y recursos asociados con las gestiones entre los diferentes actores que intervienen con el fin de garantizar la concreción de la visión de ciudad, generando actuaciones urbanísticas, la armonización de los usos del suelo y el reconocimiento de la Estructura Ecológica Principal como eje del ordenamiento del territorio.

Se consideran proyectos estratégicos para Bogotá D.C. aquellos que garantizan a mediano y largo plazo la prestación de servicios de la ciudadanía y que por su magnitud son de **impacto positivo** en la calidad de vida de sus habitantes. Dichos proyectos incluyen, entre otros, **proyectos de renovación urbana.**

Entre las estrategias de financiación del Plan de Desarrollo “Bogotá Mejor para todos” resaltan las **Asociaciones Público Privadas (APP)**, donde la participación del sector privado se constituirá en uno de los mecanismos de cofinanciación de las inversiones más importantes para la ciudad. Se intensificará la gestión conjunta con el sector privado en la financiación de los programas y proyectos del Plan de Desarrollo. El sector privado será un apoyo estratégico a la administración distrital en la construcción de la infraestructura requerida, con lo cual se aprovecharán las eficiencias y ventajas competitivas y operativas derivadas de su conocimiento y experiencia.

2.6. Plan Maestro de Movilidad – Decreto Distrital 319 de 2006

“Por el cual se adopta el Plan Maestro de Movilidad para Bogotá Distrito Capital, que incluye el ordenamiento de estacionamientos, y se dictan otras disposiciones

Este Plan Maestro tiene por objeto concretar las políticas, estrategias, programas, proyectos y metas relacionados con la movilidad del Distrito Capital, y establecer las normas generales que permitan alcanzar una movilidad segura, equitativa, inteligente, articulada, respetuosa del medio ambiente, institucionalmente coordinada, y financiera y económicamente sostenible para Bogotá y para la Región.

Dicho Decreto establece la necesidad de elaboración del Estudio de Tránsito que, para este caso particular, contiene el análisis riguroso de la situación actual del tránsito, de la demanda vehicular proyectada y de los impactos que el proyecto del Plan Parcial posiblemente generará sobre la movilidad circundante y su zona de influencia. Este estudio incluye tránsito vehicular, peatonal y de ciclo usuarios, análisis de cola, evaluación de cupos de parqueaderos, semaforización, análisis de puntos críticos y capacidad vehicular de la malla vial arterial principal y complementaria del área de influencia del proyecto, siguiendo las directrices establecidas en el POT vigente (Decreto 190 de 2004).

De acuerdo con lo anterior, el documento de Estudio de Tránsito se ha elaborado siguiendo los lineamientos técnicos establecidos por la Secretaría Distrital de Movilidad, según el Decreto 596 de 2007, por el cual se señalan las normas para la exigencia, realización y presentación de estudios de movilidad de desarrollos urbanísticos y arquitectónicos en el Distrito Capital.

2.7. Plan Maestro de Espacio Público - Decreto Distrital 215 de 2005

“Por el cual se adopta el Plan Maestro de Espacio Público para Bogotá Distrito Capital, y se dictan otras disposiciones”

Este Plan Maestro tiene por objetivo concretar las políticas, estrategias, programas, proyectos y metas relacionados con el espacio público del Distrito Capital y establecer normas generales que permitan alcanzar una regulación sistemática en cuanto a su generación, mantenimiento, recuperación y aprovechamiento económico y apropiación social.

El Plan pretende solucionar, a más tardar en el año 2019, el déficit actual y las necesidades futuras en cuanto a disponibilidad de espacio público, hasta alcanzar el estándar de 10 m^2 por habitante adoptado por el Plan de Ordenamiento Territorial, de los cuales, 6 m^2 por habitante deberán estar representados en parques, plazas y plazoletas de todas las escalas, y los 4 m^2 por habitante restantes, deberán corresponder a la recuperación y adecuación de las áreas pertenecientes a la Estructura Ecológica Principal.

2.8. Decreto Distrital 552 de 2018

“Por medio del cual se establece el Marco Regulatorio del Aprovechamiento Económico del Espacio Público en el Distrito Capital de Bogotá y se dictan otras disposiciones”

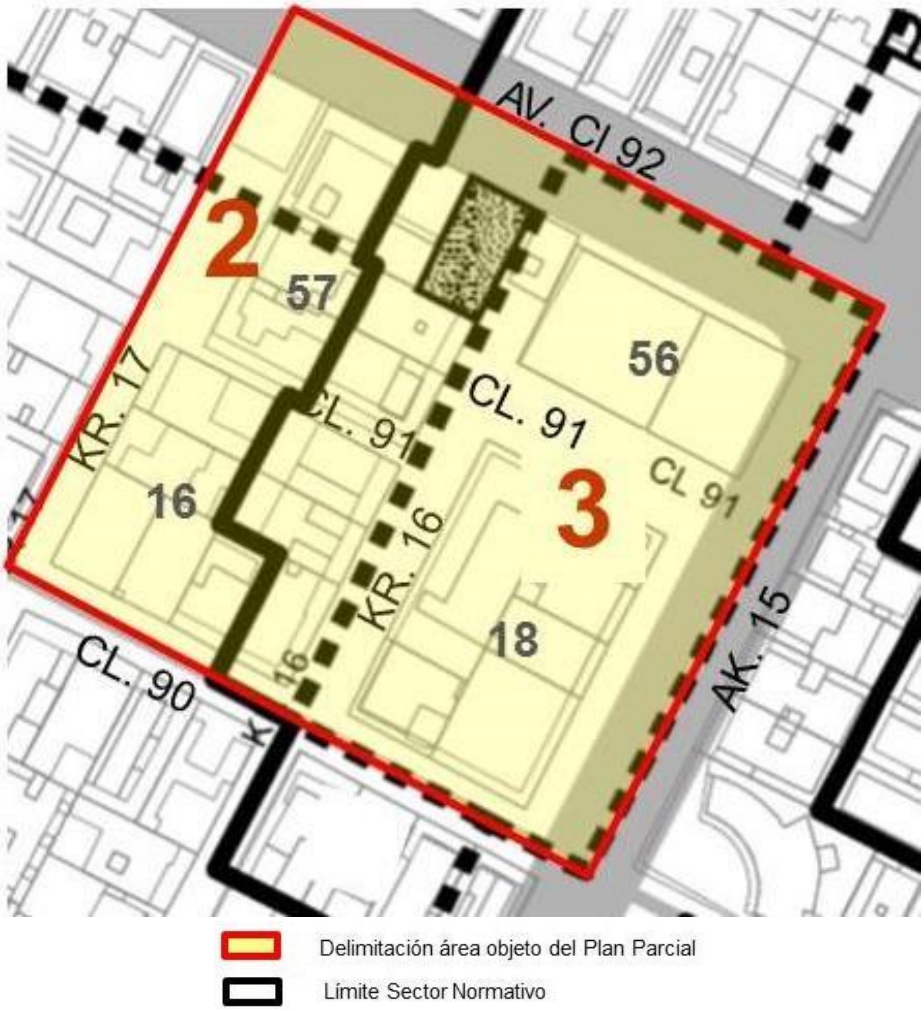
El objeto de esta reglamentación es adoptar el marco regulatorio del aprovechamiento económico del espacio público en el Distrito Capital. Dentro de la misma se incluyen las actividades susceptibles de aprovechamiento económico permitidas en el espacio público, incluyendo eventos de diferentes clases, estacionamientos, entre otras. Se definen igualmente los elementos del espacio público donde pueden desarrollarse, las entidades administradoras y gestoras, y particularmente las modalidades de aprovechamiento y los instrumentos para materializarlas, y las retribuciones a favor del Distrito.

2.9. Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 88-97 El Refugio-Chicó Lago – Decreto Distrital 059 de 2007

“Por el cual se actualiza a la normatividad vigente la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No.88 y 97, El Refugio y Chicó Lago, ubicadas en la Localidad de Chapinero, adoptadas mediante el Decreto 075 del 20 de marzo de 2003”

El área de incorporación del presente Plan Parcial de Renovación Urbana, se localiza en los **sectores normativos 2 y 3** de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 88 y 97 EL REFUGIO Y CHICÓ LAGO de la localidad de CHAPINERO, reglamentada mediante el Decreto 075 de marzo 20 de 2003 y posteriormente actualizada mediante Decreto 059 de febrero 14 de 2007, por el cual se define la reglamentación urbanística específica y se expiden las fichas reglamentarias correspondientes a los sectores normativos. Esta área corresponde al polígono delimitado así: al sur por la Calle 90, al oriente por la Av. Carrera 15, al norte por la Calle 92 y al occidente por la Carrera 17 (Figura 2).

Figura 2. Sectores normativos 2 y 3 de la UPZ 88-97 y polígono incorporado a renovación urbana



Fuente: Elaboración propia a partir planimetría UPZ 88-97 El Refugio Chicó Lago

2.10. Decreto Distrital 080 de 2016

“Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”

Mediante este Decreto se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se constituyen las normas urbanísticas comunes para la aplicación de sus fichas reglamentarias. En el caso en que los decretos reglamentarios de las UPZ contengan disposiciones en la respectiva materia que le sean contrarias a lo definido en el mencionado Decreto, prevalecen las disposiciones contenidas en este. Para este caso puntual, se resalta el siguiente ámbito de aplicación:

En cuanto a usos, se aplicarán las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004 y sus instrumentos reglamentarios, con las precisiones y disposiciones contenidas en el Capítulo II de dicho Decreto. Las normas sobre dotacionales contenidas en este decreto, se encuentran en los Capítulos I, III y VII en lo pertinente.

1) Para los sectores normativos regulados por lo tratamientos de consolidación (modalidades cambio de patrón y densificación moderada) y renovación urbana (modalidad de reactivación) aplicarán las normas de este decreto, contenidas en los capítulos I, III y VII en lo pertinente.
2) Los Planes Parciales de Renovación Urbana que se deben formular en las áreas a las que les aplica el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, se regirán por las normas contenidas en el Capítulo VI de dicho Decreto.

2.11. Decreto Distrital 562 de 2014

“Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones”

Por medio del citado Decreto, ahora derogado, se reglamentaban las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporaban áreas a dicho tratamiento y se adoptaban las fichas normativas de los sectores con este tratamiento.

A partir de esta reglamentación se establecían las normas urbanísticas para planes parciales y de las fichas normativas, que son instrumentos de planeamiento aplicables en las zonas con tratamiento de renovación urbana, de acuerdo con sus modalidades. Asimismo, adoptaba las fichas normativas para el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación e incorpora nuevas zonas de la ciudad al tratamiento de renovación urbana.

Se incorporaron al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación todos los predios incluidos en los polígonos indicados en el Plano No 1 *Incorporación de zonas al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación* que hace parte de este Decreto.

Se cita este Decreto, por cuanto constituyó el marco normativo distrital para la expedición de dos licencias de construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total (Resoluciones 15-4-0498 y 16-4-0216 de la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá), otorgadas durante la vigencia de esta reglamentación, correspondientes a las áreas de manejo diferenciado 1 y 2 de la propuesta del Plan Parcial de Renovación Urbana Plaza Chicó. Actualmente se encuentra derogado por el Decreto Distrital 079 de 2018.

En la Figura 3 se puede apreciar el Plano No 1 de este Decreto, en dicho Plano se identifican las zonas incorporadas al tratamiento de renovación urbana, y se resaltan los predios que obtuvieron las dos licencias de construcción durante la vigencia del Decreto 562 de 2014, los cuales forman parte del área de la Unidad de Actuación/Gestión Única.

Figura 3. Localización en el Plano No 1 adoptado mediante el Decreto 562/14



Fuente: Plano No 1 del Decreto 562/14. Elaboración propia

2.12. Decreto Distrital 079 de 2016

“Por el cual se derogan los Decretos Distritales 562 de 2014 y 575 de 2015 y se dictan otras disposiciones”

Mediante este Decreto se derogan los Decretos Distritales 562 de 2014 y 575 de 2015, (este último modificó el Decreto Distrital 562 de 2014), y a partir del cual se aplica el régimen de transición, en este caso para las licencias urbanísticas, donde su estudio, trámite y expedición, radicadas en legal y

debida forma durante la vigencia del Decreto 562 de 2014 y su modificaciones, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las norma vigentes para el momento de su radicación, salvo la manifestación expresa del interesado de acogerse a las normas urbanísticas que cobren vigencia a partir del Decreto 079 de 2016.

Asimismo, las licencias que hubieren sido expedidas en vigencia del Decreto Distrital 562 de 2014 y sus modificaciones, podrán ser modificadas durante su vigencia con fundamento en las normas vigentes en el momento de la expedición de la licencia.

Es por ello que, al derogarse el Decreto 562 de 2014 mediante el presente Decreto, se reasignan los tratamientos urbanísticos de los diferentes sectores normativos y las fichas de edificabilidad identificados en los actos administrativos reglamentarios de las Unidades de Planeamiento Zonal vigentes antes de la sustitución efectuada por el Artículo 45 del Decreto 562 de 2014, es decir, se retoma la normatividad establecida en las fichas reglamentarias de las UPZ en cuanto a usos y edificabilidad.

2.13. Decreto Distrital 606 de 2001

“Por medio del cual se adopta el inventario de algunos Bienes de Interés Cultural, se define la reglamentación de los mismos y se dictan otras disposiciones”

Mediante este Decreto, hoy derogado por el Decreto Distrital 560 de 2018, se adoptó el inventario de los inmuebles clasificados como de Conservación Integral, Conservación Tipológica y Restitución, considerados como Inmuebles de Interés Cultural o localizados en Sectores Antiguos de Interés Cultural y en Sectores de Interés Cultural con Desarrollo Individual, que se encuentra contenido en el listado ANEXO No 1, que hace parte integral del Decreto.

2.14. Decreto Distrital 560 de 2018

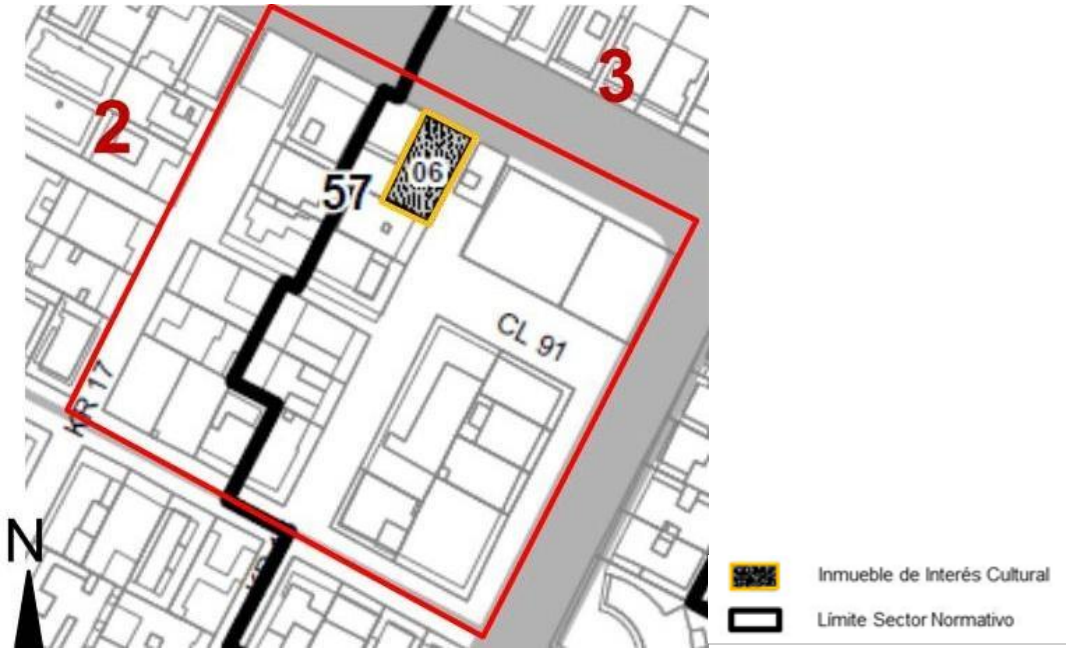
“Por medio del cual se define la reglamentación urbanística aplicable a los Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital y se dictan otras disposiciones”

Este decreto deroga los Decretos Distritales 606 de 2001 y 396 de 2003, modificando los anexos 1 y 3 del Decreto 606 de 2001 mediante la actualización de los bienes de interés cultural declarados por el Distrito hasta la fecha de su aprobación. Este decreto define la reglamentación urbanística aplicable a los BIC del ámbito distrital, así como dicta otras disposiciones relativas a predios colindantes.

Se menciona esta reglamentación, por cuanto la zona del Plan Parcial presenta un Inmueble de Interés Cultural, Categoría Conservación Integral destinado a la Sede Nacional de UNIANDINOS (Mz 57, Lote 6), declarado bien de interés cultural del ámbito distrital a través del mencionado Anexo No. 1 del Decreto Distrital 606 de 2001, acogido por el Decreto Distrital 560 de 2018, de manera que cualquier

intervención sobre el Bien, o por ser colindante con el mismo, se rige por lo establecido en dicho Decreto.

Figura 4. Localización del Inmueble de Interés Cultural en el área de incorporación del Plan Parcial



Fuente: Elaboración propia a partir planimetría UPZ 88-97 El Refugio Chicó Lago

2.15. Decreto Distrital 192 del 23 de marzo de 2018

“Por el cual se incorpora un área de terreno al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 97 Chicó — Lago ubicada en la Localidad de Chapinero”

La adopción de este decreto fue con el objeto de incorporar al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo el área donde se plantea la intervención de este Plan Parcial, ubicada en la unidad de Planeamiento Zonal No. 97 Chicó – Lago de la Localidad de Chapinero.

Como se señaló en la primera parte de este documento, correspondiente a la justificación del plan parcial, la incorporación al tratamiento de renovación urbana obedeció a la necesidad de mejorar las estructuras urbanas del sector y desarrollar usos que dinamizaran el mismo.

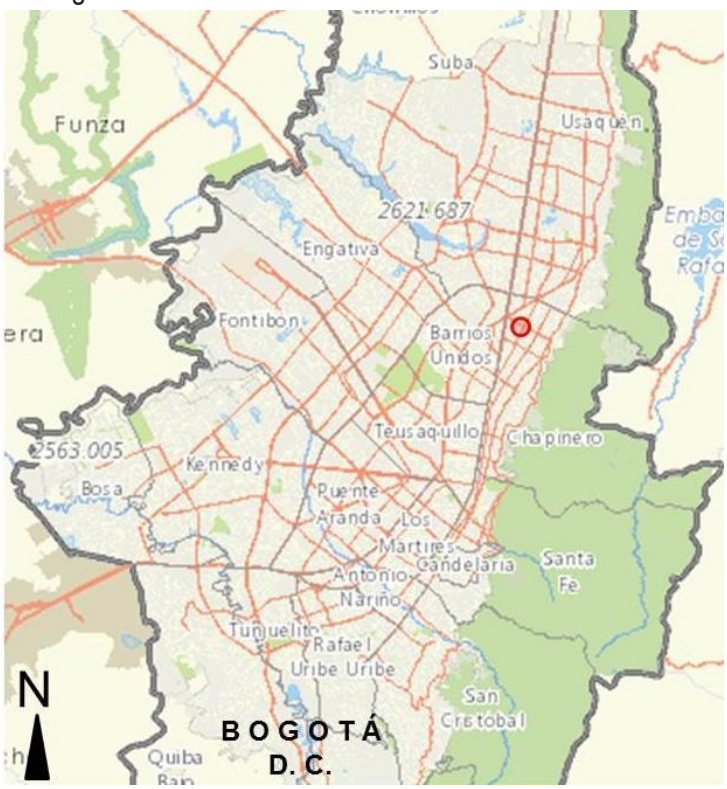
El artículo segundo de este decreto estableció que la norma urbanística aplicable a los predios que conforman el área incorporada sería objeto de reglamentación a través de un plan parcial de renovación urbana, pudiendo los predios que no quisieran hacer parte de los beneficios formulados mantener la norma urbanística asignada por la UPZ. De manera que es justamente esta norma la que habilita directamente la formulación del presente instrumento.

3. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La propuesta de delimitación del Plan Parcial responde a lo establecido en el Decreto de Incorporación al tratamiento de renovación urbana No 192 del 23 de marzo de 2018. El área del Plan Parcial está ubicada en la Localidad de Chapinero, UPZ 88/97 El Refugio/Chicó Lago, en el barrio El Chicó (Figura 5) y se circunscribe en los siguientes límites:

Norte: Avenida Calle 92 (Av. Alejandro Obregón) vía Tipo V-3 de la malla vial arterial.
Sur: Calle 90 vía Tipo V-7 de la malla vial local e intermedia.
Oriente: Avenida Carrera 15 (Av. Paseo del Country) vía Tipo V-3 de la malla vial arterial.
Occidente: Carrera 17 vía Tipo V- 8 de la malla vial local e intermedia.

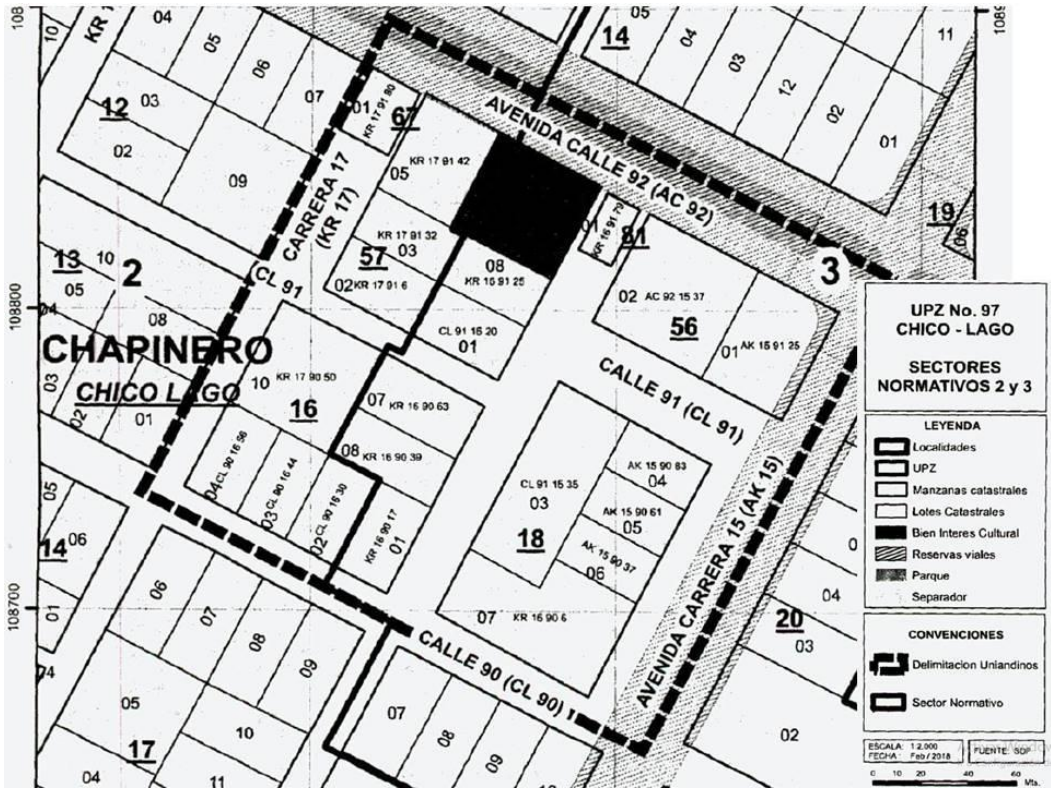
Figura 5. Localización General del sector en la ciudad



Fuente: Elaboración propia

De acuerdo a lo establecido en el artículo 1º del Decreto de Incorporación No 192 de 2018, el área de incorporación a renovación urbana sujeta al instrumento de plan parcial está incluida en los sectores normativos No 2 y 3 de la UPZ 97 Chicó Lago. Dicha área está conformada por las manzanas privadas 56, 57, 16 y 18, del barrio El Chicó, las manzanas 67 y 81 identificadas como bienes de uso público, y el espacio público colindante para un total de área bruta de 33.166,43 m^2 (3,31 Ha).

Figura 6. Área de Incorporación al tratamiento de renovación urbana



Fuente: Decreto 192 de marzo de 2018.

3.1. Deslinde de Áreas Iniciales

3.1.1. Cuadro General de Áreas

En la Tabla 1 y Figura 7 se relacionan las áreas correspondientes al polígono de área bruta incorporada al tratamiento de renovación urbana, conformada por el espacio público existente integrado por las vías y andenes, por 2 manzanas identificadas como bienes de uso público y 4 manzanas privadas. Los datos han sido tomados del archivo digital georreferenciado de la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC, suministrado por la Secretaría Distrital de Planeación:

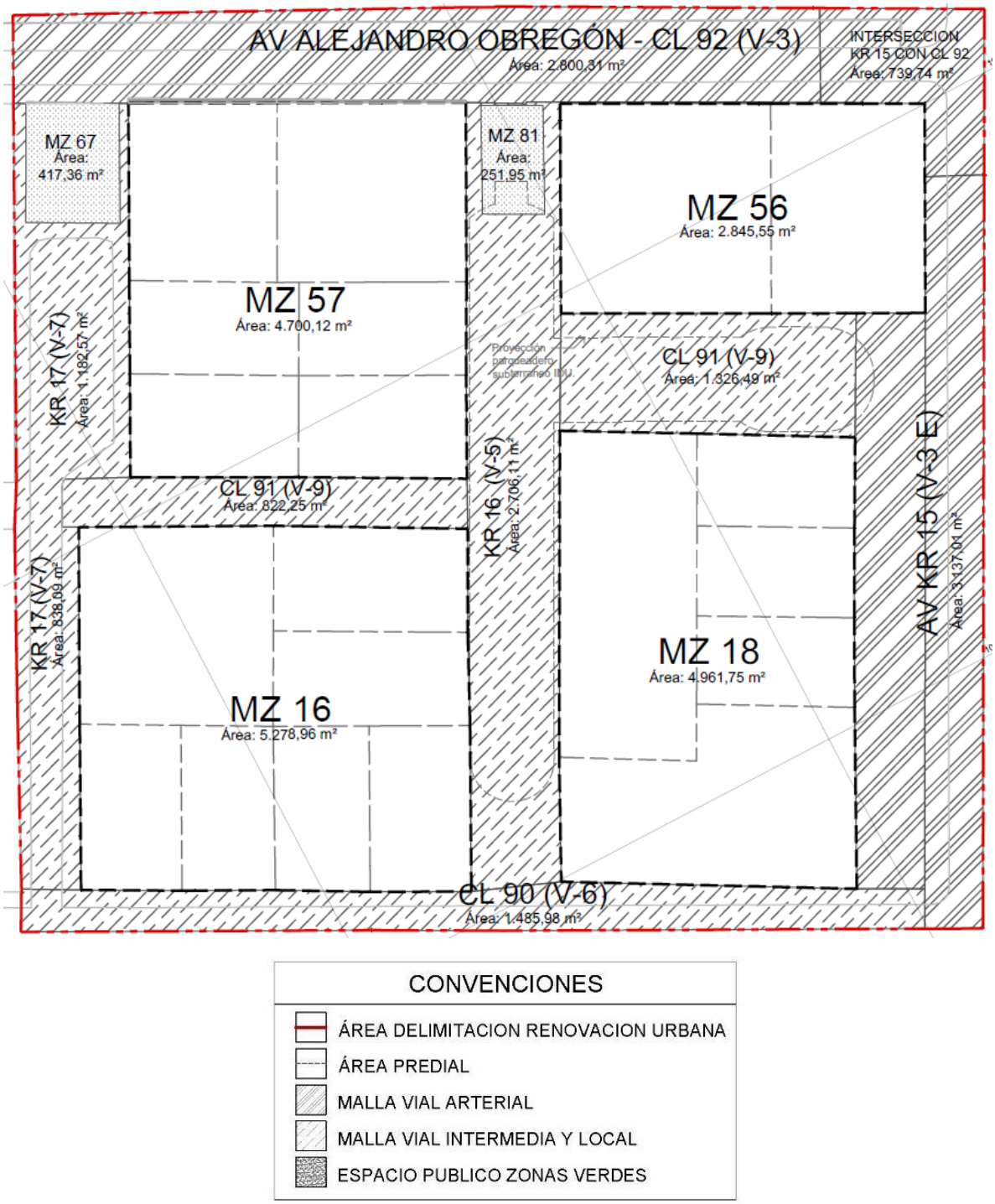
Tabla 1. Cuadro general de áreas

ÁREAS INICIALES DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL		
Concepto	**Áreas (m²)**	**% sobre Área Bruta**
ÁREA BRUTA	**33.166,43**	**100%**
Malla vial arterial (incluye andenes)	**5.178,29**	**15,6%**
Av. Paseo del Country (Kr. 15)	1.638,24	4,9%
Reserva Vial	1.638,24	
Av. Alejandro Obregón (Cl. 92)	2.800,31	8,4%
Reserva Vial	*2.753,29*	
Reserva Vial - Predios	*47,02*	
Intersección Kr 15 con Cl 92	739,74	2,2%
Malla vial intermedia y local (incluye andenes)	**9.532,43**	**28,7%**
Bienes de Uso Público	**669,31**	**2,0%**
Manzana 67**	417,36	1,3%
Manzana 81**	251,95	0,8%
TOTAL ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	**15.380,03**	**46%**
Área privada Manzana 16	5.278,96	16%
Área privada Manzana 18	4.961,76	15%
Área privada Manzana 56	2.845,55	9%
Área privada Manzana 57	4.700,12	14%
TOTAL ÁREA PREDIAL PRIVADA	**17.786,39**	**54%**
ÁREA CONSTRUIDA PARQUEADERO PÚBLICO SUBTERRÁNEO CALLE 90	**8.810,72**	

** Nota 1: Se pudo evidenciar una superposición de áreas entre la información de la UAECD y el DADEP

Fuente: Elaboración propia con base en la BDGC

Figura 7. Deslinde de Áreas Iniciales



Fuente: Elaboración propia

3.1.2. Predios incluidos en el Área de Incorporación

El área de incorporación del tratamiento de renovación urbana incluye los predios que se listan detalladamente en la siguiente tabla, cuyos datos han sido tomados del listado de la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC, de la Secretaría Distrital de Planeación:

Tabla 2. Predios que conforman el área de incorporación

Código Sector y Manzana	Código Predio	Nomenclatura Actual	Matrícula Inmobiliaria	Chip	Área de Terreno Catastral (m²)
8308 16	4	**CL 90 16 56**	50C-248831	AAA0096BBNX	618,20
	3	**CL 90 16 44**	50C-350811	AAA0096BBMR	569,20
	2	**CL 90 16 30**	50C-729903	AAA0096BBLF	582,40
	1	**KR 16 90 17**	50C-474695	AAA0096BBKC	624,00
	8	**KR 16 90 39**	50C-138050	AAA0096BBSY	680,70
	7	**KR 16 90 63**	50C-086148	AAA0096BBRJ	752,90
	10	**KR 17 90 50**	Varias matriculas:	Edificio de Vivienda sometido a PH	1.424,06
8308 18	3	**CL 91 15 35**	Varias matrículas:		
		CL 91 15 35 LC 1	50C-443417	AAA0096BWDM	97,27
		CL 91 15 35 LC 2	50C-443416	AAA0096BWEA	85,32
		CL 91 15 45 LC 3	50C-443415	AAA0096BWFT	97,27
		KR 16 90 72 LC 4	50C-443414	AAA0096BWHY	150,44
		KR 16 90 70 LC 5	50C-443418	AAA0096BWJH	74,55
		KR 16 90 60 LC 6	50C-443419	AAA0096BWKL	74,38
		KR 16 90 58 LC 7	50C-443420	AAA0096BWLW	89,86
		KR 16 90 46 LC 8	50C-443421	AAA0096BWMS	69,33
		KR 16 90 44 LC 9	50C-443422	AAA0096BWNN	89,52
		KR 16 90 34 LC 10	50C-443423	AAA0096BWOE	530,08
		KR 16 90 28 LC 11	50C-443424	AAA0096BWPP	231,72
		KR 16 90 26 LC 12	50C-443425	AAA0096BWRU	93,06
	6	**AK 15 90 37**	50C-424076	AAA0096BXAW	522,60
	5	**AK 15 90 61**	50C-1324168	AAA0096BWZM	533,70
	4	**AK 15 90 83**	Varias matrículas:		
		AK 15 90 83 LC 1	50C-256916	AAA0096BWSK	33,62
		AK 15 90 85 LC 2	50C-257219	AAA0096BWTO	33,35
		CL 91 15 13 LC 3	50C-257220	AAA0096BWUZ	39,00
		CL 91 15 21 LC 4	50C-257221	AAA0096BWWF	39,27
		CL 91 15 27 LC 5	50C-257222	AAA0096BWXR	43,30

Código Sector y Manzana	Código Predio	Nomenclatura Actual	Matrícula Inmobiliaria	Chip	Área de Terreno Catastral (m²)
		CL 91 15 15 APTO 210	50C-257223	AAA0096BWYX	349,36
	7	KR 16 90 06	50C-1816705	AAA0248RJMS	1.703,50
8308 56	2	**KR 16 91 28**	Varias matrículas:		
		IN 2 LC 1	50C-83147	AAA0096OELF	78,32
		IN 2 LC 2	50C-83148	AAA0096OEMR	73,73
		IN 6 LC 4	50C-83150	AAA0096OEOM	765,99
		IN 10 LC 3	50C-83149	AAA0096OENX	149,09
		KR 16 91 44 LC 9	50C-83155	AAA0096OEUH	94,91
		AC 92 15 37 LC 5	50C-83151	AAA0096OEPA	86,86
		AC 92 15 43 LC 6	50C-83152	AAA0096OERJ	130,37
		AC 92 15 59 LC 7	50C-83153	AAA0096OESY	130,37
		AC 92 15 63 LC 8	50C-83154	AAA0096OETD	132,35
	1	**AK 15 91 25**	50C-1082016	AAA0096OEKC	1.202,90
8308 57	10	**AC 92 16 11**	50C-1545542	AAA0165NTSK	1.277,50
	8	**KR 16 91 25**	50C-563794	AAA0096OFSK	581,70
	1	**CL 91 16 20**	50C-109839	AAA0096OEXS	638,10
	2	**KR 17 91 06**	50C-1468699	AAA0096OEYN	643,50
	3	**KR 17 91 32**	50C-166145	AAA0096OEZE	587,20
	5	**KR 17 91 42**	Varias matriculas:	Edificio de Vivienda sometido a PH - 12 Aptos	1.007,70
		AP 201	50C-1407219	AAA0096OFBR	78,00
		AP 202	50C-1407220	AAA0096OFCX	78,80
		AP 301	50C-1407221	AAA0096OFDM	78,00
		AP 302	50C-1407222	AAA0096OFEA	78,80
		AP 401	50C-1407223	AAA0096OFFT	78,00
		AP 402	50C-1407224	AAA0096OFHY	78,80
		AP 501	50C-1407225	AAA0096OFJH	78,00
		AP 502	50C-1407226	AAA0096OFKL	78,80
		AP 601	50C-1407227	AAA0096OFLW	78,00
		AP 602	50C-1407228	AAA0096OFMS	78,80
		AP 701	50C-1407229	AAA0096OFNN	117,70
		AP 702	50C-1407230	AAA0096OFOE	106,00
8308 67	1	**KR 17 91 80**	50C-0000000	AAA0096OFAF	422,80
8308 81	1	**KR 16 91 79**	50C-0000000	AAA0096OFRU	252,00

Fuente: Elaboración propia con base en la BDGC.

Tabla 3. Área predial inicial por manzanas

SÍNTESIS ÁREAS PREDIALES INICIALES PLAN PARCIAL		
No Manzana	**Área (m²)**	**%**
56	2.845,55	16%
57	4.700,12	26%
16	5.278,96	30%
18	4.961,76	28%
SUBTOTAL	**17.786,39**	**100%**
67 (Bien uso público)	417,36	
81 (Bien uso público)	251,95	

Fuente: Elaboración propia con base en archivo digital georreferenciado de la BDGC.

Como parte del estudio predial en el marco de la presente formulación, se compararon las áreas consignadas en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios de las manzanas 16, 18, 56 y 57, así como las consignadas en los planos urbanísticos de la Urbanización El Chicó (Planos no. 202/3-1, 205/4-3, 205/2-3, 205/2-1, y 205/4), identificando una concordancia entre las mismas (ver tabla 4); sin embargo, se identificó que las áreas de los folios varían en la mayoría de los casos con las áreas de la BDGC de la Secretaría Distrital de Planeación. No obstante, lo anterior, el Plan Parcial se formula con base en las áreas registradas en la Base de Datos Geográfica Corporativa - BDGC.

Tabla 4. Identificación áreas privadas según folios de matrícula y plano urbanístico

MANZANA	LOTE	PLANO URBANISTICO										Licencia de Const	Folio de matricula
		Norte		Sur		Oriente		Occidente		Area (m²)	Englobe (m²)	Area (m²)	Area (m²)
57	1	32,50	Con Lote 8	32,50	Con Cl 91	20	Con Kr 16	20	Con Lote 2	650,00	2.470,00	N/A	650,00
	2	32,50	Con Lote 3	32,50	Con Cl 91	20	Con Lote 1	20	Con Kr 17	650,00			650,00
	3	32,50	Con Lote 5	32,50	Con Lote 2	18	Con Lote 8	18	Con Kr 17	585,00			585,00
	8	32,50	Con Lote 10	32,50	Con Lote 1	18	Con Kr 16	18	Con Lote 3	585,00			585,00
	10	36,50	Av. Cl 92	36,50	Con Lote 3 y 8	35	Con Kr 16	35	Con Lote 5	1.277,50	1.277,50	1.277,50	1.277,50
	5	28,50	Av. Cl 92	28,50	Con Lote 3	35	Lote 10	35	Con Kr 17	997,50	997,50	997,50	997,50
56	1	29,45	Av. Cl 92	29,45	Cl 91	40,50	Ak. 15	40,50	Con Lote 2	1.192,73	2.835,00	N/A	Error en folio el área indicada en v2/ pero describe las mismas dimensiones en linderos
	2	40,55	Av. Cl 92	40,55	Cl 91	40,50	Con Lote 1	40,50	Con Kr 16	1.642,28			Lo conforman varios folios
16	7	37,50	Con Cl 91	37,50	Con Lote 8	20,00	Con Kr 16	20,00	Con Lote 10	750,00	1.425,00	N/A	750,00
	8	37,50	Con Lote 7	37,50	Con Lotes 1 y 2	18,00	Con Kr 16	18,00	Con Lote 10	675,00		N/A	675,00
	1-2-3-4	75,00	Con Lotes 8 y 10	75,00	Con Cl 90	32,00	Con Kr 16	32,00	Con Kr 17	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00
	10	37,50	Con Kr. 16	37,50	Con Lotes 3 y 4	38,00	Con Lotes 7 y 8	38,00	Con Kr 17	1.425,00	1.425,00	ND	Sin consultar el folio
18	3-4-5-6	57,00	Con Cl 91	57,00	Con Lote 7	52,50	Con Ak 15	63,50	Con Kr 16	3.284,00	3.284,00	3.260,21	Lo conforman varios folios
	7	57,00	Con Lotes 3 y 6	57,00	Con Cl 90	35,00	Con Ak 15	24,00	Con Kr 16	1.703,50	1.703,50	N/A	Sin consultar el folio

Fuente: Elaboración propia

3.1.3. Bienes de Uso Público

Las áreas de espacio público existente dentro del área bruta del plan parcial con base en la BDGC corresponden a un total de **15.380,03 m²** como se identifica en la Tabla 1 del numeral 3.1.1, con base en la cual se desarrolla la formulación del plan. Se identificó en la información del Registro Inmobiliario del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP que las áreas públicas para la misma área bruta del plan parcial corresponden a un total de **15.291,07 m²,** ver Tabla 5**.** Para efectos de la propuesta urbanística del plan parcial, en ningún caso se disminuirá el área del espacio público existente de 15.380,03 m².

Tabla 5. Bienes del Patrimonio Inmobiliario Distrital - DADEP

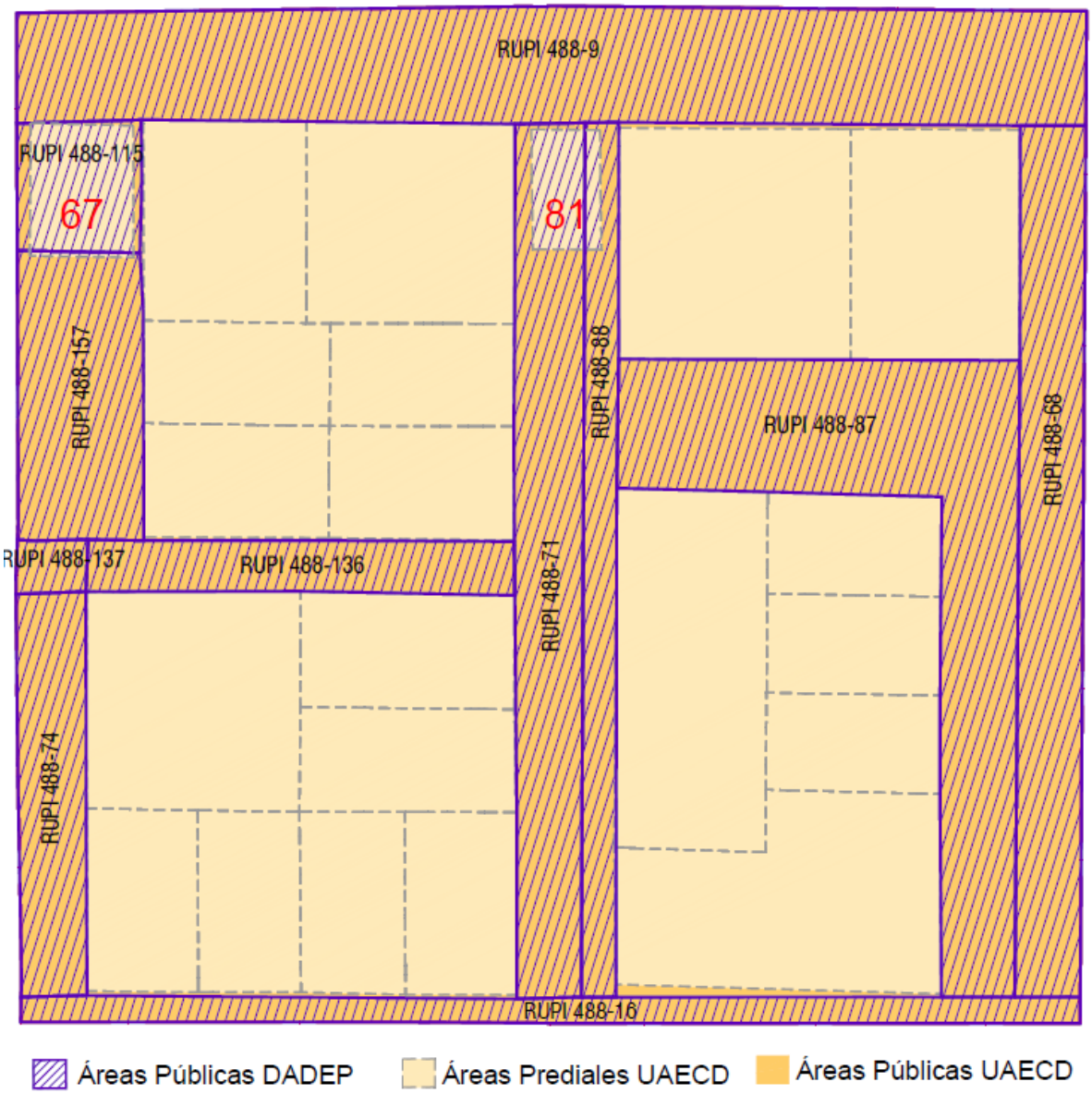
BIENES DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DISTRITAL EN EL ÁREA DEL PLAN PARCIAL - fuente DADEP			
UBICACIÓN	CÓDIGO RUPI	ÁREA PREDIAL (m²)	USO
Carrera 16 tramo 2	488-71	1.824,00	Vías peatonales
Carrera 16	488-88	912,50	Vías peatonales
Carrera 15 / Cl 90	488-87	2.817,50	Vía vehicular, bahía y/o parqueadero
Calle 91 tramo 5	488-136	678,69	Vías Peatonales
Carrera 17	488-115	495,70	Zona Verde
Carrera 17 tramo 3	488-137	114,30	Vías vehiculares
Carrera 17	488-157	1.110,30	Vías vehiculares, bahía y/o parqueadero
Carrera 17 tramo 1	488-74	840,00	Vías vehiculares
Carrera 15	488-68*	[3.344] 1.946,01*	Vía vehicular
Calle 92	488-9*	[59.360] 3.238,34*	Vía vehicular
Calle 90	488-16*	[24.840] 1.313,73*	Vía vehicular
TOTAL		**15.291,07**	
* Se toman las áreas parciales del RUPI completo			

Fuente: DADEP, oficio No. 20192020116331 del 23 de julio de 2019

Mediante la revisión de las áreas correspondientes a los bienes de uso público registradas en el DADEP, y con base en la información disponible en la Base de Datos Geográfica Corporativa de Planeación Distrital, se pudo evidenciar que existen registros repetidos sobre los bienes de uso público identificados como manzana 67 y manzana 81. Los RUPI 488-115 y 488-157 (carrera 17) se sobreponen al polígono de la manzana 67, mientras que los RUPI 488-88 y 488-71 (carrera 16) se

sobreponen al polígono de la manzana 81, (ver Figura 8). Para efectos de la formulación del plan parcial no se duplica la información de áreas y se respetará en cualquier caso el total del área de espacio público identificada en la BDGC de 15.380,03 m^2.

Figura 8. Registros de bienes públicos RUPI (DADEP) y bienes públicos de la BDGC



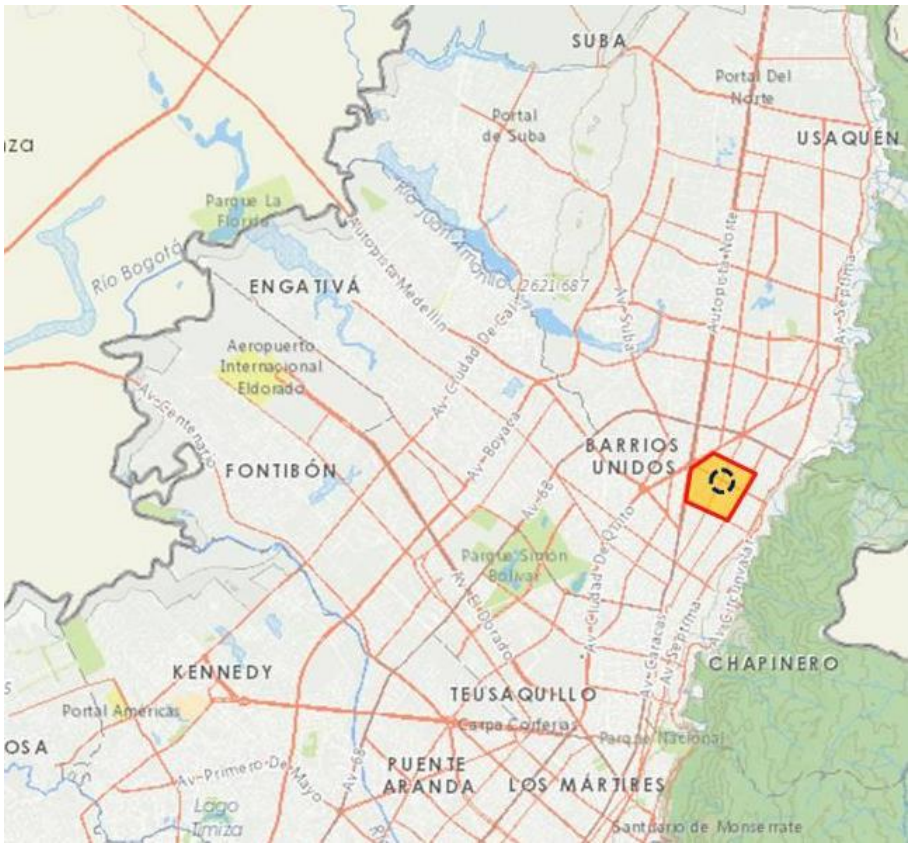
Fuente: Elaboración propia con base en información del DADEP y la BDGC

3.2. Delimitación del Área de Influencia

El área de influencia propuesta para la realización del diagnóstico que sustentan la memoria justificativa de la formulación del plan parcial (Figura 9 y Figura 10), está comprendida entre los siguientes límites:

Por el Norte: Calle 94 vía Tipo V-4 de la malla vial intermedia,
Por el Sur: Av. Calle 85 vía Tipo V-3 de la malla vial arterial complementaria,
Por el Oriente: Av. Germán Arciniégas (Carrera 11) vía Tipo V-3 de la malla vial arterial complementaria,
Por el Occidente: Av. Paseo de los Libertadores (Carrera 20) y Av. Ciudad de Quito (Diagonal 92), la dos vías Tipo V-1 de la malla vial arterial principal.

Figura 9. Localización del Área de influencia en la ciudad



Fuente: Elaboración propia sobre base cartográfica Mapas Bogotá

Al momento de planificar un polígono de renovación urbana, se debe tener en cuenta su área de influencia, es decir su entorno urbano inmediato, para entender cómo la futura intervención podrá beneficiar y generar unos impactos en el contexto en el que se desarrolla; de igual manera el área de influencia del proyecto posee unas realidades y características físicas, urbanísticas y socio económicas, en las cuales se va a integrar un nuevo proyecto; es preciso conocer dichas realidades con una aproximación a partir de diferentes escalas territoriales y con base en la recopilación de información directa y el análisis de información secundaria existente. Para determinar el área de influencia de este plan parcial se tomaron los siguientes criterios urbanísticos:

- **Urbanismo de proximidad**. Definición del área de influencia conformando un polígono aproximado de lado 1 kilómetro alrededor del área de incorporación a renovación urbana, tomando esta última como centro, con un radio de 500 metros aproximadamente a lado y lado. Los 500 metros son caminables por un peatón en un lapso de 10 minutos tomando como base los principios del urbanismo de proximidad; estos principios se refieren principalmente a poderle ofrecer a los ciudadanos en un radio de 500 metros, todos los servicios urbanos que requiere alrededor de su vivienda o de su lugar de trabajo y a los cuales pueda acceder caminando.

    - **Zonas urbanas homogéneas**. Para la construcción del diagnóstico se parte del análisis de una porción del territorio con condiciones similares referentes a su trazado urbano original, densidades, usos, alturas, estructura ambiental, normatividad, población, estratificación, tendencias de crecimiento y demás variables urbanísticas que serán tenidas en cuenta en el diagnóstico.

    - **Movilidad y Transporte:** La definición del área de influencia está sujeta igualmente a lo establecido para el estudio de tránsito y movilidad elaborado por la firma TyT Tránsito y Transporte Ingeniería SAS y presentado ante la Secretaría Distrital de Movilidad, entidad que aprobó el área de influencia planteada. Los criterios presentados para dicha delimitación se resumen en los siguientes:

        - Identificación de los puntos de enlace existentes con las vías paralelas y alternas de mayor importancia que permiten definir la orientación del tránsito vehicular hacia las vías en estudio.

        - Estudio de las condiciones del sistema vial, de acuerdo con la clasificación vial y los futuros proyectos a desarrollar en el sector, tal como se considera en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y Planeación Distrital.

        - Criterios de continuidad, extensión, dimensión e impacto que poseen las vías dentro de la estructura urbana, los cuales se constituyen como elementos básicos de los espacios públicos de la ciudad.

        - Demanda de Transporte que circula en el área de influencia.

Figura 10. Delimitación del área de influencia



Fuente: Elaboración propia sobre base cartográfica Mapas Bogotá

Como se comentó al inicio del numeral, los análisis del área de influencia y del área específica incorporada a renovación urbana, se complementan con el análisis a escalas superiores del territorio como lo es la UPZ 88/97 Refugio Chicó Lago y la Localidad de Chapinero, a partir del cual se obtiene información secundaria oficial sujeta a la disponibilidad de datos e información temática que varía de acuerdo con cada entidad distrital.

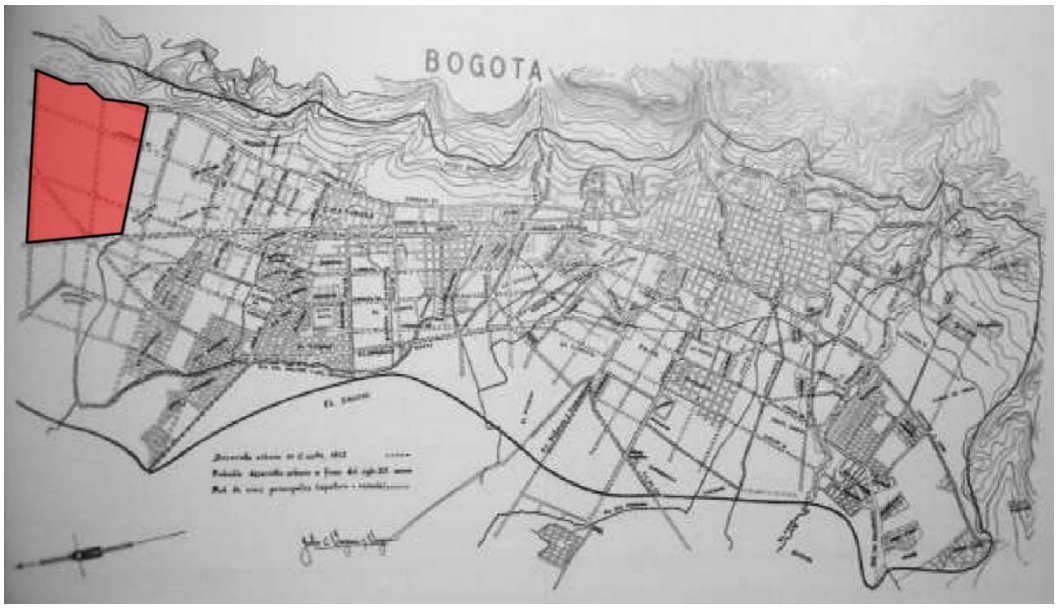
4. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

4.1. Reseña Histórica del Área de Influencia - Barrio El Chicó

La Urbanización de una parte de la Hacienda El Chicó, localizada en las cercanías del antiguo municipio de Usaquén, se inició en 1957 y su trazado estuvo a cargo de la firma Ospinas & Cía. Los límites de esta primera urbanización fueron las calles 88 y 92, la Carrera 7ma y la Autopista Norte, recién inaugurada. Para ese momento las ideas del urbanismo moderno ya habían sido acogidas en los gremios profesionales, urbanizadores y constructores y El Chicó fue, a su manera, un primer ensayo a gran escala de un tipo de urbanismo distinto del precedente, encarnado por la figura de Karl

Brunner. El autor del trazado según consta en los archivos de la compañía, fue un urbanista poco conocido llamado Delfín Acosta, que aplicó en El Chicó algunos planteamientos tales como las vías discontinuas separadas por ejes verdes, las manzanas alargadas con predios de dimensiones generosas y una reglamentación que solo permitía hasta dos pisos de altura en las casas unifamiliares. La Urbanización se desarrolló con casas de traza moderna que les valió el calificativo de “Estilo Chicó”. En el diseño de muchas de esas casas participaron firmas y profesionales de reconocida importancia. Dada la generosidad de sus predios y sus altos costos, el barrio se transformó a partir de 1990 para convertirse en un sector de edificios de apartamentos.

Figura 11. “Bogotá 1936”, Límites aproximados de lo que era La Hacienda El Chicó



Fuente: Atlas Histórico de Bogotá. Cartografía 1791 – 2007. Fuente Cartográfica Archivo de Bogotá, Bogotá 2007

La primera etapa de la urbanización se ubica entre la Carrera 7ma y Autopista Norte, y las calles 88 y 92. La pendiente del terreno se incrementa a medida que se llega a la Carrera 7ma, siendo la zona cercana a la Autopista Norte la más plana. El trazado urbano es regular y ortogonal, lo que genera una retícula ortogonal, enmarcando a las manzanas por las avenidas y calles de la urbanización, adicional a esto, sobre la calle 88 se encuentra la canalización del Río Negro. Al interior de la urbanización, la lotificación también es regular y se destaca la especificación del uso comercial de una manzana, donde se ubican locales comerciales y también una iglesia católica, que ofrece el servicio religioso a la comunidad. Es notable que se desarrolla la idea de suburbios norteamericanos, al generar ciudades satélites al interior de la urbanización, la consolidación de la urbanización se da entre 1955 y 1962, donde se realizan la mayoría de las obras.

Figura 12. Fotos de ayer y hoy - Hacienda El Chicó



Fuente: Molina, Luis Fernando y Otros. “Urbanismo, Arquitectura, Patrimonio, OSPINAS 75 años”, OSPINAS y CIA, Bogotá 2008

4.1.1. Antecedentes Normativos Urbanización El Chicó

- **Decreto 39 de 1954**

Con base a lo dispuesto en el Decreto 693 de 1951 y con la adopción del Plan Piloto elaborado por Charles Edoard Jeanneret (Le Corbusier), por medio del Decreto 185 de 1951, la Oficina del Plan Regulador de Bogotá aprobó los proyectos de la Urbanización “El Chicó” mediante el Decreto 39 de enero 26 de 1954.

Bajo esta reglamentación, se establece que la Urbanización es de carácter estrictamente residencial, sin embargo, podrán permitirse en ella edificios destinados al culto religioso, clínicas, teatros y establecimientos docentes, en manzana completas. Permitía edificaciones destinadas al comercio local a lo largo de la Calle 92 y de las Carreras 11 y 15.

La altura máxima permitida es de dos pisos, no obstante, a lo largo de la Calle 92 y de las Carreras 11 y 15 se permitirían edificaciones hasta una altura máxima de cuatro pisos, siempre entre dos edificaciones de distinto número de pisos haya una separación mínima (aislamiento) de 3,50 m del lindero común. En caso de que no exista esta separación, las edificaciones deben empalmar en altura.

En este Decreto también se estableció que el área libre no edificada de cada solar será del 40% del área total, como mínimo. Para edificaciones de más de tres pisos se aumentaría el área libre del 5% por cada piso adicional.

- **Decreto 13 de 1957**

Posteriormente se aclara el Decreto 39 de 1954, en cuanto a los antejardines, en la que los lotes que forman esquina con las vías de peatones o con las zonas verdes en la Urbanización, y que tienen acceso de vehículos únicamente por el menor de sus frentes, pueden construirse utilizando la totalidad

del frente menor del lote sin dejar antejardín sobre la vía de peatones o la zona verde, siempre y cuando se den los requisitos citados en la reglamentación.

Figura 13. Detalles Urbanización El Chicó

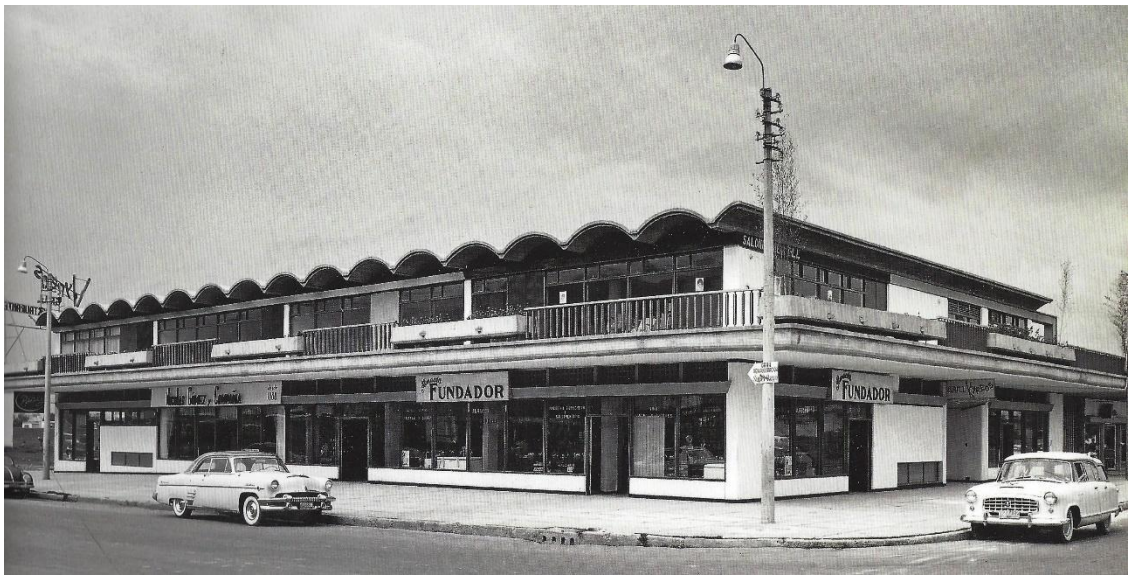


Fuente: Elaboración propia con base en: 1. Planimetría: expedientes del Fondo Carrasquilla, Biblioteca Luis Ángel Arango, 2008 (Suárez Gómez, 2010). Aviso Publicitario: Revista PROA, Tomo 5 # 56, Bogotá 1952. Fotografías: Casas en El Chicó, tomadas de: Zaragoza Antonio, “Bogotá Arquitectónica, 1960” Suramericana Editores, Bogotá, 1960

- **Decreto 957 de 1957**

Por medio de este Decreto, se modifican los Artículos 6 del Decreto 39 de 1954 y el numeral 20, Artículo 1 del Decreto 13 de 1957. En cuanto al Artículo 6 de Decreto 39 de 1954, quedará así: las edificaciones serán de uno a dos pisos como máximo. Sin embargo, a lo largo de la calle 92 y de las carreras 11 y 15 se permitirán edificaciones hasta de una altura máxima de 4 pisos, siempre y cuando estén aisladas. En caso de aislamiento desde el primer piso, este será de 3,50 m mínimo al lindero común. En caso de aislamiento desde segundo piso, inclusive el aislamiento será de 3,00 m como mínimo.

Figura 14. Centro Comercial Carrera 15 esquina calle 92



Fuente: Molina, Luis Fernando y Otros “Urbanismo, Arquitectura, Patrimonio, OSPINAS 75 años”, OSPINAS y CIA, Bogotá 2008

Respecto al numeral del Artículo 1 del Decreto 13 de 1957, quedará así: que el frente construido sobre la vía de peatones o zona verde, deje un aislamiento posterior de 6 m y que la construcción tenga un piso máximo.

- **Decreto 849 de 1959**

Mediante este Decreto se aclara el Decreto 39 de 1954, en cuanto: La Urbanización El Chicó está comprendida entre la Calle 88 por el Sur, la Carrera 7ma por el Oriente, la Calle 93 por el Norte, y la Autopista Norte o Avenida Caracas por el Occidente, de acuerdo al plano No 205/4 de la misma urbanización, aprobado por la Oficina de Planificación. La expresión estrictamente residencial es equivalente a “vivienda unifamiliar”, por lo cual se entiende la construcción que tiene una cocina y sirve de alojamiento para una sola familia.

- **Decreto 603 de 1962**

Por el cual se modifican los Artículos 1 y 7 del Decreto 39 de 1954, el Artículo 1 del Decreto 957 y el Artículo del Decreto 849 de 1959, en lo siguiente:

En las edificaciones destinadas a usos comerciales solo se permitirán en las zonas comerciales establecidas para la urbanización por el Decreto 845 de 1959 y los planos de loteo 205/4-4 y 205/4-3. A lo largo de la Calle 92 y de las Carreras 11 y 15 se permitirán edificaciones multifamiliares hasta de una altura máxima de 4 pisos que cumplan además normas reglamentarias, así:

Altura máxima: Cuatro (4) pisos 12 metros
Índices de ocupación máximos: 1 Piso: 0,55
Pisos superiores: 0,35
Índice de construcción máximo: 1,40
Aislamientos laterales mínimo: Desde el primer piso inclusive: 3,50 metros
Desde el segundo piso inclusive: 3,50 metros
Aislamiento posterior mínimo: 9,00 metros
Patios mínimos: lado menor: 6,00 metros por cada apartamento
Garajes: Un garaje por cada apartamento
Áreas netas mínimas de los apartamentos según su tipo:
3 alcobas más alcoba de servicio: 161,00 m^2 área neta del apto
2 ó 1 alcoba más alcoba de servicio: 125,00 m^2 área neta del apto
Área mínima adicional del apartamento por dormitorio familiar adicional será de 15,00 m^2

Figura 15. Vista aérea Manzana Comercial Carrera 15 esquina calle 92 hacia 1980



Fuente: “Bogotá Vuelo al pasado”, Alcaldía Mayor de Bogotá – IGAC, 2010

4.2. Diagnóstico físico de la Localidad y Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 88-97 El Refugio – Chicó Lago

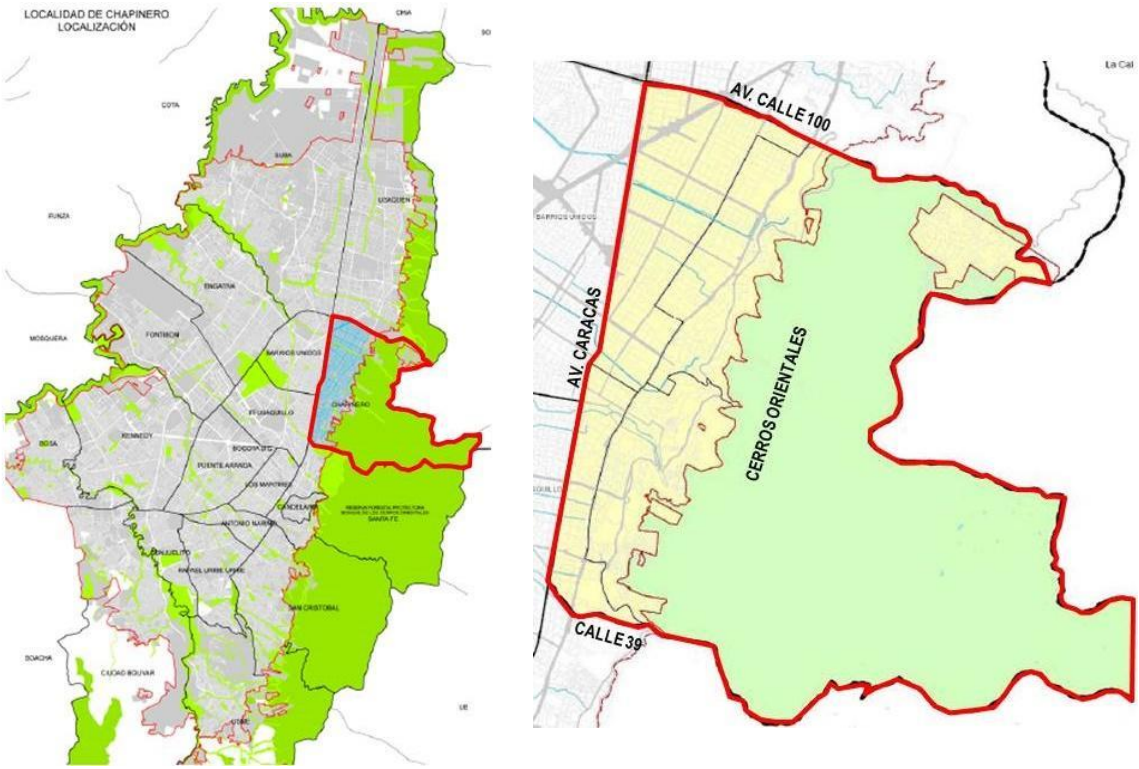
La localidad de Chapinero está dividida en cinco UPZ (Unidades de Planeamiento Zonal); una de ellas es El Refugio – Chicó Lago. La localidad tiene 122.991 habitantes y 3.899 hectáreas; de éstas más de

una tercera parte está dentro del perímetro urbano (1.235 hectáreas, en donde la mayor parte del territorio está urbanizado, mientras que los dos tercios restantes del área total de la localidad están en suelo rural (2.664 hectáreas). Todo este suelo rural está considerado como de protección ambiental (cerros orientales).

La extensión de la Localidad va desde la Calle 39 hasta la Calle 100 y de la Avenida Caracas a los Cerros Orientales. Limita con las localidades Santafé al Sur, Teusaquillo y Barrios Unidos al Occidente, Usaquén al Norte, y con los municipios de Choachí y La Calera al Oriente.

La localidad se compone de 50 barrios y cuenta con una UPZ (Unidad de Planeación Zonal) en la cara oriental de los cerros llamada Vereda El Verjón Bajo.

Figura 16. Localización de Chapinero en la ciudad y de la Localidad de Chapinero



Fuente: Elaboración propia

A continuación, se relacionan los barrios que conforman la UPZ 88-97 El Refugio-Chicó Lago:

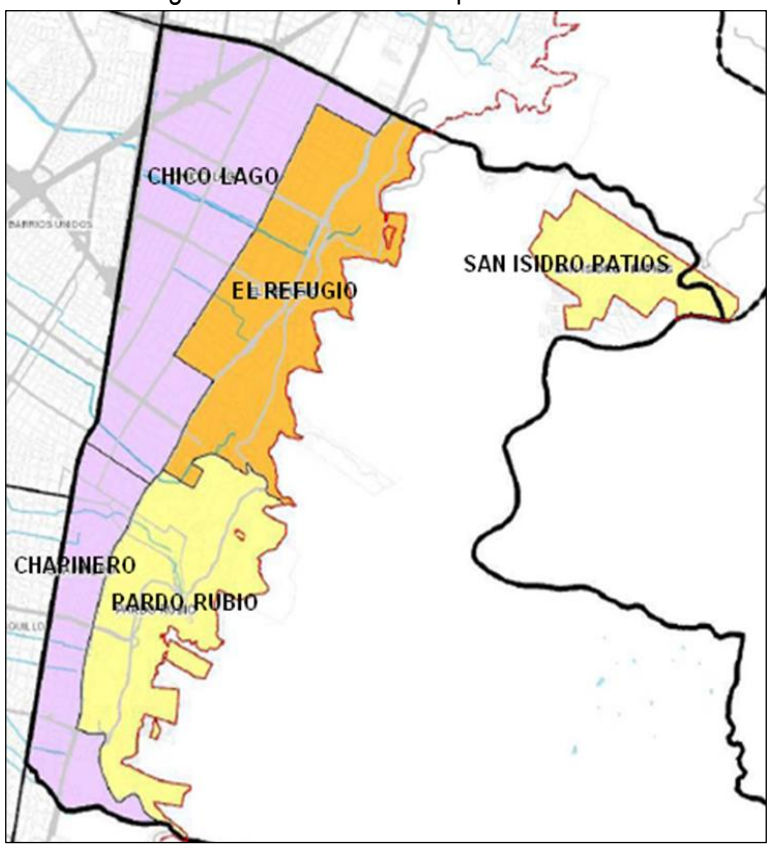
- **La UPZ (No 88) El Refugio:** Chicó Reservado, Bellavista, Chicó Alto, El Nogal, El Refugio, La Cabrera, Los Rosales, Seminario y Toscana.
- **La UPZ (No 97) Chicó Lago:** Antiguo Country, Chicó Norte, Chicó Norte II, Chicó Norte III, Chicó Occidental, El Chicó, Espartillal, La Cabrera, Lago Gaitán, Porciúncula y Quinta Camacho.

En la localidad de Chapinero se desarrollan diferentes usos del suelo: comercial y residencial, principalmente. En la Reserva Forestal Nacional Protectora Bosque Oriental de Bogotá, declarada mediante Resolución 76 de 1977 por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, está prohibida la construcción de viviendas o la ampliación de las existentes y el desarrollo de actividades mineras o industriales que impliquen, en forma definitiva, el cambio en el uso del suelo y por lo tanto de su vocación forestal (Resolución 1141 de 2006 de la CAR); no obstante los conflictos por la ocupación indebida del suelo y el ejercicio de usos del suelo no permitidos continúa hasta ahora.

La UPZ El Refugio se ubica en el extremo norte de Chapinero, tiene una extensión de 336 hectáreas, equivalente al 25,5% del total del área de las UPZ de esta localidad. Esta UPZ limita, por el Norte, con las UPZ Chicó Lago (Calle 97) y Usaquén; por el Oriente, con el perímetro urbano; por el Sur, con las UPZ Chicó Lago (Calle 76) y Pardo Rubio (Calle 69); y por el Occidente, con la UPZ Chicó Lago (Avenida Carrera 7 o Avenida Alberto Lleras Camargo y Avenida Carrera 11 o Av. Germán Arciniegas).

El siguiente mapa muestra la división de Chapinero en UPZ y su clasificación:

Figura 17. División de Chapinero en UPZ



Fuente: Elaboración propia

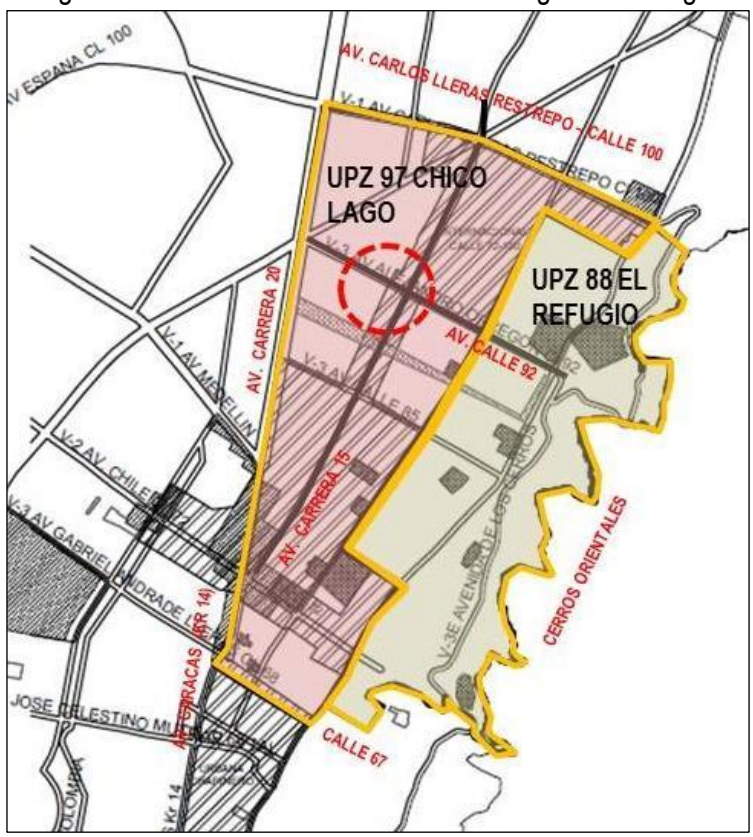
La UPZ Chicó Lago, en la cual se propone el Plan Parcial, se localiza en el extremo noroccidental de la localidad de Chapinero, tiene una extensión de 422,4 hectáreas, equivalentes al 32,1% del total del

área de las UPZ de esta localidad. Chicó Lago limita al Norte, con las UPZ Usaquén y Santa Bárbara (con la Avenida Calle 100 o Avenida Carlos Lleras Restrepo de por medio); por el Oriente, con las UPZ El Refugio y Pardo Rubio; por el Sur, con la UPZ Chapinero; y por el Occidente, con las UPZ Los Andes y Los Alcázares.

La Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 88-97, se encuentra reglamentada mediante el Decreto 075 de marzo 20 de 2003 y posteriormente actualizada mediante Decreto 059 de febrero 14 de 2007, por el cual se define la reglamentación urbanística específica y se expiden las fichas reglamentarias correspondientes a los sectores normativos. Los límites del área reglamentada por la UPZ 88 y 97 son los siguientes:

Norte: Av. Carlos Lleras Restrepo, Calle 100
Oriente: Límite Cerros Orientales
Sur: Calle 67
Occidente: AK 14

Figura 18. Límites de la UPZ 88/97 El Refugio/Chicó Lago.



Fuente: Elaboración propia

4.2.1. Estructura Básica

Con base en las políticas y estrategias que se plantearon para el desarrollo de la UPZ, la estructura básica contenida en el Decreto se orienta a articular los elementos que componen la estructura ecológica principal, la estructura funcional y de servicios y la estructura socio-económica y espacial de la UPZ, con los elementos de la ciudad.

Por lo cual, es importante mencionar las políticas establecidas en dicha UPZ:

1. Edificabilidad controlada y coherente con las expectativas de crecimiento de la zona, regulando la asignación de índices de construcción a partir de la ponderación de las características y el potencial específico de cada sector y consultando, entre otros parámetros de referencia, el potencial edificable definido en el POT.

2. Mantenimiento o incremento de las condiciones de habitabilidad, que permitan asegurar altos estándares de calidad de vida, que preserven el valor del suelo y contribuyan a detener procesos de desplazamiento de la población residente, mediante el estímulo a modelos de ocupación predial orientados a la generación de áreas libres y mayor espacio público.

3. Consolidación de ejes comerciales y de servicios en diferentes escalas, evitando la propagación de estos usos hacia zonas residenciales y vías internas de carácter vecinal. Adicionalmente, se otorgarán incrementos de edificabilidad para promover el carácter residencial de las zonas de vivienda, que soportan una mayor presión al cambio de uso.

4. Respeto y valoración de las Zonas de Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, se establece que el límite oriental de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) 88/97, el Refugio/Chicó Lago, es el determinado en la Resolución 76 de 1977 del Ministerio de Agricultura, por la cual se aprobó el Acuerdo No 30 de 1976 de la Junta Directiva del INDERENA.

5. Conservación de sectores e inmuebles de interés cultural, en el marco de su integración a la dinámica de usos y al mercado del suelo urbano.

6. Aplicación de instrumentos de gestión urbanística, definidos en el POT y en la Ley 388 de 1997 para propiciar el reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo urbano generando el espacio público idóneo como soporte de los usos previstos en la zona.

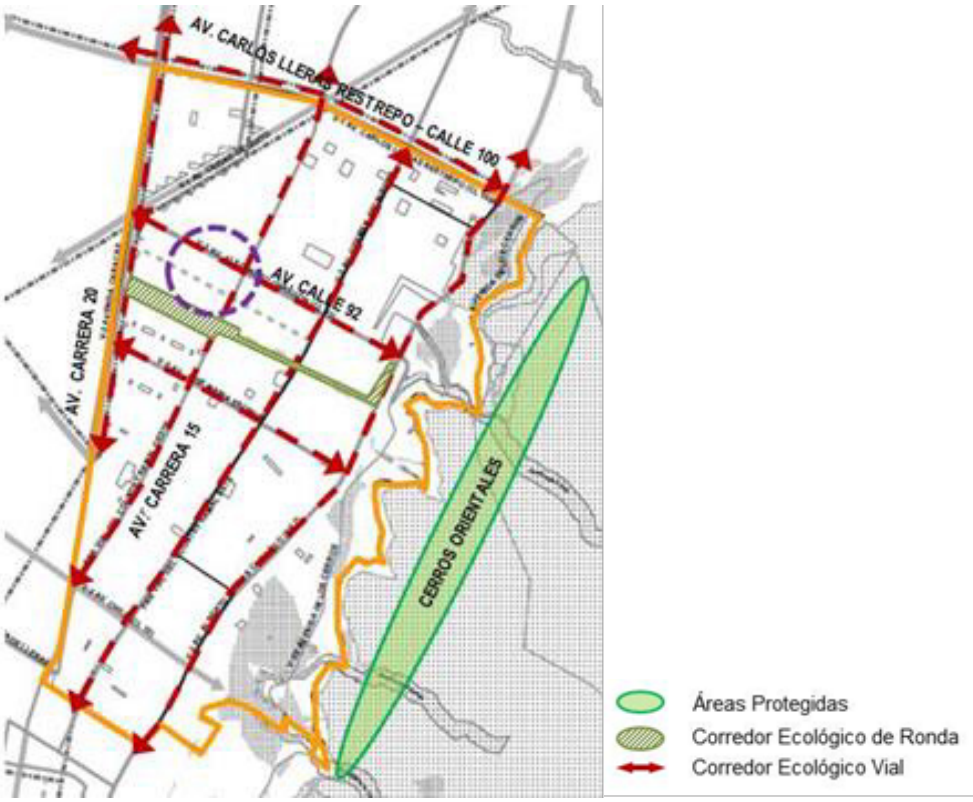
A continuación, se explica la estructura identificada en el Plano No 1 de la UPZ, que hace parte del Decreto 059 de 2007.

4.2.1.1. El Suelo de Protección

Es el suelo en donde no se puede construir ni urbanizar, pues hace parte de la Estructura Ecológica Principal. En los casos en que existan zonas con algún tipo de amenaza o riesgo (por inundación o por deslizamiento de tierra), estas también se incluyen dentro del suelo de protección. En la UPZ No 88/97 El Refugio-Chicó Lago, los componentes del suelo de protección identificados son:

- **Áreas Protegidas:** Cerros Orientales.
- **Corredor Ecológico de Ronda:** Canal del Virrey.
- **Corredor Ecológico Vial:** Av. Paseo de Los Libertadores, Av. José María Escriba de Balaguer (Av. Calle 85), Av. Alejandro Obregón (Calle 92), Av. Paseo del Country (Ak 15), Av. Germán Arciniégas (Ak. 11), Av. Carlos Lleras Restrepo (Calle 100) y Av. Alberto Lleras Camargo (Carrera 7).

Figura 19. Estructura Ambiental



Fuente: Elaboración propia

4.2.1.2. El Sistema de Espacio Público

Conformado por los parques de todas las escalas, las alamedas, las plazas, las plazoletas, los andenes y los senderos peatonales. Hacen parte también las zonas verdes públicas de los barrios. En la UPZ No 88/97 El Refugio-Chicó Lago se identificaron:

- **Parques metropolitanos:** Parque Canal del Virrey.
- **Parques de barrio o de bolsillo**.
- **Espacios peatonales:** Red de Andenes, Plazas y Plazoletas de la UPZ.

Figura 20. Sistema de Espacio Público



Fuente: Elaboración propia.

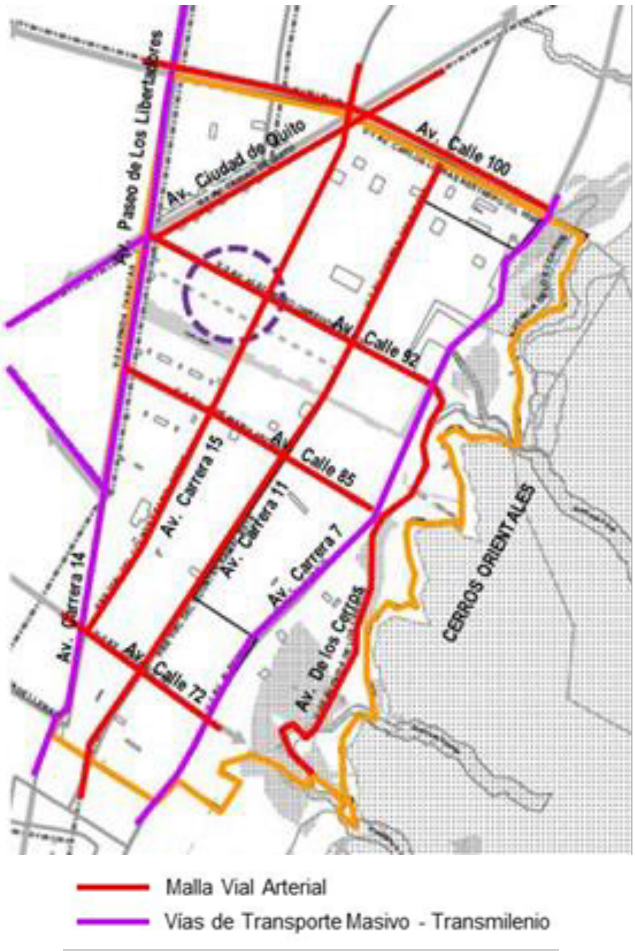
4.2.1.3. El Sistema de Movilidad

De este sistema hacen parte las vías arteriales, las vías locales, las ciclorrutas, troncales de Transmilenio, etc. Los componentes del sistema de movilidad en la UPZ, identificadas son las siguientes:

- **Malla Vial Arterial:** Av. Paseo de Los Libertadores, Av. José María Escriba de Balaguer, Av. Alejandro Obregón (Calle 92), Av. Paseo del Country, Av. Germán Arciniégas, Av. Carlos Lleras Restrepo (Calle 100) y Av. Alberto Lleras Camargo (Carrera 7), Av. Chile (Calle 72), Av. Caracas, Av. Ciudad de Quito, Av. De Los Cerros.
- **Malla Vial Intermedia:** Es la red de vías internas (llamadas corredores de movilidad local), que organizan la movilidad de la UPZ y a lo largo de los cuales van las rutas de transporte público.
- **Ciclorrutas:** A lo largo de la Avenida Germán Arciniégas (carrera 11) y Canal del Virrey.

- **Transporte Masivo:** Las estaciones de Transmilenio a lo largo de la Avenida Caracas (Ak. 14), Av. Paseo de Los Libertadores y Av. Carrera 7.

Figura 21. Sistema de Movilidad



Fuente: Elaboración propia.

4.2.2. La UPZ y su Conexión con Operaciones Estratégicas y Centralidades

En la UPZ, se identifican dos Operaciones Estratégicas cercanas, como lo son: Centro Histórico – Centro Internacional y el Anillo de Innovación, consideradas como áreas especiales de la ciudad, fundamentales para consolidar la estrategia de ordenamiento formulada en el Plan de Ordenamiento Territorial. La UPZ cuenta con conexión directa con la Operación del Centro Histórico, gracias a los ejes viales de la Avenida Alberto Lleras (Av. Kr 7) y a la Avenida Caracas (AK. 14), en donde con esta Operación se busca mejorar la competitividad de la ciudad frente al resto del país y del mundo, mejorando las infraestructuras existentes, la movilidad y revitalizando el centro de Bogotá.

Al interior del área delimitada de la UPZ se identifica la centralidad existente “Calle 72- Calle 100”, definida en el POT como de integración internacional y nacional, cuyo objetivo es consolidar servicios

globales, integrar virtualmente la ciudad región con el mundo, atraer inversión extranjera y turismo, y cualificar el espacio urbano dentro de la estrategia general para el ordenamiento de la ciudad. En la misma, se identifican dos ejes vehiculares principales que lo atraviesan en toda su extensión como son la Av. Carrera 15 y la Av. Carrera 11, ejes que conforman los límites del área de incorporación del presente Plan Parcial y de su área de influencia, respectivamente.

Dicha centralidad cuenta con conexión vial con otras dos centralidades cercanas, definidas en el POT de Integración Urbana, a saber: Chapinero y Las Ferias. Conexión que se da a través del eje vial de la Av. Calle 72 con la Centralidad Las Ferias y los ejes viales de la Ak. 7, Ak. 11 y Ak 14 con la Centralidad Chapinero.

Figura 22. Identificación de Operaciones Estratégicas y Centralidades

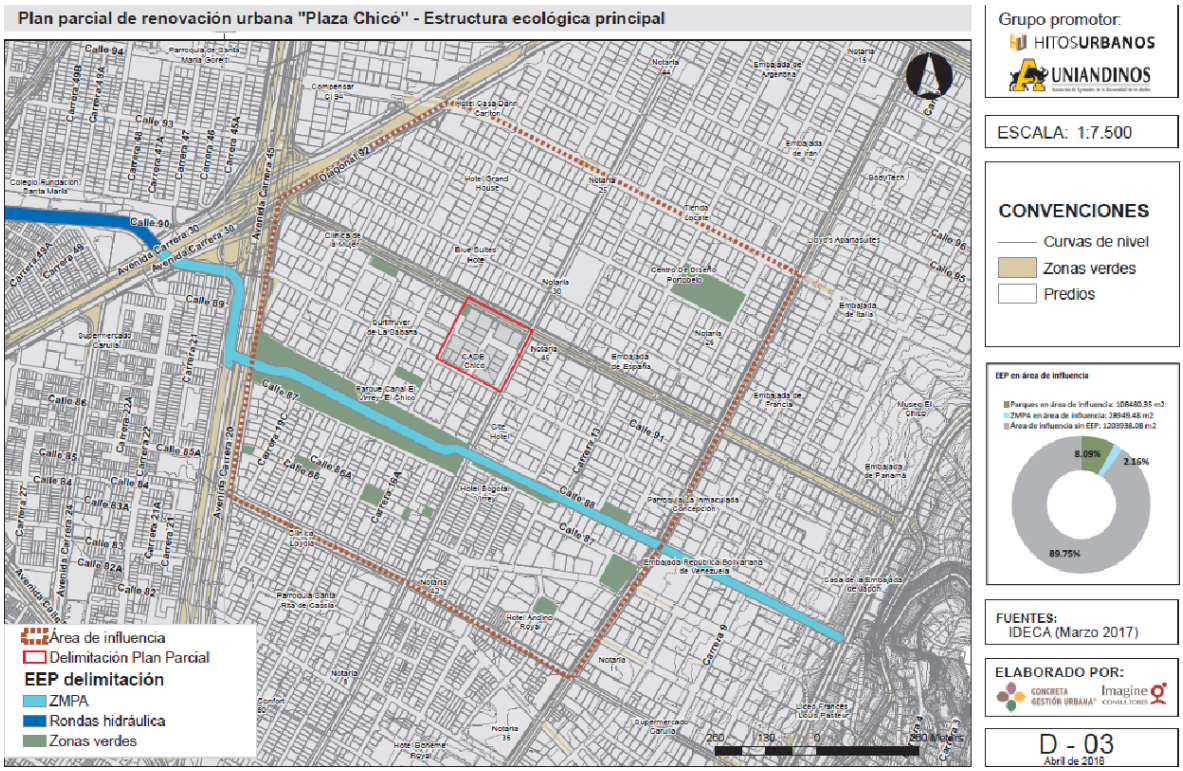


Fuente: Elaboración propia

4.2.3. Estructura Ecológica Principal

El área de incorporación se encuentra a tan solo 200 metros del Parque Canal El Virrey – El Chicó, único elemento relevante de la estructura ecológica principal en el área de influencia (Figura 23), que se constituye como conector entre los Cerros Orientales y el Río Bogotá.

Figura 23. Estructura Ecológica Principal en el área de influencia



Fuente: Elaboración propia con base en fuente IDECA 2017

Figura 24. Calle 92 arborizada y Parque Canal El Virrey



Fuente: Fotografías Arq. Juan Carlos Bohórquez

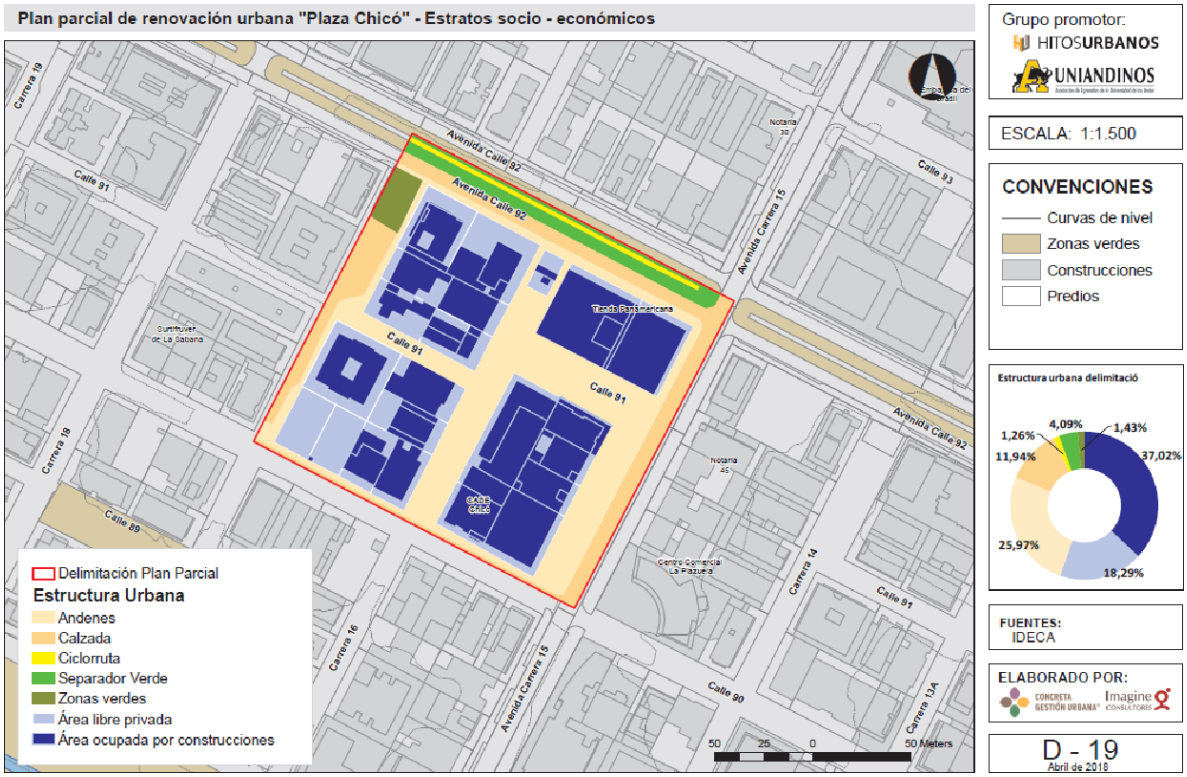
El polígono colinda por el Norte con la avenida arborizada de la Calle 92, la cual se constituye en un conector ambiental urbano y en pulmón verde por su arborización abundante. Asimismo, los predios colindantes con la Carrera 15 y Calle 92, al estar en un sector ya desarrollado, deben ceder una franja para control ambiental de 5 metros de ancho, de acuerdo a lo establecido en el Art. 181 del Decreto

190 de 2004. El 8% del suelo en el área de influencia corresponde a parques y zonas verdes. El componente ambiental se describirá en detalle en el numeral 7.

4.2.4. Estructura Urbana y Espacio Público

Mientras que el área predial privada corresponde a 17.786,39 m^2, el área pública existente (malla vial arterial y local) es de 15.380,03 m^2 (Ver Tabla 1. Cuadro general de áreas). Del total del área delimitada, los predios privados representan un estimado de 60% y el espacio público peatonal representa un 30%, mientras que las vías completan el 10% restante.

Figura 25. Estructura urbana y espacio público en el área de incorporación

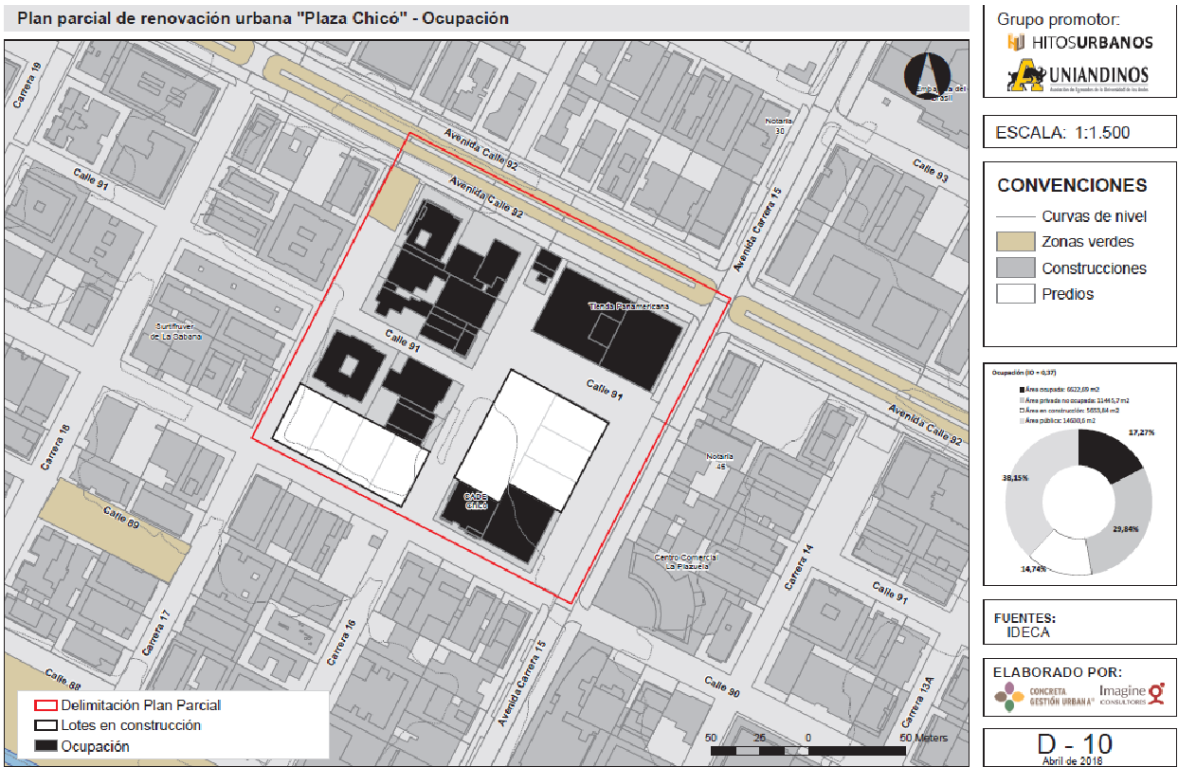


Fuente: Elaboración propia con base datos IDECA

4.2.5. Morfología Urbana

Actualmente la zona presenta una ocupación promedio del 70% sobre el área predial, respondiendo a los parámetros originales de la urbanización y del uso residencial original. Sin embargo, se observa que los bloques de manzana son largos y compactos, complementados por la presencia de casi 1 hectárea de espacio libre público y media hectárea de áreas privadas de uso público conformadas por los antejardines. Esta condición predominantemente peatonal conforma un potencial atractivo urbanístico que debe ser aprovechado.

Figura 26. Morfología Urbana, Plano de Nolly



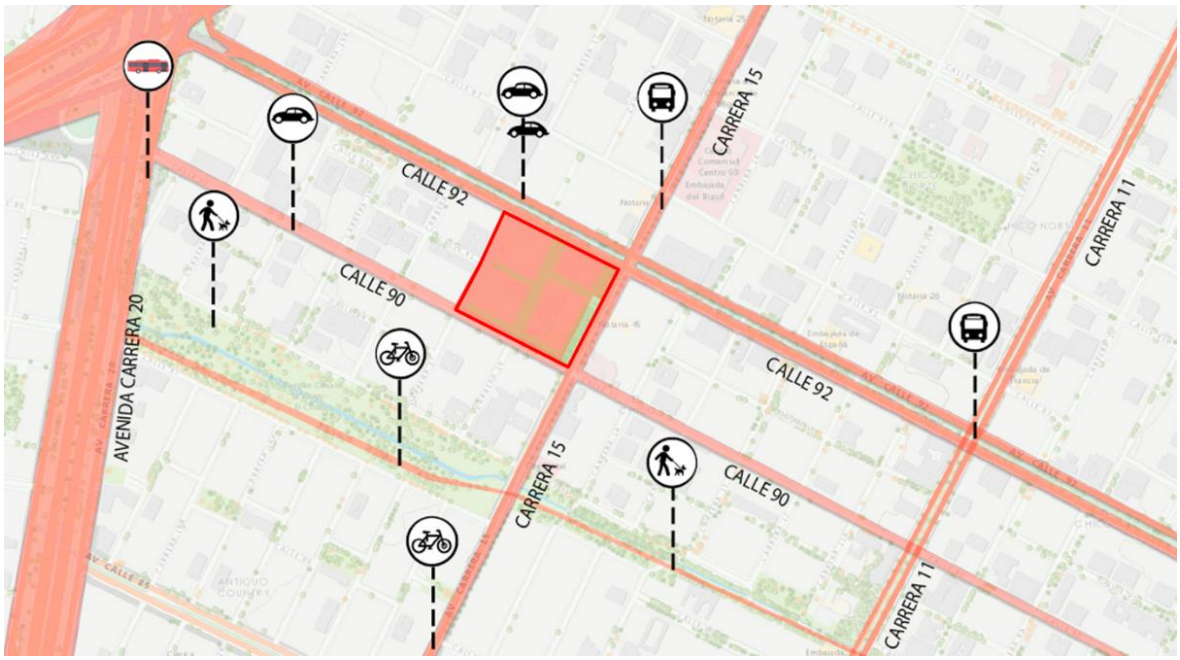
Fuente: Elaboración propia con base en IDECA 2017

Se aclara que a la fecha más del 50% del área privada de las manzanas 16 y 18 se encuentra demolido pues se están iniciando las construcciones bajo las licencias otorgadas por el Decreto 562 de renovación urbana.

4.2.6. Estructura Vial y de Transporte

El área de incorporación se encuentra en un lugar de la ciudad que ofrece amplia oferta de modos de transporte público. A 550 metros se identifica la estación de Transmilenio “Parque El Virrey”, la Carrera 15 está servida por varias rutas del Sistema Integrado de Transporte Público (SITP, ver Figura 29) y otras rutas de transporte público; existe red de ciclo rutas tanto sobre el separador central de la Calle 92 como a lo largo del Parque El Virrey, las cuales conectan con toda la red para bicicletas de la ciudad a través de la ciclo ruta de la Carrera 11 y de la Autopista Norte y Av NQS.

Figura 27. Tipos de movilidad en el área de influencia



Fuente: Elaboración propia

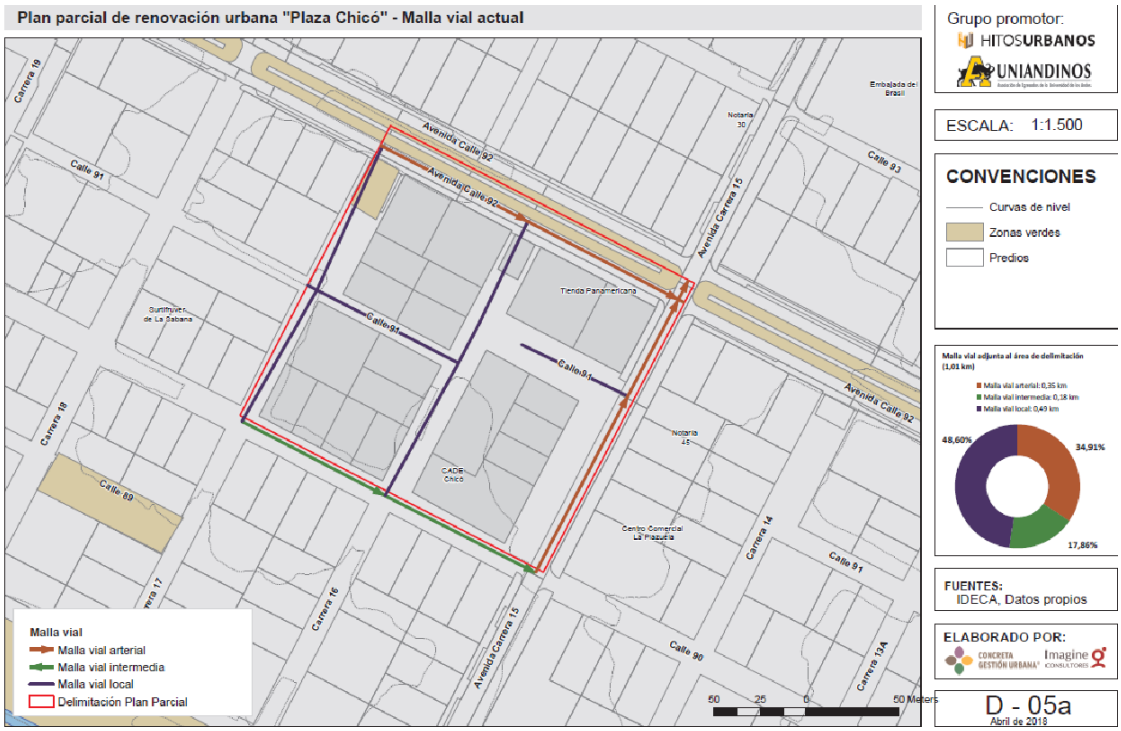
El polígono de incorporación se encuentra rodeado de dos importantes vías de la malla vial arterial de Bogotá como son la Av. Carrera 15 y la Av. Calle 92, así como de otras vías como se ilustra en la siguiente tabla y en la Figura 28.

Tabla 6. Malla vial arterial, intermedia y local en el polígono de incorporación

Nombre vía	Tipo malla vial	Perfil existente (fuente SINUPOT)
Avenida Alejandro Obregón - AC 92	Arterial V-3	35 metros
Avenida Paseo del Country - AK 15	Arterial V-3	22 metros
Calle 90 entre carrera 15 y carrera 17	Local V-7	15 metros
Carrera 16 entre calle 90 y calle 92	Peatonal V-9	12 metros
Carrera 17 entre calle 91 y calle 90	Local V-8	12 metros
Calle 91 entre carrera 16 y carrera 17	Peatonal V-9	9 metros

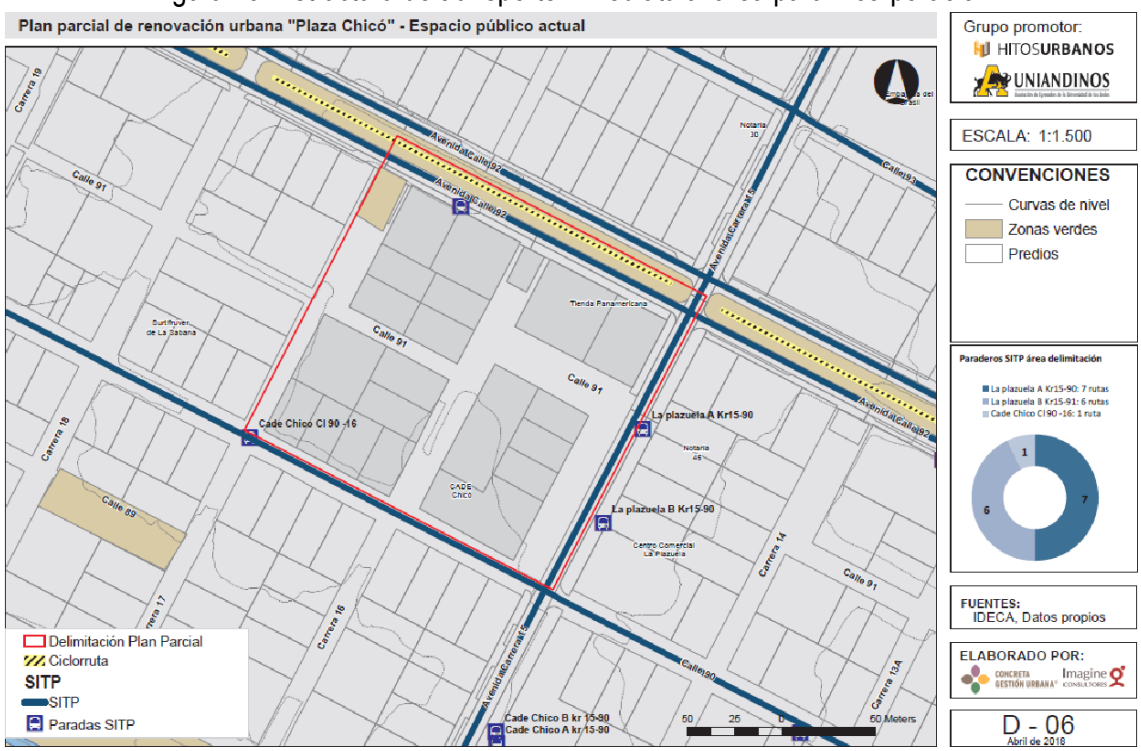
Fuente: Elaboración propia con base en Decreto 190 de 2004 y medidas en www.sinupotp.sdp.gov.co

Figura 28. Estructura vial inmediata para el área de incorporación



Fuente: Elaboración propia

Figura 29. Estructura de transporte inmediata al área para incorporación



Fuente: Elaboración propia

En cuanto a los proyectos IDU identificados en el área de incorporación, destaca el contrato IDU-1564-2017 ubicado sobre la calle 92, que incluye la intervención de los andenes sobre esta vía, razón que significaría la exclusión de esta adecuación en la formulación de este plan parcial, siendo importante identificar los proyectos contratados al momento de llevar a cabo las obras propuestas en la formulación, a fin de lograr la articulación de las intervenciones.

Figura 30. Proyectos IDU en el área de incorporación



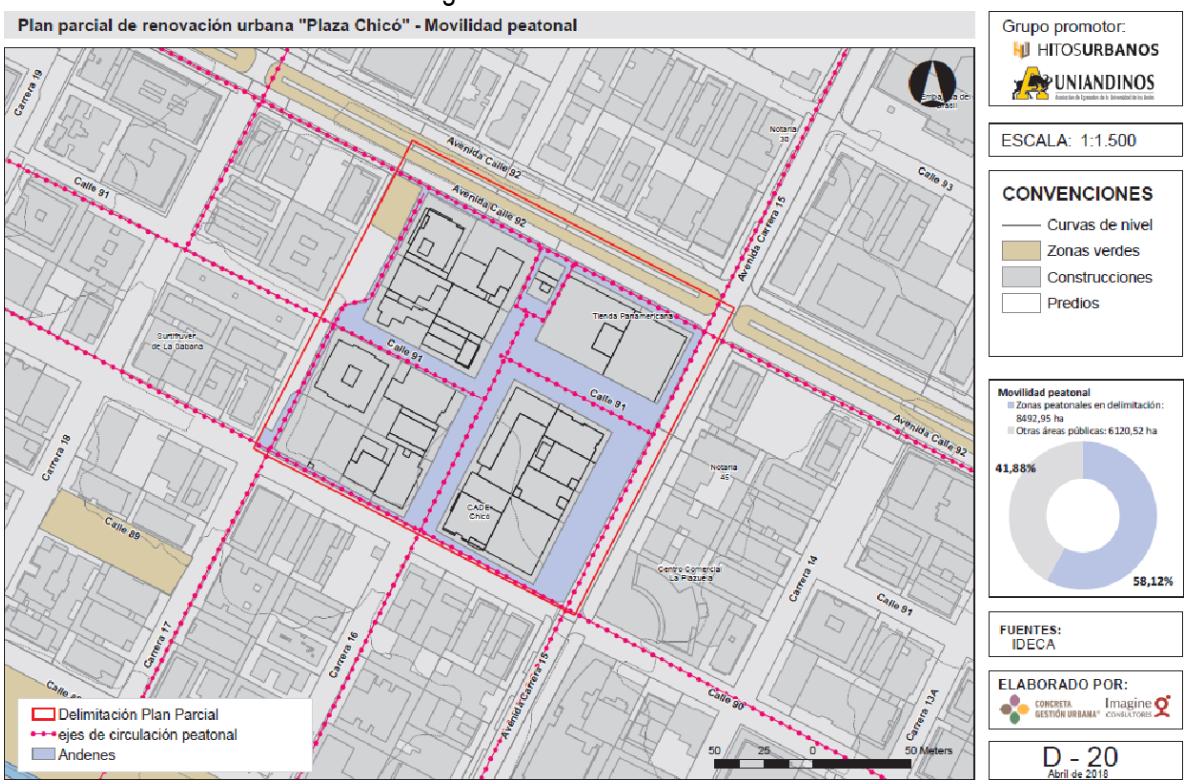
Proyectos IDU - Malla vial arterial, Intermedia y Local					
N°	Contrato	Nombre / Entidad Responsable	Tipo de Elemento	Etapa / Intervención	Programa / Observaciones
1	IDU- 1257-2017	Conservación y mantenimiento del Espacio Público y Ciclorrutas - IDU	Andén	Excluido	Excluido por ejecución de redes del contrato EAAB 101 311000970 2016.
	IDU- 1257-2017	Conservación y mantenimiento del Espacio Público y Ciclorrutas - IDU	Plaza o Plazoleta	Excluido	Excluido por ejecución de redes del contrato EAAB 101 311000970 2016.
2	IDU- 1347 - 2017	Conexión Regional Canal Salitre y Río Negro desde el Río Bogota hasta la NQS y la Carrera 7.	Proyectos de infraestructura vial y espacio público	Estudios y Diseños	13,5 km de vías, 548255 mts2 de espacio público y 28,2 km de ciclorruta
3	IDU-1564-2017	Aceras y Ciclorruta Calle 92 y Calle 94 desde Carrera 7 hasta la Autopista Norte	Proyectos de infraestructura vial y espacio público	Estudios y Diseños	Regularización geométrica del ancho de aceras mediante incorporación del espacio de bahías existentes.
* Basado en información suministrada por el IDU - SIGIDU					

Fuente: Elaboración propia con base en información suministrada por el IDU

4.2.7. Movilidad peatonal

Uno de los grandes componentes estratégicos del área de incorporación corresponde a la disponibilidad de casi 8.000 m^2 de superficie para la movilidad peatonal, conformada por la Calle 91 en dos tramos y la Carrera 16 entre Calle 90 y Calle 92, así como una franja importante de anden sobre la Carrera 15 que llega hasta los 18 metros de ancho. De esta manera existe un potencial de conectividad peatonal con la Calle 92, el Parque El Virrey y la peatonal de la Calle 91, que conecta la Carrera 15 con la autopista. Sin embargo, este espacio público se encuentra deteriorado por el flotamiento y movimiento de la estructura de los parqueaderos subterráneos, generando rompimiento de los adoquines, fisuras y obstáculos para la movilidad de las personas.

Figura 31. Movilidad Peatonal



Fuente: Elaboración propia sobre base IDECA

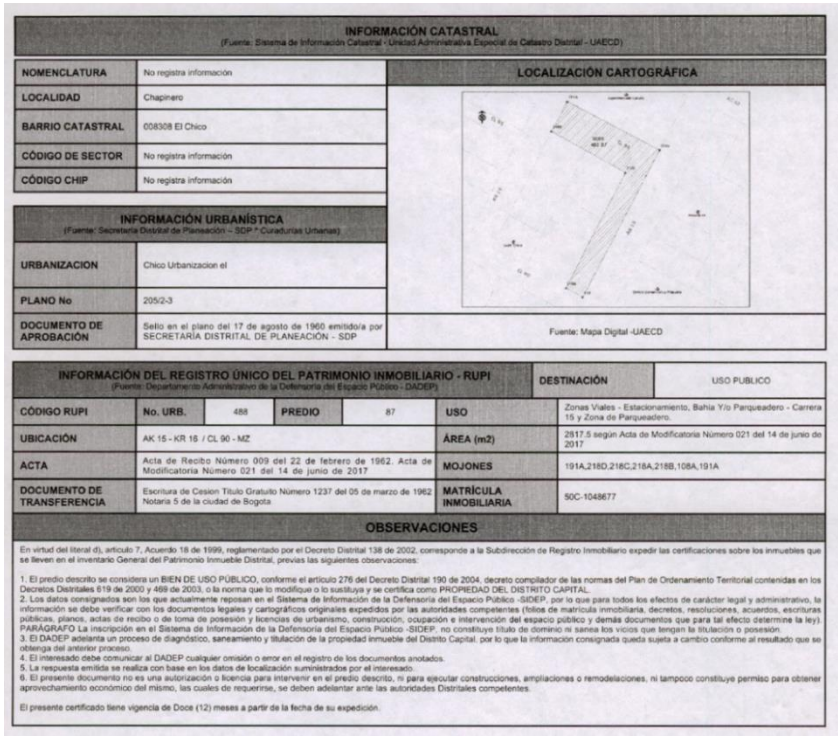
4.2.8. Parqueadero Público Subterráneo Calle 90

Dentro del área del plan parcial se encuentra un parqueadero público a nivel subterráneo administrado por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU y propiedad del Distrito Capital, en cabeza del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP. El predio se encuentra clasificado como bien de uso público en el inventario general de espacio público y bienes fiscales del Sector Central de Distrito Capital. A continuación, se presenta de manera sintetizada la caracterización del inmueble.

4.2.8.1. TITULARIDAD DEL INMUEBLE	
RUPI 488-87	Bien de Uso Público entregado al Distrito Capital como cesión a título gratuito, Urbanización El Chicó, plano 205/2-3 con sello de aprobación del 17 de agosto de 1960; área de **2.817,5 m2.**
	● **Acta de Recibo** No. 009 del 22 de febrero de 1962, modificatoria No. 021 del 14 de junio de 2017.
	● **Escritura** No. 1237 del 5 de marzo de 1962 (Notaría 5ª. De Bogotá).
	● **Matrícula Inmobiliaria** 50C-1048677
RUPI 488-88	Bien de Uso Público entregado al Distrito Capital como cesión a título gratuito, Urbanización El Chicó, plano 205/2-3 con sello de aprobación del 17 de agosto de 1960; área de **912 m2.**
	● **Acta de Recibo** No. 009 del 22 de febrero de 1962, modificatoria No. 021 del 14 de junio de 2017.
	● **Escritura** No. 1237 del 5 de marzo de 1962 (Notaría 5ª. De Bogotá).
	● **Matrícula Inmobiliaria** 50C-1048678
RUPI 488-71	Bien de Uso Público entregado al Distrito Capital como cesión a título gratuito, Urbanización El Chicó, plano 205/2-1, con sello de aprobación del 18 de octubre de 1954; área de **1824 m2.**
	● **Acta de Recibo** No registra.
	● **Escritura** No. 1205 del 29 de marzo de 1955 (Notaría 1ª. De Bogotá).
	● **Matrícula Inmobiliaria:** 50C-1523151

En las siguientes imágenes se presentan las certificaciones de Bienes del Patrimonio Inmobiliario Distrital correspondiente al área del parqueadero, de acuerdo a la información indicada en el Oficio del DADEP No. 20172010094971 de fecha 12/07/2017. El Rupi 488-71 no está asociado al Parqueadero público subterráneo, pero hace parte de la tapa que cubre el sótano.

Figura 32. Certificación de Bienes del Patrimonio Inmobiliario Distrital 488-87



INFORMACIÓN CATASTRAL
(Fuente: Sistema de Información Catastral - Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD)

NOMENCLATURA	No registra información
LOCALIDAD	Chapinero
BARRIO CATASTRAL	008308 El Chico
CÓDIGO DE SECTOR	No registra información
CÓDIGO CHIP	No registra información

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA

Fuente: Mapa Digital -UAECD

INFORMACIÓN URBANÍSTICA
(Fuente: Secretaría Distrital de Planeación – SDP * Curadurías Urbanas)

URBANIZACION	Chico Urbanizacion el
PLANO No	205/2-3
DOCUMENTO DE APROBACIÓN	Sello en el plano del 17 de agosto de 1960 emitido/a por SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN - SDP

INFORMACIÓN DEL REGISTRO ÚNICO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO - RUPI
(Fuente: Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP)

DESTINACIÓN: USO PUBLICO

CÓDIGO RUPI	No. URB.	488	PREDIO	87	USO	Zonas Viales - Estacionamiento, Bahía Y/o Parqueadero - Carrera 15 y Zona de Parqueadero.
UBICACIÓN	AK 15 - KR 18 / CL 90 - MZ				ÁREA (m2)	2817.5 según Acta de Modificatoria Número 021 del 14 de junio de 2017
ACTA	Acta de Recibo Número 009 del 22 de febrero de 1962. Acta de Modificatoria Número 021 del 14 de junio de 2017				MOJONES	191A,218D,218C,218A,218B,108A,191A
DOCUMENTO DE TRANSFERENCIA	Escritura de Cesion Titulo Gratuito Número 1237 del 05 de marzo de 1962 Notaria 5 de la ciudad de Bogota				MATRÍCULA INMOBILIARIA	50C-1048677

OBSERVACIONES

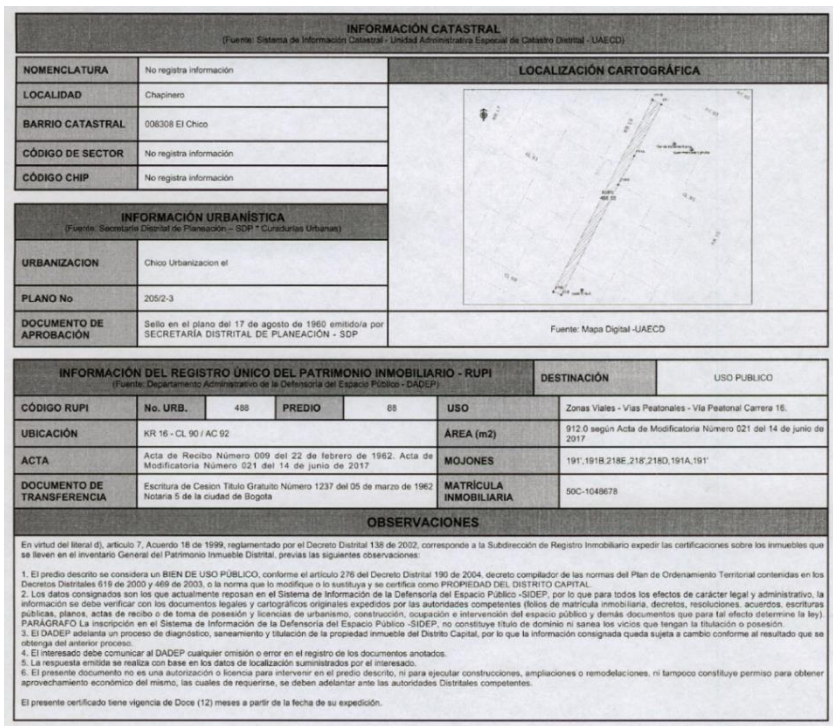
En virtud del literal d), artículo 7, Acuerdo 18 de 1999, reglamentado por el Decreto Distrital 138 de 2002, corresponde a la Subdirección de Registro Inmobiliario expedir las certificaciones sobre los inmuebles que se lleven en el inventario General del Patrimonio Inmueble Distrital, previas las siguientes observaciones:

1. El predio descrito se considera un BIEN DE USO PÚBLICO, conforme el artículo 276 del Decreto Distrital 190 de 2004, decreto compilador de las normas del Plan de Ordenamiento Territorial contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003, o la norma que lo modifique o lo sustituya y se certifica como PROPIEDAD DEL DISTRITO CAPITAL.
2. Los datos consignados son los que actualmente reposan en el Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público -SIDEP, por lo que para todos los efectos de carácter legal y administrativo, la información se debe verificar con los documentos legales y cartográficos originales expedidos por las autoridades competentes (folios de matrícula inmobiliaria, decretos, resoluciones, acuerdos, escrituras públicas, planos, actas de recibo o de toma de posesión y licencias de urbanismo, construcción, ocupación e intervención del espacio público y demás documentos que para tal efecto determine la ley). PARÁGRAFO La inscripción en el Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público -SIDEP, no constituye título de dominio ni sanea los vicios que tengan la titulación o posesión.
3. El DADEP adelanta un proceso de diagnóstico, saneamiento y titulación de la propiedad inmueble del Distrito Capital, por lo que la información consignada queda sujeta a cambio conforme al resultado que se obtenga del anterior proceso.
4. El interesado debe comunicar al DADEP cualquier omisión o error en el registro de los documentos anotados.
5. La respuesta emitida se realiza con base en los datos de localización suministrados por el interesado.
6. El presente documento no es una autorización o licencia para intervenir en el predio descrito, ni para ejecutar construcciones, ampliaciones o remodelaciones, ni tampoco constituye permiso para obtener aprovechamiento económico del mismo, las cuales de requerirse, se deben adelantar ante las autoridades Distritales competentes.

El presente certificado tiene vigencia de Doce (12) meses a partir de la fecha de su expedición.

Fuente: DADEP, 2017

Figura 33. Certificaciones de Bienes del Patrimonio Inmobiliario Distrital 488-88



INFORMACIÓN CATASTRAL
(Fuente: Sistema de Información Catastral - Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD)

NOMENCLATURA	No registra información
LOCALIDAD	Chapinero
BARRIO CATASTRAL	008308 El Chico
CÓDIGO DE SECTOR	No registra información
CÓDIGO CHIP	No registra información

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA

Fuente: Mapa Digital -UAECD

INFORMACIÓN URBANÍSTICA
(Fuente: Secretaría Distrital de Planeación – SDP * Curadurías Urbanas)

URBANIZACION	Chico Urbanizacion el
PLANO No	205/2-3
DOCUMENTO DE APROBACIÓN	Sello en el plano del 17 de agosto de 1960 emitido/a por SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN - SDP

INFORMACIÓN DEL REGISTRO ÚNICO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO - RUPI
(Fuente: Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP)

DESTINACIÓN: USO PUBLICO

CÓDIGO RUPI	No. URB.	488	PREDIO	88	USO	Zonas Viales - Vías Peatonales - Vía Peatonal Carrera 16.
UBICACIÓN	KR 16 - CL 90 / AC 92				ÁREA (m2)	912.0 según Acta de Modificatoria Número 021 del 14 de junio de 2017
ACTA	Acta de Recibo Número 009 del 22 de febrero de 1962. Acta de Modificatoria Número 021 del 14 de junio de 2017				MOJONES	191',191B,218E,218',218D,191A,191'
DOCUMENTO DE TRANSFERENCIA	Escritura de Cesion Titulo Gratuito Número 1237 del 05 de marzo de 1962 Notaria 5 de la ciudad de Bogota				MATRÍCULA INMOBILIARIA	50C-1048678

OBSERVACIONES

En virtud del literal d), artículo 7, Acuerdo 18 de 1999, reglamentado por el Decreto Distrital 138 de 2002, corresponde a la Subdirección de Registro Inmobiliario expedir las certificaciones sobre los inmuebles que se lleven en el inventario General del Patrimonio Inmueble Distrital, previas las siguientes observaciones:

1. El predio descrito se considera un BIEN DE USO PÚBLICO, conforme el artículo 276 del Decreto Distrital 190 de 2004, decreto compilador de las normas del Plan de Ordenamiento Territorial contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003, o la norma que lo modifique o lo sustituya y se certifica como PROPIEDAD DEL DISTRITO CAPITAL.
2. Los datos consignados son los que actualmente reposan en el Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público -SIDEP, por lo que para todos los efectos de carácter legal y administrativo, la información se debe verificar con los documentos legales y cartográficos originales expedidos por las autoridades competentes (folios de matrícula inmobiliaria, decretos, resoluciones, acuerdos, escrituras públicas, planos, actas de recibo o de toma de posesión y licencias de urbanismo, construcción, ocupación e intervención del espacio público y demás documentos que para tal efecto determine la ley). PARÁGRAFO La inscripción en el Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público -SIDEP, no constituye título de dominio ni sanea los vicios que tengan la titulación o posesión.
3. El DADEP adelanta un proceso de diagnóstico, saneamiento y titulación de la propiedad inmueble del Distrito Capital, por lo que la información consignada queda sujeta a cambio conforme al resultado que se obtenga del anterior proceso.
4. El interesado debe comunicar al DADEP cualquier omisión o error en el registro de los documentos anotados.
5. La respuesta emitida se realiza con base en los datos de localización suministrados por el interesado.
6. El presente documento no es una autorización o licencia para intervenir en el predio descrito, ni para ejecutar construcciones, ampliaciones o remodelaciones, ni tampoco constituye permiso para obtener aprovechamiento económico del mismo, las cuales de requerirse, se deben adelantar ante las autoridades Distritales competentes.

El presente certificado tiene vigencia de Doce (12) meses a partir de la fecha de su expedición.

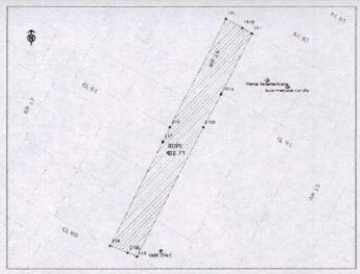
Fuente: DADEP, 2017

Figura 34. Certificación de Bienes del Patrimonio Inmobiliario Distrital 488-71

INFORMACIÓN CATASTRAL
(Fuente: Sistema de Información Catastral - Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD)

NOMENCLATURA	KR 16 91 79
LOCALIDAD	Chapinero
BARRIO CATASTRAL	008308 El Chico
CÓDIGO DE SECTOR	00830808100100000000
CÓDIGO CHIP	AAA0096OFRU

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA



Fuente: Mapa Digital -UAECD

INFORMACIÓN URBANÍSTICA
(Fuente: Secretaría Distrital de Planeación – SDP * Curadurías Urbanas)

URBANIZACION	Chico Urbanizacion el
PLANO No	205/2-1
DOCUMENTO DE APROBACIÓN	Sello en el plano del 18 de octubre de 1954 emitido/a por SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN - SDP

INFORMACIÓN DEL REGISTRO ÚNICO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO - RUPI
(Fuente: Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP)

					DESTINACIÓN	USO PUBLICO
CÓDIGO RUPI	No. URB.	488	PREDIO	71	USO	Zonas Viales - Vias Vehiculares - Vía Vehicular - Carrera 16.
UBICACIÓN	KR 16 91 79				ÁREA (m2)	1824.0 según Folio No. 50C-1523151
ACTA	No registra información				MOJONES	191,191',218',218,191
DOCUMENTO DE TRANSFERENCIA	Escritura de Cesion Número 1205 del 29 de marzo de 1955 Notaria 1 de la ciudad de Bogota				MATRÍCULA INMOBILIARIA	50C-1523151

OBSERVACIONES

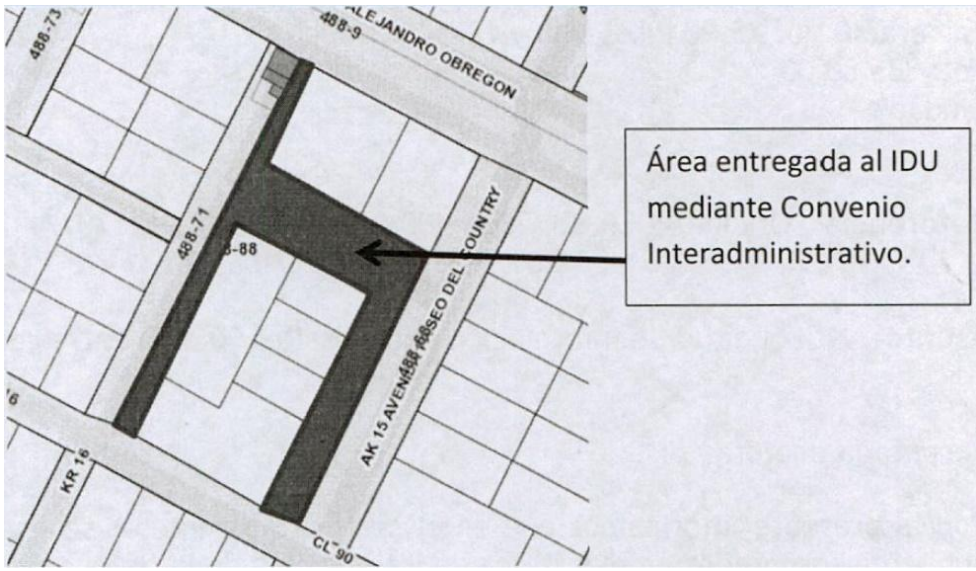
En virtud del literal d), artículo 7, Acuerdo 18 de 1999, reglamentado por el Decreto Distrital 138 de 2002, corresponde a la Subdirección de Registro Inmobiliario expedir las certificaciones sobre los inmuebles que se lleven en el inventario General del Patrimonio Inmueble Distrital, previas las siguientes observaciones:

1. El predio descrito se considera un BIEN DE USO PÚBLICO, conforme el artículo 276 del Decreto Distrital 190 de 2004, decreto compilador de las normas del Plan de Ordenamiento Territorial contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003, o la norma que lo modifique o lo sustituya y se certifica como PROPIEDAD DEL DISTRITO CAPITAL.
2. Los datos consignados son los que actualmente reposan en el Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público -SIDEP, por lo que para todos los efectos de carácter legal y administrativo, la información se debe verificar con los documentos legales y cartográficos originales expedidos por las autoridades competentes (folios de matrícula inmobiliaria, decretos, resoluciones, acuerdos, escrituras públicas, planos, actas de recibo o de toma de posesión y licencias de urbanismo, construcción, ocupación e intervención del espacio público y demás documentos que para tal efecto determine la ley). PARÁGRAFO La inscripción en el Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público -SIDEP, no constituye título de dominio ni sanea los vicios que tengan la titulación o posesión.
3. El DADEP adelanta un proceso de diagnóstico, saneamiento y titulación de la propiedad inmueble del Distrito Capital, por lo que la información consignada queda sujeta a cambio conforme al resultado que se obtenga del anterior proceso.
4. El interesado debe comunicar al DADEP cualquier omisión o error en el registro de los documentos anotados.
5. La respuesta emitida se realiza con base en los datos de localización suministrados por el interesado.
6. El presente documento no es una autorización o licencia para intervenir en el predio descrito, ni para ejecutar construcciones, ampliaciones o remodelaciones, ni tampoco constituye permiso para obtener aprovechamiento económico del mismo, las cuales de requerirse, se deben adelantar ante las autoridades Distritales competentes.

El presente certificado tiene vigencia de Seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Fuente: DADEP, 2017

Figura 35. Área pública entregada al IDU



Fuente: DADEP, 2017

4.2.8.2. ESTADO ACTUAL ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE	
Bienes vinculados:	RUPI 488-87, RUPI 488-88, Àrea: 3.729 m2
1. Convenio DADEP – IDU. S/N-00-1	● **Convenio Interadministrativo** de Administración, Mantenimiento y Aprovechamiento Económico de una Zona de Cesión Obligatoria Gratuita suscrito entre la Defensoría del Espacio Público y el Instituto de Desarrollo Urbano – **IDU, S/N-00-1.**
	● Fecha de firma: 1 de marzo del 2000
	● Vigencia: 30 años, hasta el año 2030, prorrogable por un término igual.
	● **Objeto**: *"Entrega, a título gratuito, del uso, costumbres y goce de la zona de cesión obligatoria gratuita localizada en la calle 90 carrera 15, ubicada en el Plano No. 205/2-3 y con área de 3.729 m^2 para su administración, mantenimiento y aprovechamiento económico, sin significar esta la transferencia de dominio ni el derecho adquisitivo de este"*.
	● **Condiciones especiales:** el IDU podría dar en concesión o administración la zona objeto del convenio en su parte subterránea como parqueadero público, para que su primer piso se mantuviera como zona verde.
2. Contrato de Concesión entre IDU y "Concesión Parqueadero Calle 90 S.A."	● **Contrato No. 385 de 1999** suscrito entre el IDU y la empresa "Concesión Parqueadero Calle 90 S.A.", resultado de la licitación pública IDU-LP-SSE-003-1999; Otrosí No. 1 del 11/10/2000, Otrosí No. 2 del 22/12/2000, Contrato Adicional del 21/12/2001 y Otrosí No. 3 del 29/01/2002.
	● Fecha de firma: 23 de julio de 1999.
	● Vigencia: 20 años, hasta el 26 de junio de 2020.
	● **Objeto:** Otorgamiento de la concesión para la realización de los estudios previos, el diseño, la construcción, la operación y el mantenimiento del parqueadero subterráneo ubicado en la plazoleta Carulla Calle 90, entre carreras 15 y 16 de Santafé de Bogotá. Las actividades definidas para el período de ejecución de la concesión fueron las siguientes: ● Etapa de pre construcción o de diseños y cierre financiero, con una duración de tres meses. Donde debían llevarse a cabo los estudios previos, los diseños definitivos de los parqueaderos en concesión y, simultáneamente, efectuar el cierre financiero del proyecto. ● Etapa de construcción, con plazo de diez meses, para la realización de las actividades relativas a la construcción del parqueadero. ● Etapa de operación, con plazo de dieciocho años y nueve meses.

4.2.8.2. ESTADO ACTUAL ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE	
	● **Consideraciones relevantes del contrato:** ● En el contrato de concesión inicial no se incluyó inicialmente el espacio público sobre el parqueadero (tapa), ni su mantenimiento. ● El contrato estableció la condición para la administración distrital de no permitir parqueos en vía en el área de influencia del parqueadero de la Calle 90 que pudiera disminuir su demanda de cupos y afectar los ingresos. ● El concesionario deberá entregar la construcción en buen estado de funcionamiento. La reversión y recibo de la estructura se realizará de conformidad en lo estipulado en el respectivo contrato. ● **Otras consideraciones:** ● Se identificó que la demanda de cupos vehiculares en el parqueadero subterráneo es de únicamente 208 cupos sobre el total de la capacidad ofertada de 300 cupos, lo cual equivale a una utilización del 70%, según se identificó en el estudio de tránsito elaborado por la empresa TyT Tránsito y Transporte Ingeniería S.A.S. en el año 2018, estudio que hace parte de la formulación del plan parcial. **Exclusión del inmueble de la propuesta de Asociación Público Privada.** Mediante la Resolución No. 204 del 10 de julio 2018 y Resolución 148 del 28 de mayo de 2018, expedidas por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, se ratifica que el parqueadero de la Calle 90, incluidas su tapa, zonas subterráneas y aledañas, fue excluido de la propuesta de conformación de la APP para los parqueaderos multimodales de la carrera 15, presentada por el originador Cityparking S.A.S. en el año 2017. El Distrito decidió que las obras necesarias para la renovación de esta infraestructura fueran incorporadas dentro del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial Plaza Chicó.

4.2.8.3. ESTADO FÍSICO DEL INMUEBLE	
Bienes vinculados:	RUPI 488-87, RUPI 488-88, Área lote: 3.729 m2. El Rupi 488-71 no está vinculado al parqueadero.

4.2.8.3. ESTADO FÍSICO DEL INMUEBLE

Tabla 7. Cuadro de áreas parqueadero público

CUADRO DE ÁREAS				
ÁREA DEL LOTE (según licencia)	3.741,96 m²			
	Área Construida	**Área Parqueos y Circulación**	**Área Administración y Servicios**	**Número Parqueos**
Primer piso	57,59 m²		57,59 m²	-
Primero sótano	2.917,71 m²	2.865,92 m²	51,79 m²	92
Segundo sótano	2.917,71 m²	2.893,23 m²	24,48 m²	101
Tercer sótano	2.917,71 m²	2.917,71 m²	-	107
Total	**8.810,72 m²**	**8.701,19 m²**	**109,53 m²**	**300**

Fuente: IDU, 2018

Licencia de Construcción	Licencia de Construcción **No. LC-0010156**, expedida el 26 de abril del año 2000 por la Curaduría Urbana No. 1, con las siguientes características: ● **Modalidad:** Obra nueva ● **Titular:** Jesús Ernesto Saldarriaga / Concesión parqueadero Calle 90 S.A. ● **Área:** 3.741,96 m² ● **Cupos de Parqueo**: según licencia: 308; según contrato: 300 cupos
Licencia de Intervención y Ocupación del espacio público	El Departamento Administrativo de Planeación Distrital expidió mediante la **Resolución No. 0123 del 27 de marzo de 2000**, la licencia para la Intervención y Ocupación del espacio público, la cual fue publicada en la edición No. 21.551 del Diario El Siglo, el día lunes 24 de abril de 2000. (tomado del literal d) Observaciones de la Licencia de Construcción No. LC-0010156.)
Estado de la Construcción	Con base en la licencia de construcción LC-0010156 y la inspección en campo de la construcción del parqueadero y del espacio público superior, se establece el siguiente diagnóstico preliminar:
	● La edificación del parqueadero tiene 19 años de construida y la licencia de construcción correspondiente se tramitó bajo la norma nacional de sismo resistencia NSR 98, encontrándose vigente actualmente la NSR 10 del año 2010. ● Dado lo anterior, el Grupo Promotor/Desarrollador deberá hacer un estudio de diagnóstico de la edificación del parqueadero subterráneo y un estudio de vulnerabilidad sísmica de su estructura para determinar la necesidad de su reforzamiento bajo la Norma NSR 10 y para determinar cómo debe funcionar el parqueadero en las nuevas condiciones de operación que se establezcan en el plan parcial; lo anterior a desarrollar con los recursos de las cargas urbanísticas establecidas en el plan parcial. ● En el nivel del espacio público se presentan desniveles visibles entre los antejardines vecinos y la tapa del parqueadero, causados por asentamientos de las construcciones vecinas al parqueadero y por el levantamiento

4.2.8.3.	ESTADO FÍSICO DEL INMUEBLE
	previsible de la estructura del parqueadero, así como por la ausencia de una junta de dilatación; teniendo en cuenta lo anterior, el Grupo Promotor/Desarrollador deberá hacer un estudio de diagnóstico al respecto y así poder determinar las condiciones actuales y las acciones a tomar para el futuro funcionamiento del parqueadero en las nuevas condiciones de operación que se establezcan en el plan parcial.
	● Dado lo anterior se identifican diferencias en los niveles de piso en el espacio público, generando desprendimiento de los adoquines y de los mantos de impermeabilización, situación que afecta la movilidad peatonal. Ver registro fotográfico)

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Figura 36. Estado Actual del Parqueadero Público

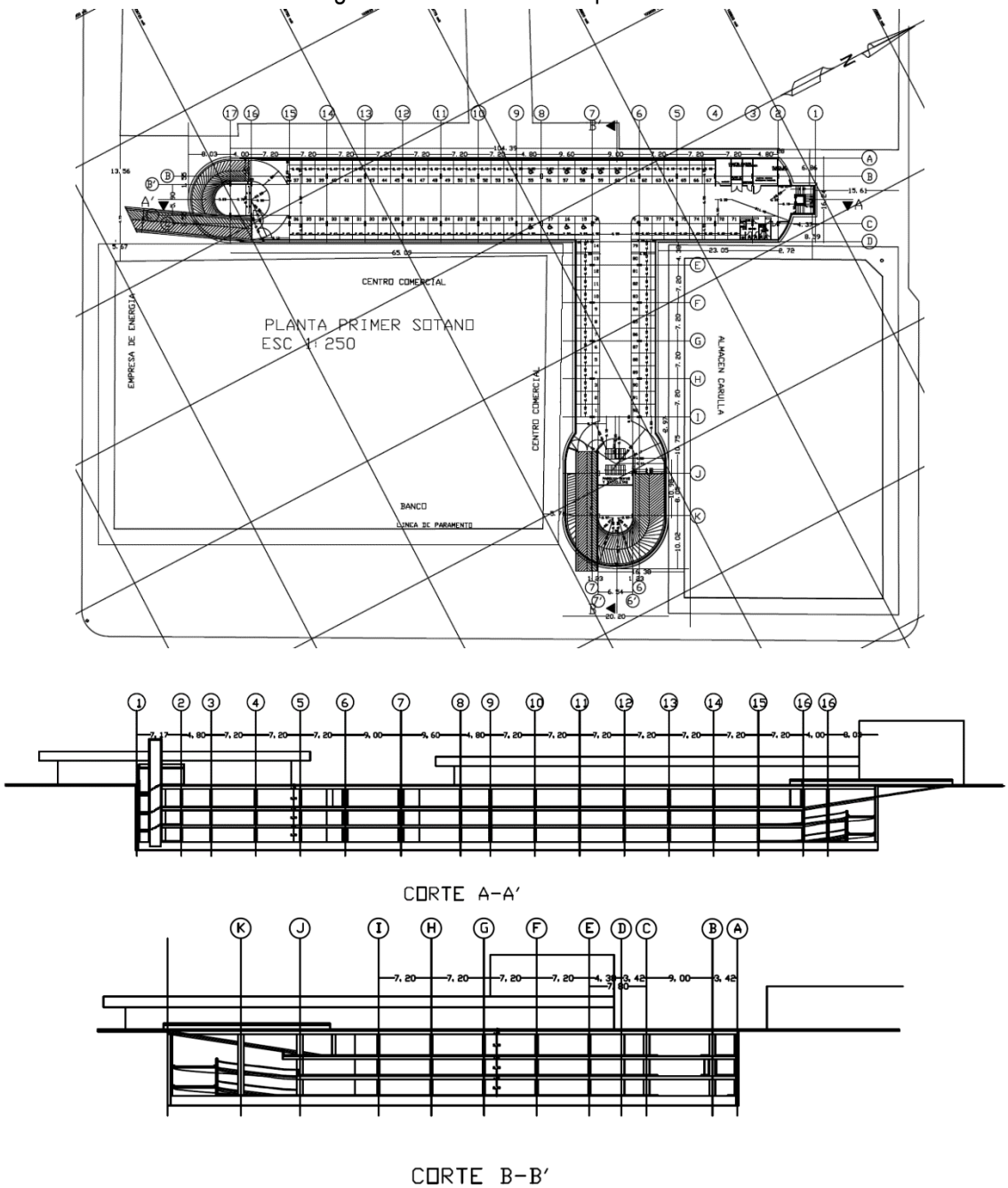


(Fuente fotografías: Concreta Gestión Urbana SAS)

4.2.8.3. ESTADO FÍSICO DEL INMUEBLE

REGISTRO PLANIMÉTRICO – Planta primer sótano y cortes A y B

Figura 37. Planimetría Parqueadero



Fuente planimetría: DTAI DEL Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, 2016

4.2.9. Oferta de parqueaderos públicos para vehículos particulares en el área de incorporación

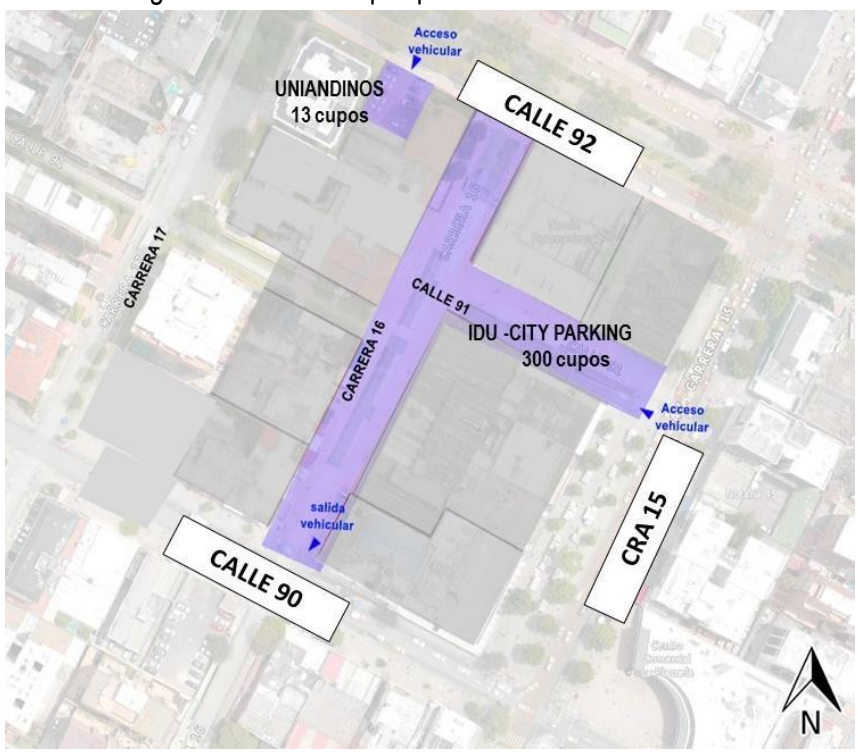
En el polígono de incorporación existe un parqueadero público subterráneo de tres niveles concesionado por la administración Distrital (IDU y DADEP) a la empresa privada City Parking hasta el año 2020 que ofrece 300 cupos de parqueadero al público. De igual manera, la sede de Uniandinos ofrece 13 cupos para sus usuarios y visitantes sobre la Calle 92. En el corredor de la Carrera 15 existen otros 4 parqueaderos públicos concesionados por parte de la administración.

Figura 38. Acceso al parqueadero City Parking sobre carrera 15



Fuente: Street View de Google Maps, 2016

Figura 39. Oferta de parqueaderos sobre carrera 15

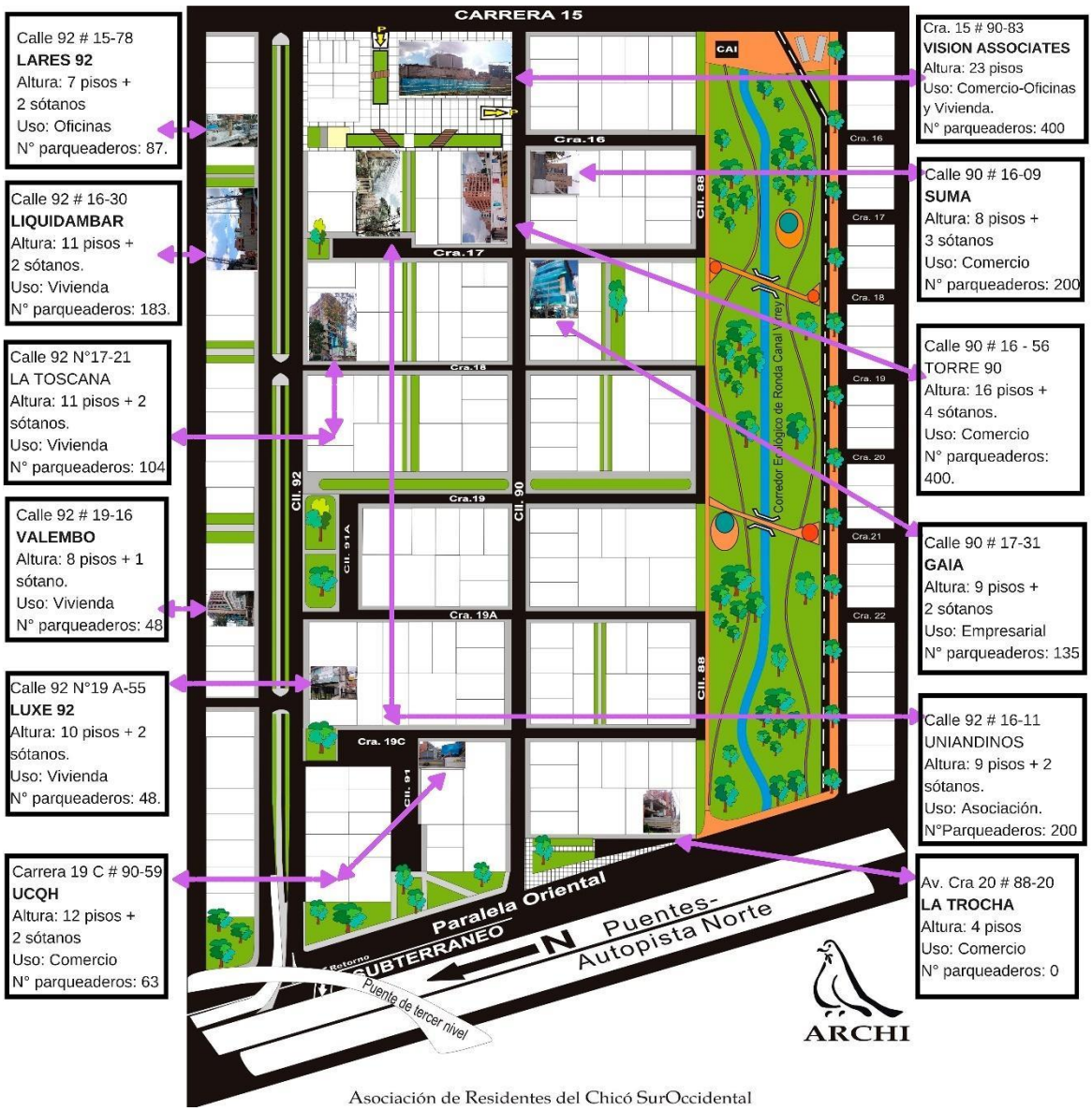


Fuente: Elaboración propia sobre imagen de Google Maps

4.2.10. Cupos de Parqueaderos en Recientes Proyectos Residenciales y en Construcción

En el área comprendida entre la Carrera 15, la Autopista Norte y la Calle 88 a la Calle 92, se han identificado 13 desarrollos inmobiliarios (tanto residenciales como de oficinas) que han generado una capacidad total para albergar 2.000 cupos de parqueaderos para vehículos privados. Esta información ha sido recopilada y suministrada por la Asociación de Residentes del Chicó Archi.

Figura 40. Proyectos inmobiliarios recientes y en construcción en el sector



Fuente: ARCHI – Asociación de Residentes del Chicó.

4.2.11. Resumen Diagnóstico del Estudio de Tránsito

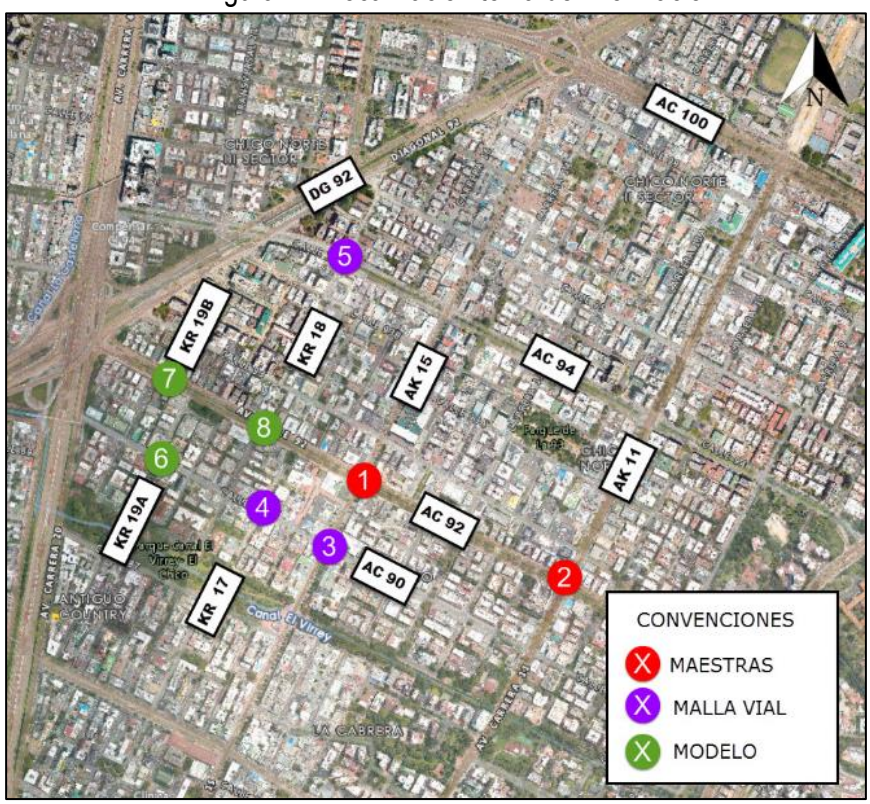
4.2.11.1. Toma de Información Primaria Malla Vial

El 9 de agosto de 2017, el Ingeniero Especialista en Tránsito y Transporte en compañía del Ingeniero de Apoyo y el Supervisor de Campo, programaron y ejecutaron una visita con el objeto de caracterizar el tráfico de manera cualitativa y determinar los trabajos necesarios para dar cumplimiento a los objetivos propuestos en este estudio.

Para efecto de caracterizar las condiciones actuales del tránsito en el sector y determinar la hora de máxima de la malla vial adyacente, se propone realizar el aforo de los volúmenes vehiculares, peatonales y ciclo usuario inicialmente en dos intersecciones que por su relevancia y cercanía al proyecto, se consideran que reflejan las condiciones normales de operación de la zona. Las estaciones a aforar se dividieron en Maestras, Complementarias y Modelo.

A continuación, se muestran las intersecciones seleccionadas para la toma de información primaria y su localización.

Figura 41. Localización toma de información



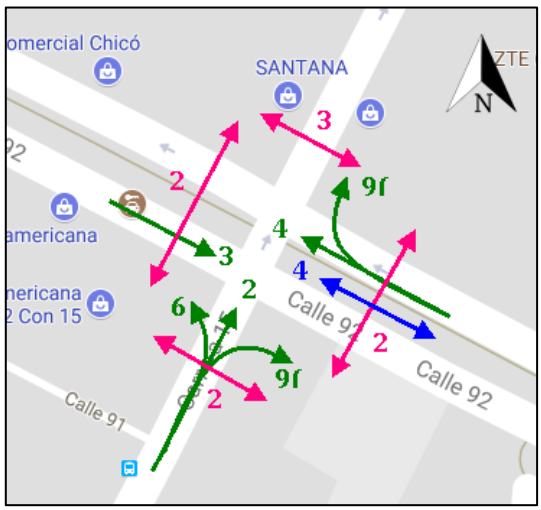
1	Cl 92 x Kr 15	2	Cl 92 x Kr 11
3	Cl 90 x Kr 15	4	Cl 90 x Kr 17
5	Cl 94 x Kr 18	6	Kr 19A x Cl 90
7	Kr 19B x Cl 92	8	Kr 18 x Cl 92

Fuente: Elaboración propia

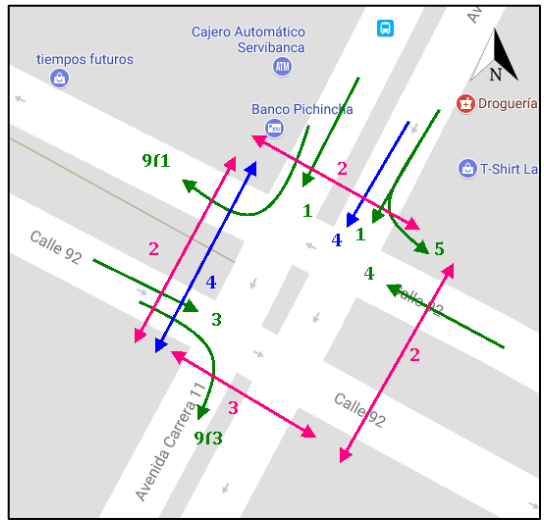
A continuación, se incluyen los esquemas que muestran la localización de los puntos y los movimientos aforados.

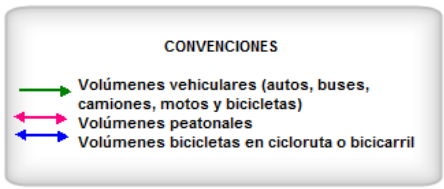
Figura 42. Movimientos a aforar en las estaciones maestras

Av. Carrera 15 por Calle 92



Av. Carrera 11 por Calle 92

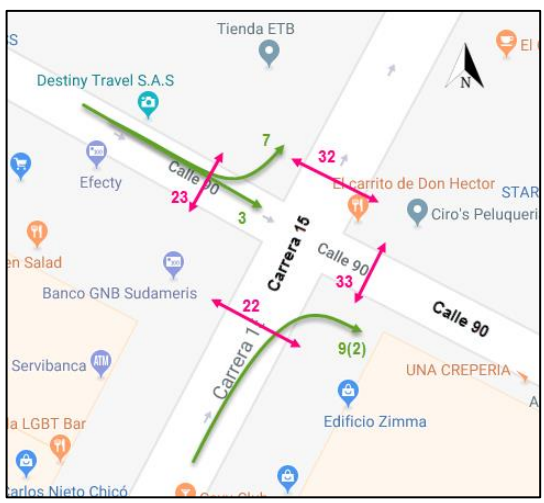




Fuente: Elaboración Propia

Figura 43. Movimientos aforados en intersecciones complementarias

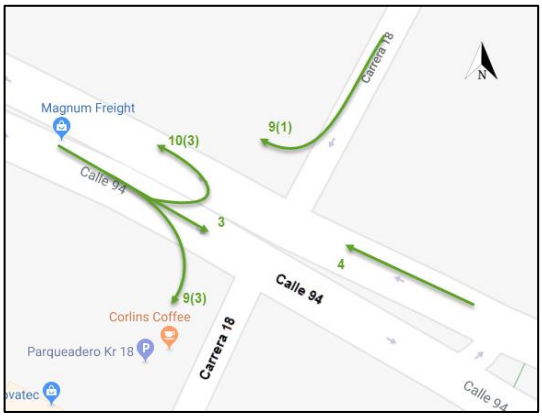
Carrera 15 por Calle 90

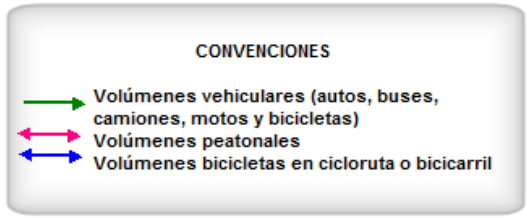


Carrera 17 por Calle 90



Calle 94 por Carrera 18





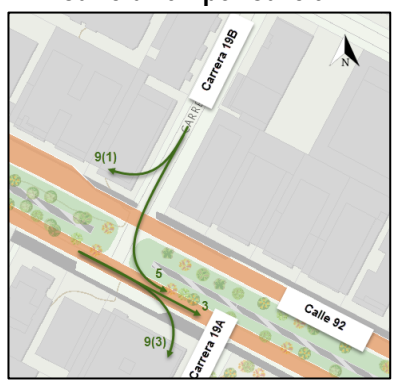
Fuente: Elaboración Propia

Figura 44. Movimientos aforados en estaciones para modelo de microsimulación

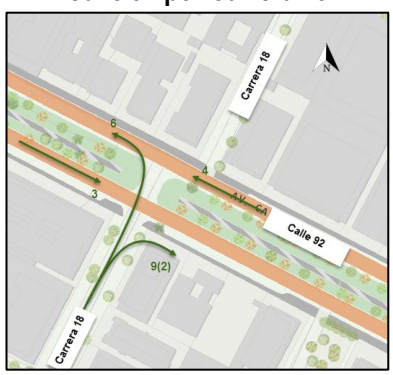
Carrera 19 A por Calle 90

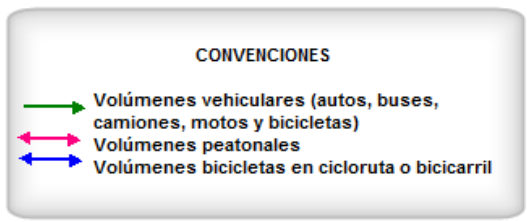


Carrera 19B por Calle 92



Calle 92 por Carrera 18





Fuente: Elaboración Propia

- **Toma de información en Proyectos Modelo**

Con el fin de establecer las demandas futuras que tendrá el proyecto para cada uno de los usos, se identificaron proyectos en operación ubicados dentro de la zona de influencia, los cuales ya se encuentran consolidados y representan las condiciones que tendrán los usos futuros del PPRU. Con

base en lo anterior, se programó la toma de información de entradas y salidas vehiculares y peatonales, en los siguientes modelos:

- Torre Zimma, para el uso de servicios empresariales (oficinas y comercio asociado)
- Hotel B3, para el uso de servicios personales – Turísticos
- Edificio Gavia, para el uso de vivienda multifamiliar
- Uniandinos, para el uso de servicios profesionales técnicos especializados

Adicionalmente, se registró información del parqueadero Concesionado del IDU, y de los usuarios del edificio de la ETB y del CADE Chicó, los cuales se mantendrán con el desarrollo del PPRU. Los puntos de toma de información se presentan a continuación:

Figura 45. Localización Proyectos de referencia y usos existentes

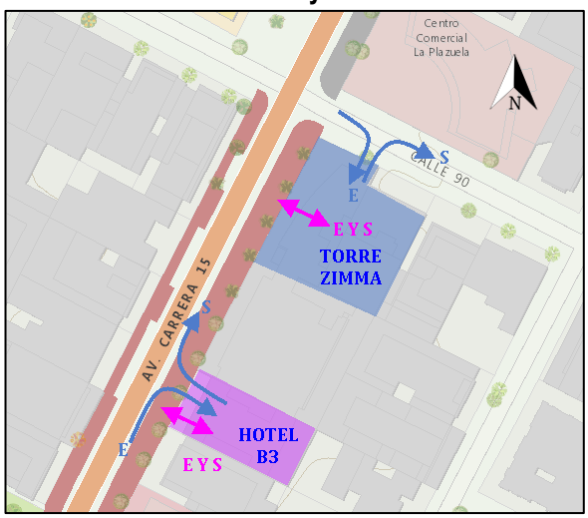


Fuente: Elaboración Propia

A continuación, se presentan los movimientos aforados en los proyectos modelo o de referencia utilizados para cada uso propuesto por el PPRU.

Figura 46. Movimientos aforados en los proyectos de referencia y usos existentes

Torre Zimma y Hotel B3



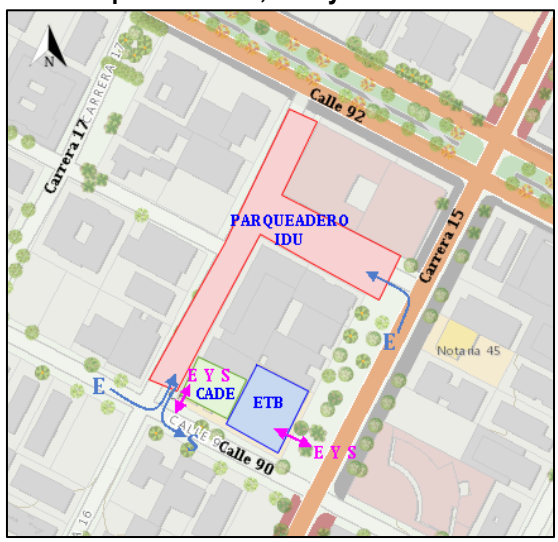
Edificio Gavia

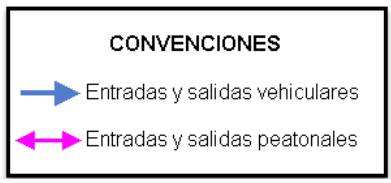


Uniandinos



Parqueadero IDU, ETB y CADE Chicó





Fuente: Elaboración Propia

4.2.11.2. Resultados Volúmenes Vehiculares

En este numeral se determina el comportamiento de los volúmenes vehiculares que circulan actualmente por las vías de influencia directa del Plan Parcial Plaza Chico, la operación vehicular registrada mostró volúmenes que se pueden considerar normales, de acuerdo con las condiciones, uso y estado actual de las vías que rodean el proyecto.

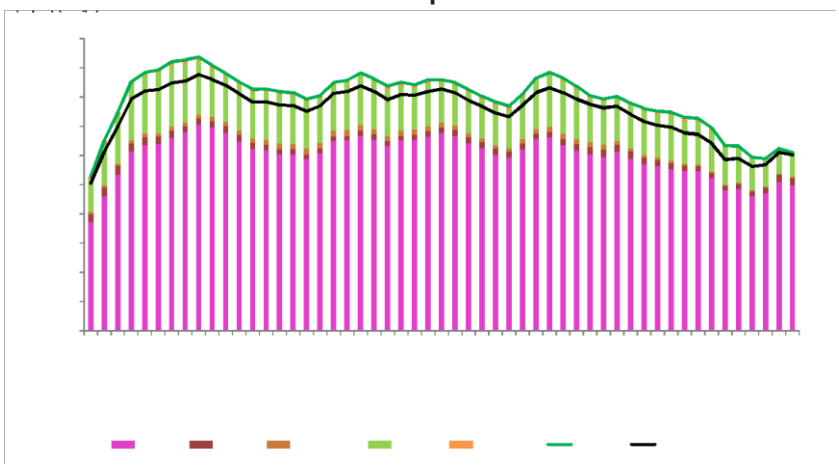
- **Intersecciones Maestras**

A continuación, se presentan los resultados obtenidos en las dos intersecciones maestras, para un día típico y atípico de 14 horas continuas, que permitirán definir el comportamiento general de la red vial del área de influencia del proyecto de acuerdo con la toma de información.

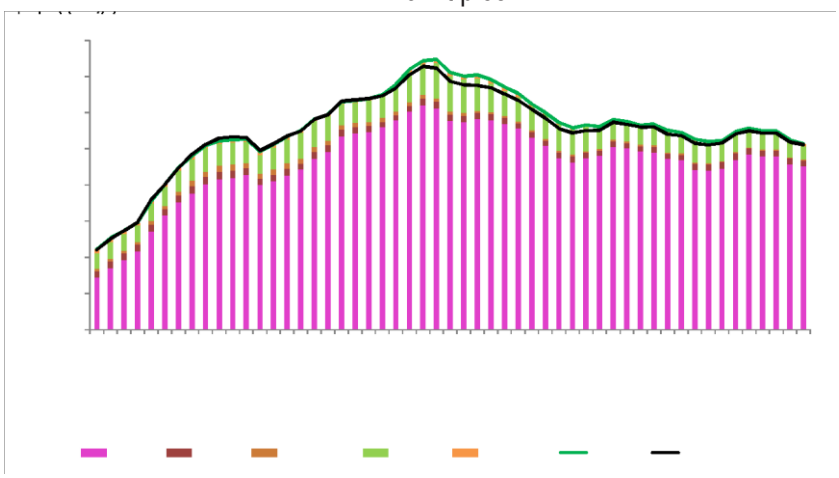
- **Carrera 15 con Calle 92**

Figura 47. Variación de los volúmenes vehiculares de la Av. Carrera 15 con Calle 92

Día Típico



Día Atípico



Fuente: Elaboración propia

Inicialmente para la intersección de la Carrera 15 con Calle 92 para un día entre semana se observa que en las primeras horas del día se incrementan los flujos vehiculares hasta 4500 vehículo mixtos en la hora, presentando el mayor flujo vehicular entre las 08:00 y 09:00 horas; posteriormente, los volúmenes se mantienen alrededor de los 4000 vehículos mixtos en la hora hasta las 17:00 horas, donde disminuyen hasta 3200 vehículo mixtos en la hora al final del periodo de aforo.

Para un día atípico en la intersección de la Carrera 15 con Calle 92 se observa que los comportamientos de los volúmenes vehiculares de ciudad están acordes con el comportamiento de un día sin una jornada laboral total en la ciudad, iniciando con un incremento de flujos vehiculares hacia las 10:00 horas, el cual se va incrementando hasta alcanzar el mayor pico hacia las 12:00 horas. Posteriormente se nota un decrecimiento de flujos vehiculares en la tarde, el cual es más notorio después de las 18:00 horas en donde continúa bajando hasta las 20:00 horas en donde se observa la tendencia a seguir disminuyendo los flujos vehiculares que circulan por la intersección.

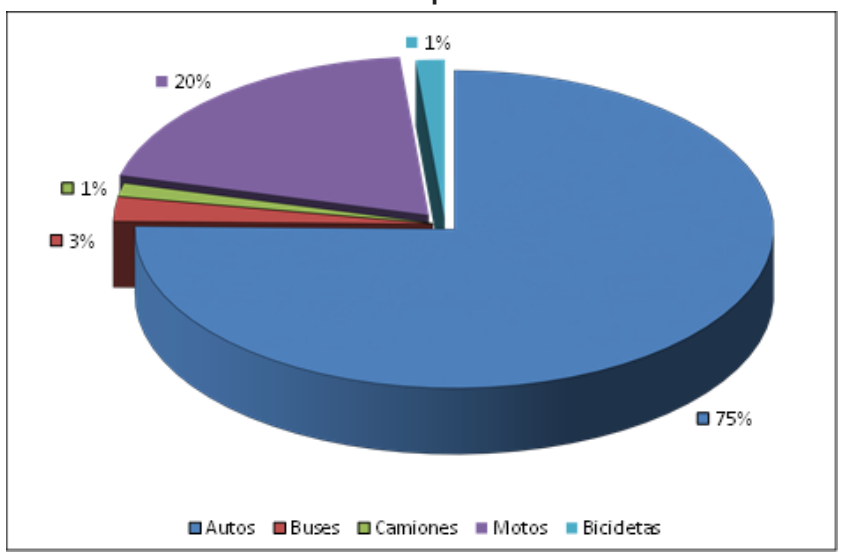
Tabla 8. Volúmenes HMD día típico Carrera 15 x Calle 92

Día	Hora		Autos	Buses	Camiones	Motos	Bicicletas	Mixtos	Equivalentes
Típico	08:00	09:00	3526	115	62	913	68	4684	4387
	Composición		75,3%	2,5%	1,3%	19,5%	1,5%	FHP	0,96
Atípico	12:15	13:15	3060	92	45	490	52	3739	3617
	Composición		81,8%	2,5%	1,2%	13,1%	1,4%	FHP	0,89

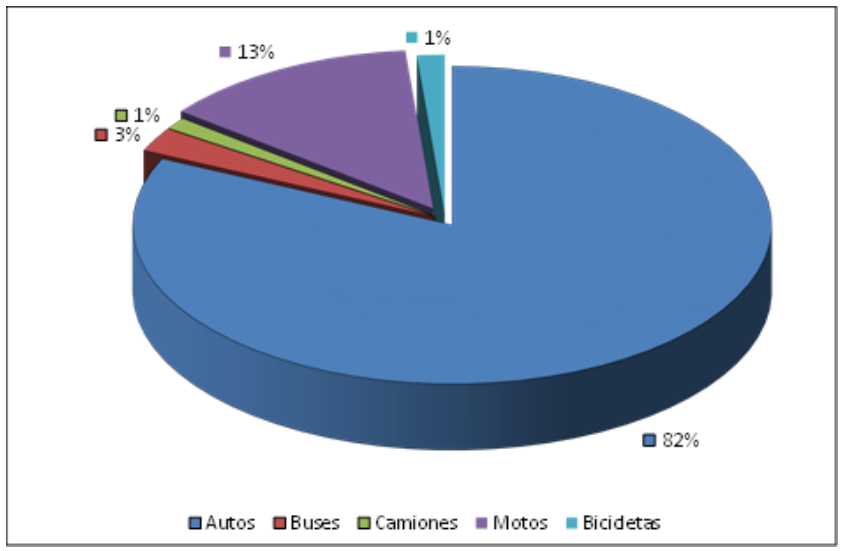
Fuente: Elaboración propia

Figura 48. Composición vehicular en la HMD de la Av. Carrera 15 con Calle 92 día típico

Día Típico



Día Atípico



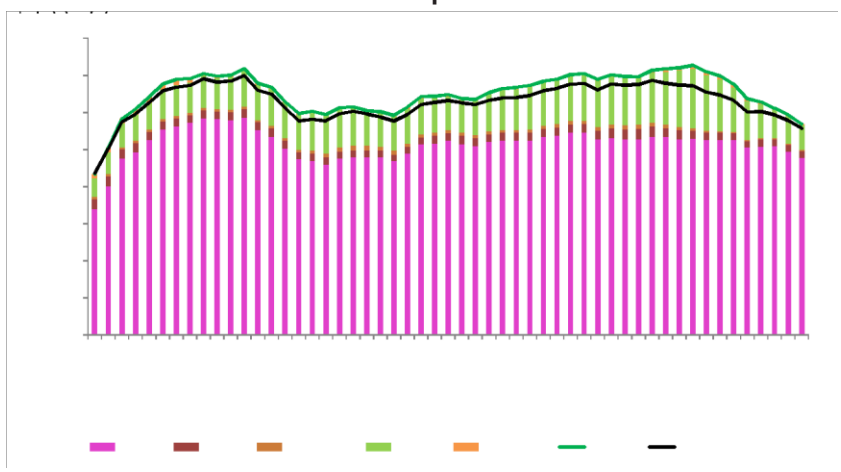
Fuente: Elaboración propia

El mayor flujo vehicular durante el día típico se presenta entre las 08:00 y 09:00 horas, con 4684 vehículos mixtos/hora, con una mayor participación del vehículo liviano con el 75%, seguido por las motos que representan el 19% de la composición vehicular. Así mismo, el día atípico, la máxima demanda se presenta entre las 12:15 y las 13:15 horas, con 3739 vehículos mixtos/hora, cuya composición vehicular muestra una presencia del 80% para vehículos livianos y del 13% para las motos, siendo inclusive más alto que la cantidad de buses que circulan por la Carrera 15, que son del orden del 3%.

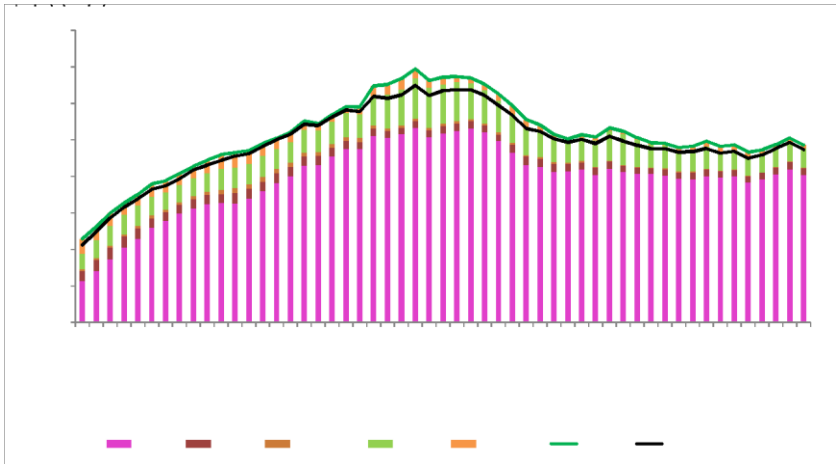
- **Carrera 11 con Calle 92**

Figura 49. Variación de los volúmenes vehiculares de la Av. Carrera 11 con Calle 92

Día Típico



Día Atípico



Fuente: Elaboración propia

Para la intersección de la Carrera 11 con Calle 92, en donde se presenta circulación del bicicarril en el carril lento de la calzada oriental calzadas de la Carrera 11, el día típico se tiene una circulación promedio de 3500 veh/h, siendo el periodo máximo el comprendido entre las 17:00 y 18:00 horas. En la mañana se presenta un mayor flujo, el cual va descendiendo hacia las 10:00 horas y se mantiene estable hasta la tarde, en donde vuelva y se observa un incremento después de las 16:00 horas con nuevamente 3500 vehículos mixtos en la hora.

Durante el día atípico, en la intersección de la Carrera 11 con Calle 92 se observa el mismo comportamiento que se tiene sobre la Carrera 15, con un incremento de los flujos vehiculares desde las primeras horas del día hasta alcanzar el máximo pico hacia el mediodía, posteriormente se tiene un decrecimiento de los volúmenes al final del día que continúan disminuyendo hasta un promedio de 2200 veh/mixtos en la hora.

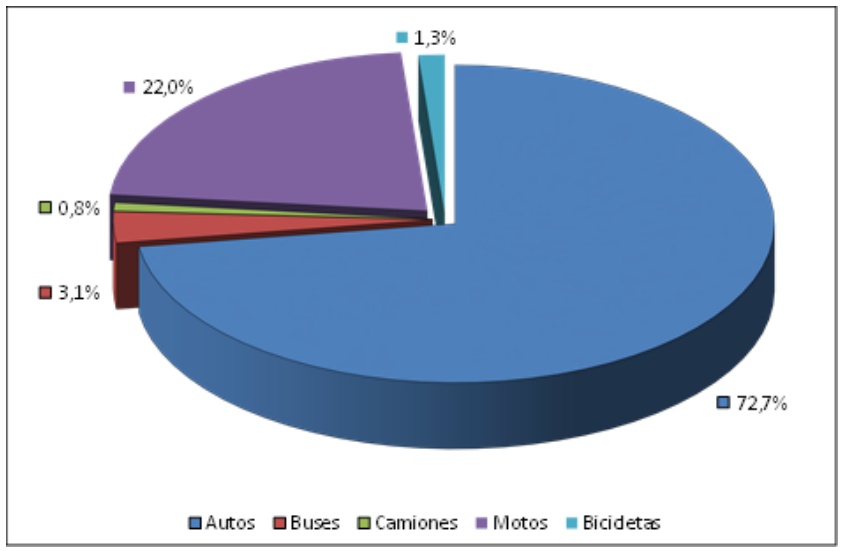
Tabla 9. Volúmenes HMD día típico Carrera 11 x Calle 92

Día	Hora		Autos	Buses	Camiones	Motos	Bicicletas	Mixtos	Equivalentes
Típico	17:00	18:00	2642	114	30	801	48	3635	3359
	Composición		72,7%	3,1%	0,8%	22,0%	1,3%	FHP	0,98
Atípico	12:00	13:00	2666	93	33	552	129	3473	3245
	Composición		76,8%	2,7%	1,0%	15,9%	3,7%	FHP	0,90

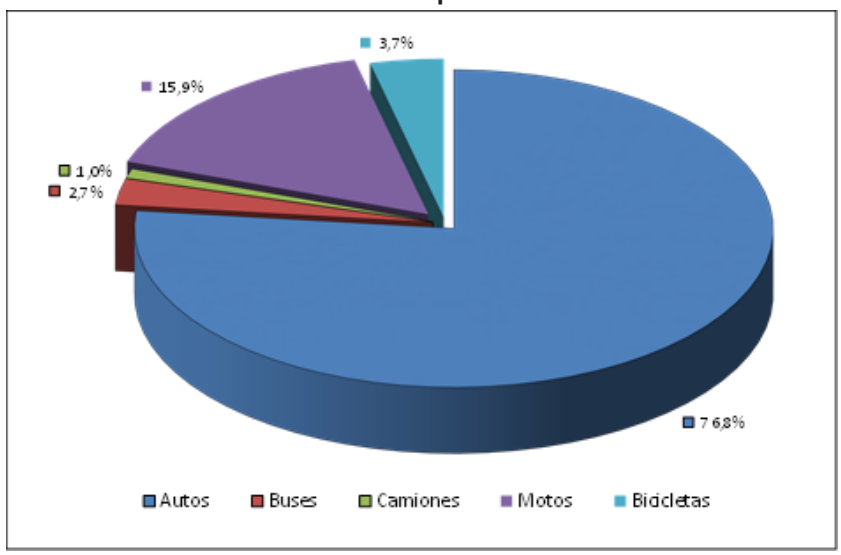
Fuente: Elaboración propia

Figura 50. Composición vehicular en la HMD de la Av. Carrera 11 con Calle 92 día típico

Día Típico



Día Atípico



Fuente: Elaboración propia

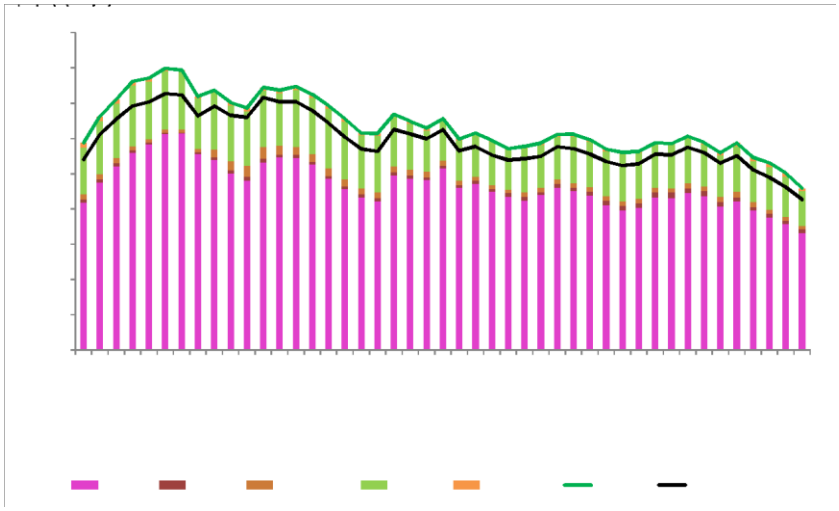
De acuerdo con las gráficas anteriores, durante el día típico, los vehículos livianos son los más representativos con una participación del 85%, seguido por las motos con el 14% y una participación del 3% de transporte público, debido al bicicarril la cantidad de ciclistas es similar al de camiones con el 1% de participación cada uno. El día atípico, en cuanto a la composición vehicular tampoco se modifica con respecto al día típico, pues se observa una mayor participación del vehículo liviano con el 77%, seguido por las motos con el 11% y compartido buses y ciclistas con el 5% cada uno.

- **Intersecciones Complementarias (malla vial)**

Las intersecciones complementarias brindan información de los volúmenes vehiculares aforados durante 12 horas en día típico dentro de la zona de influencia directa (Carrera 15 x Calle 90 y Carrera 17 x Calle 90) e indirecta del proyecto (Carrera 18 x Calle 94).

- **Carrera 15 con Calle 90**

Figura 51. Variación de los volúmenes vehiculares de la Av. Carrera 15 con Calle 90



Fuente: Elaboración propia

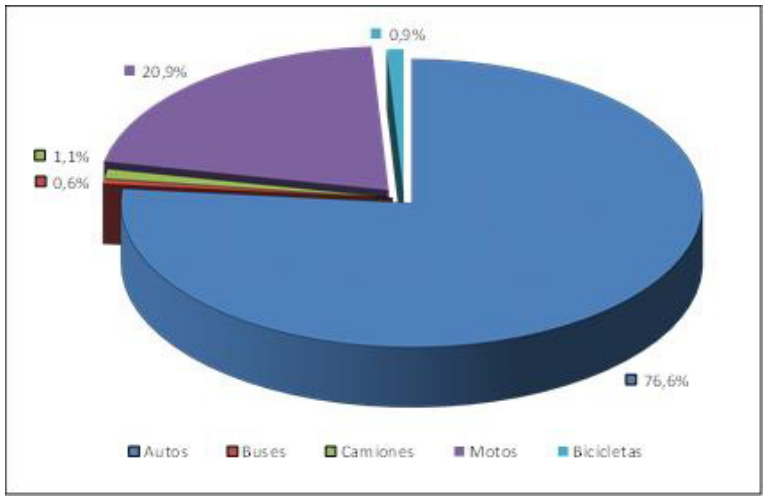
La intersección de la Carrera 15 con Calle 90 en un día típico presenta un volumen vehicular creciente en las primeras horas de la mañana hasta las 7:45 horas, donde se presenta la mayor demanda con cerca de 1600 vehículos mixtos en la hora; luego el volumen se mantiene entre los 1200 y los 1400 vehículos mixtos/hora.

Tabla 10. Volúmenes HMD Carrera 15 x Calle 90

Hora		Autos	Buses	Camiones	Motos	Bicicletas	Mixtos	Equivalentes
07:45	08:45	1223	9	17	333	15	1597	1455
Composición		76,6%	0,6%	1,1%	20,9%	0,9%	FHP	0,90

Fuente: Elaboración propia

Figura 52. Composición vehicular en la HMD de la Av. Carrera 15 con Calle 90



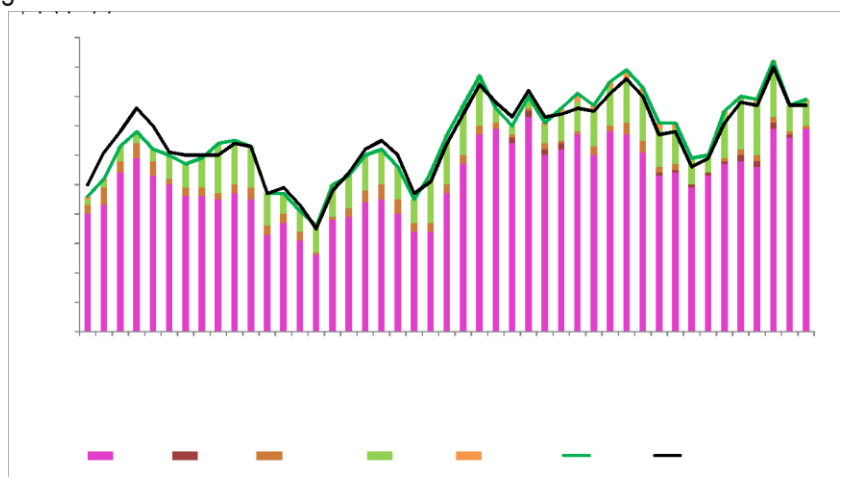
Fuente: Elaboración propia

La composición vehicular de la hora de máxima demanda está conformada por un 76,6% de autos, seguido por 20,9% de motocicletas, 1,1% camiones, 0,9% de bicicletas y por último 0,6% correspondiente a buses.

- **Carrera 17 por Calle 90**

La intersección de la Carrera 17 por Calle 90 debido al bajo volumen que maneja presenta una gran variación tanto en el volumen como en la composición vehicular. Los mayores volúmenes vehiculares se presentan entre 12:30 y 13:30, entre 14:45 y 15:45, y entre 17:00 y 18:00 con un valor promedio de 90 vehículos por hora. Por otro lado entre 10:00 y 11:00 se presenta el menor volumen vehicular (a excepción de las primeras horas de la mañana) con un valor de 35 vehículos por hora.

Figura 53. Variación de los volúmenes vehiculares de la Carrera 17 con Calle 90



Fuente: Elaboración propia

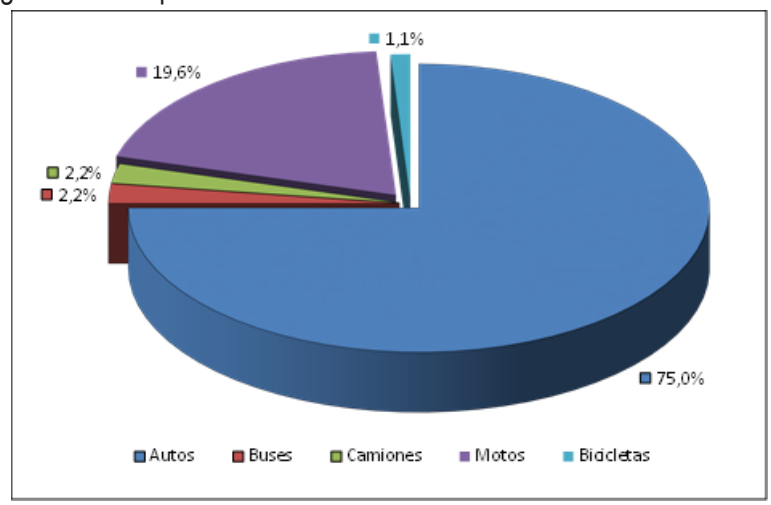
Tabla 11. Volúmenes HMD Carrera 17 x Calle 90

Hora		Autos	Buses	Camiones	Motos	Bicicletas	Mixtos	Equivalentes
17:00	18:00	45	1	1	8	0	55	55
Composición		82%	2%	2%	15%	0%	FHP	0,55

Fuente: Elaboración propia

Para esta intersección los autos componen el 75%, seguidos por las motocicletas que representan el 19,6%, buses y camiones componen 2,2% cada uno y por último las bicicletas que componen el 1,1% del volumen vehicular en la hora de máxima demanda.

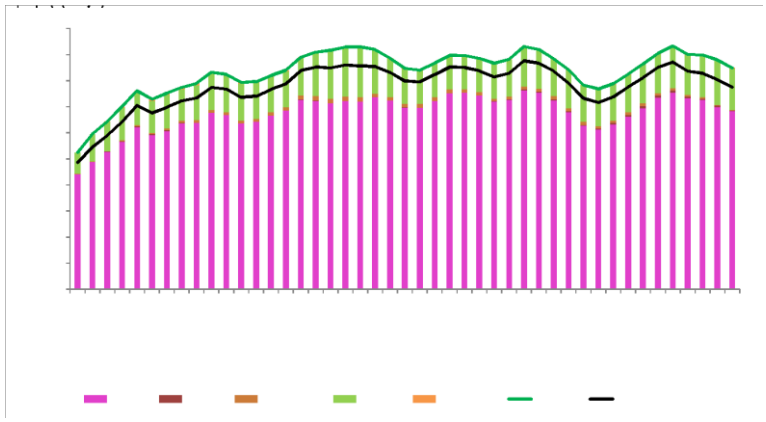
Figura 54. Composición vehicular en la HMD de la Carrera 17 con Calle 90



Fuente: Elaboración propia

- **Carrera 18 con Calle 94**

Figura 55. Variación de los volúmenes vehiculares de la Carrera 18 con Calle 94



Fuente: Elaboración propia

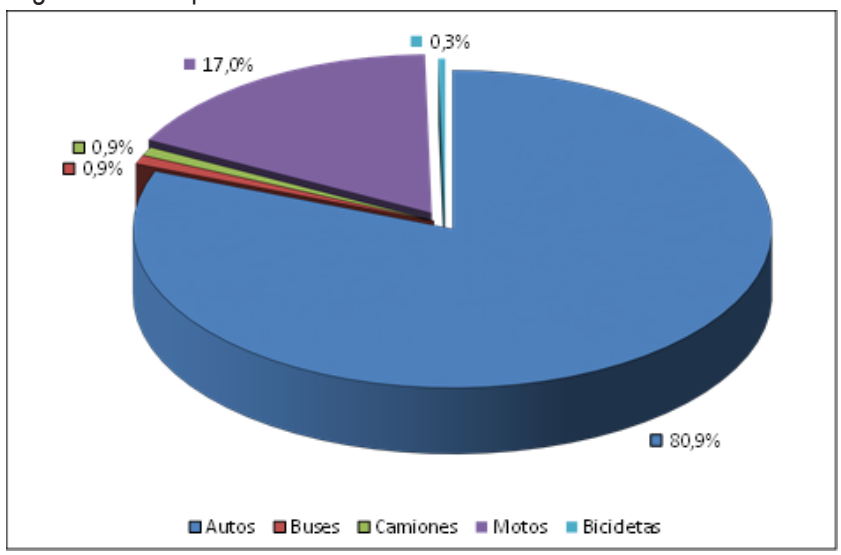
La intersección de la Carrera 18 por Calle 94 presenta un crecimiento en su volúmen vehicular en las horas de la mañana y es fluctuante a lo largo del día presentando varios picos suavizados por encima de los 4500 vehículos por hora.

Tabla 12. Volúmenes HMD Carrera 18 x Calle 94

Hora		Autos	Buses	Camiones	Motos	Bicicletas	Mixtos	Equivalentes
16:30	17:30	3775	41	40	794	16	4666	4361
Composición		80,9%	0,9%	0,9%	17,0%	0,3%	FHP	0,97

Fuente: Elaboración propia

Figura 56. Composición vehicular en la HMD de la Carrera 18 con Calle 94



Fuente: Elaboración propia

La composición vehicular de la intersección para las 16:30, hora de máxima demanda, está conformada por autos en un 80,9%, motocicletas en un 17%, buses y camiones representan 0,9% cada uno y las bicicletas que conforman el 0,3%.

- **Intersecciones para Modelo de microsimulación**

En la Tabla 13 se presenta el resumen del volumen aforado en las intersecciones que complementan el modelo de microsimulación, para la hora de máxima demanda comprendida entre las 17:15 y las 18:15 horas.

Tabla 13. Volúmenes HMD en intersecciones para modelo de microsimulación

LOCALIZACIÓN	ACCESO	MOV	AUTOS	BUSES	CAMIONES	MOTOS	BICICLETA	MIXTOS	EQUIV.
KR 19B X AC 92	NORTE	5	340	0	1	116	0	457	401
		9(1)	568	0	4	284	0	856	720
	ESTE	4	1109	9	16	313	0	1447	1324
	OESTE	3	1002	7	0	131	0	1140	1082
	TOTAL		**3019**	**16**	**21**	**844**	**0**	**3900**	**3527**
KR 18 X AC 92	SUR	6	292	0	0	52	0	344	318
		9(2)	20	0	0	8	0	28	24
	ESTE	4	817	9	16	261	0	1103	1006
	OESTE	3	678	7	1	103	0	789	746
		7	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL		**1807**	**16**	**17**	**424**	**0**	**2264**	**2094**
KR 19A CL 90	OESTE	3	392	15	16	151	0	574	756
	NORTE	1	16	0	0	0	0	16	16
		9(1)	272	0	0	96	0	368	464
		5	376	0	0	48	0	424	472
	SUR	9(2)	15	0	0	16	0	31	47
	TOTAL		**1071**	**15**	**16**	**311**	**0**	**1413**	**1755**

Fuente: Elaboración propia

4.2.11.3. Volúmenes Peatonales

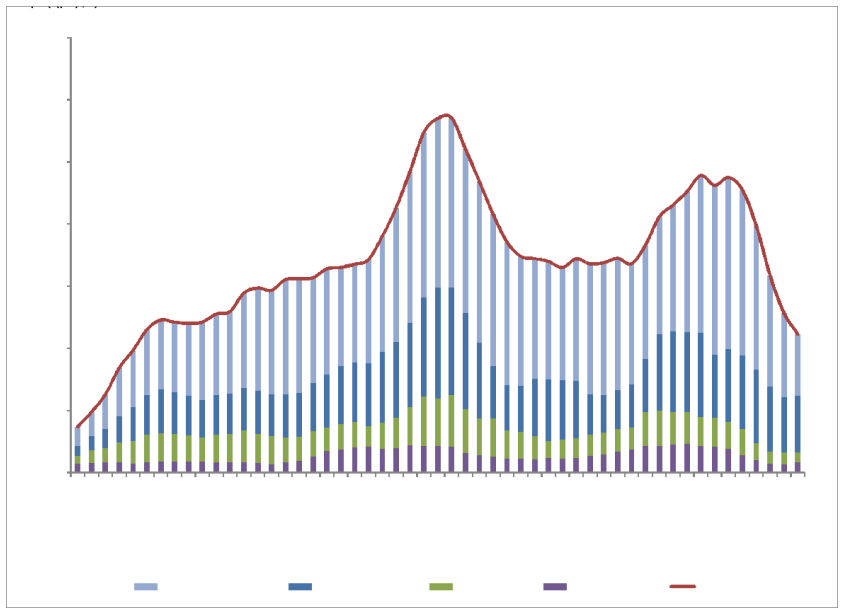
En este numeral se determina el comportamiento de los volúmenes peatonales que circulan actualmente por las vías de influencia directa del Plan Parcial Plaza Chicó.

- **Carrera 15 con Calle 92**

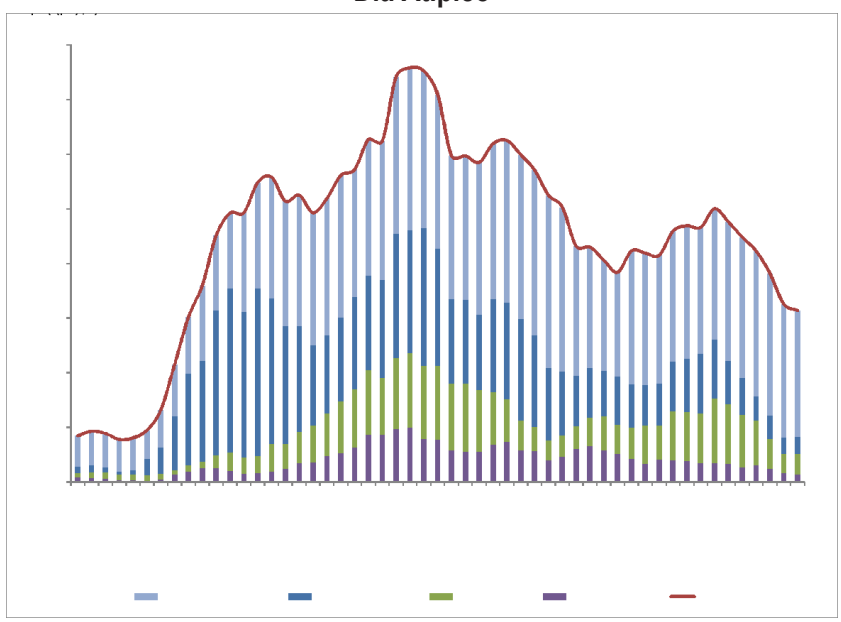
Como se observa en la siguiente figura, para el día típico en horas de la mañana se presenta los volúmenes peatonales oscilan entre 600 y 1600 peatones/hora, al mediodía se encuentran entre los 1700 y los 2800 peatones/hora (donde se encuentra la máxima demanda) y en la tarde entre 1100 y 2400 peatones/hora. El comportamiento mostrado es el normal de la zona donde se concentran usos de oficinas, con la salida masiva al medio día de los empleados al almuerzo.

Figura 57. Variación de los volúmenes peatonales de la Carrera 15 con Calle 92

Día Típico



Día Atípico



Fuente: Elaboración propia

En el día atípico los volúmenes peatonales son considerablemente menores a los del día típico, debido a que no todas las empresas trabajan los días sábado, durante la mayor parte del periodo de aforo se encuentran entre 100 y 500 peatones/hora, mientras que en horas del mediodía alcanzan los 750 peatones/hora.

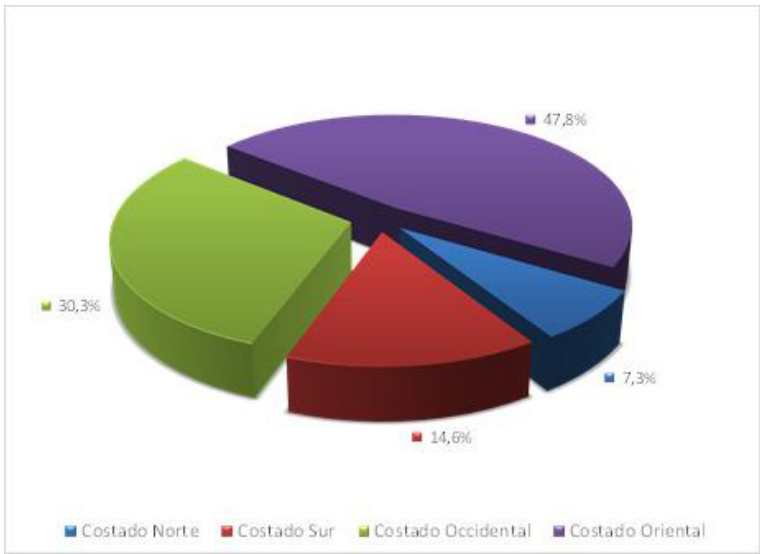
Tabla 14. Volúmenes peatonales HMD Carrera 15 x Calle 92

Día	Hora		Costado Norte	Costado Sur	Costado Occidental	Costado Oriental	Total
Típico	12:45	13:45	209	417	865	1363	2854
	Composición		7,30%	14,60%	30,30%	47,80%	
Atípico	12:00	13:00	99	137	225	297	758
	Composición		13,10%	18,10%	29,70%	39,20%	

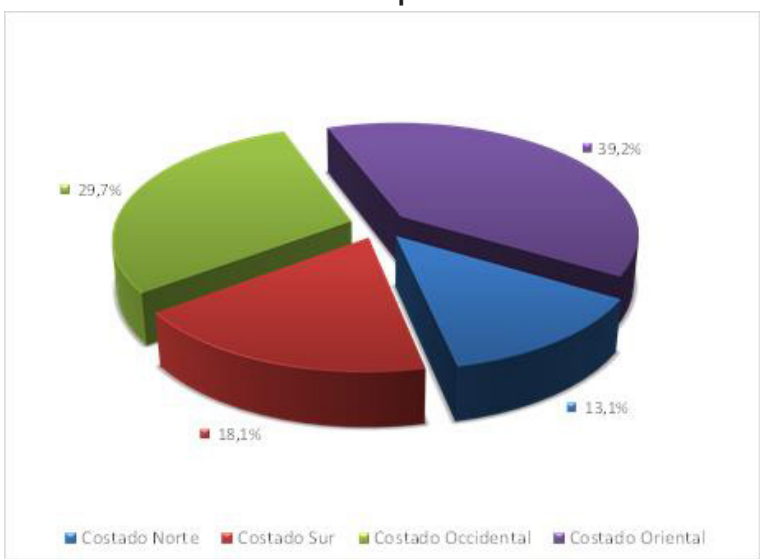
Fuente: Elaboración propia

Figura 58. Distribución del volumen peatonal en la HMD de la Carrera 15 con Calle 92

Día Típico



Día Atípico



Fuente: Elaboración propia

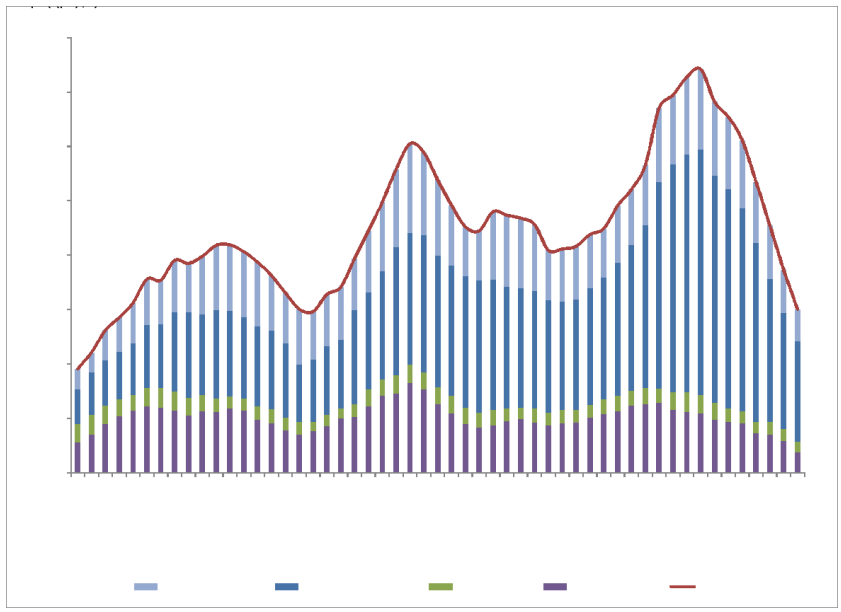
El día típico, la hora de máxima demanda se presenta entre las 12:45 y las 13:45 horas con 2854 peatones/hora, de los cuales el 48% cruza por el costado oriental y el 30% por el costado occidental, el 22% restante utiliza los costados norte y sur. Igualmente, el día atípico la mayor demanda se presenta al mediodía, entre las 12:00 y las 13:00 horas con 758 peatones/hora, de los cuales el 39% cruza por el costado oriental y el 30% por el costado occidental, el 31% restante utiliza los costados norte y sur. Es decir que la mayor circulación peatonal se realiza sobre la Carrera 15, durante los dos días de aforo.

- **Carrera 11 con Calle 92**

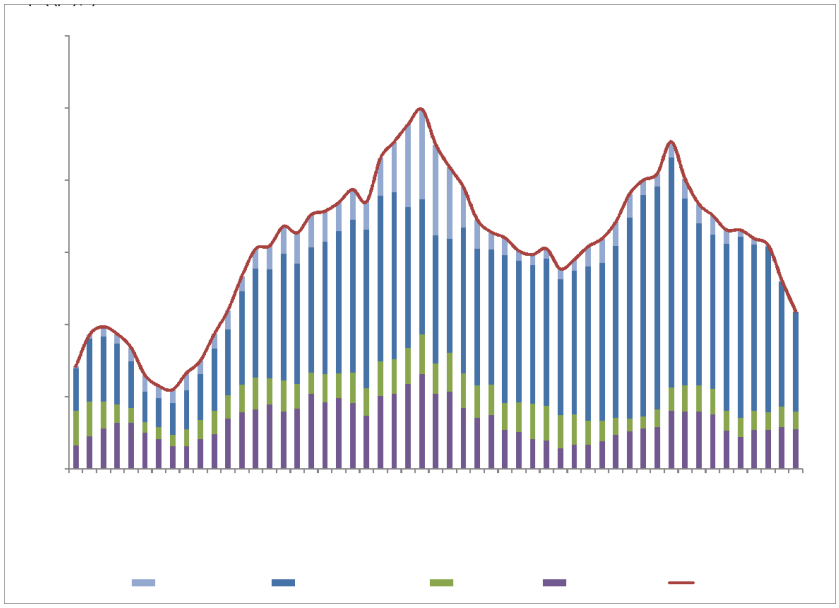
Como se observa en la siguiente figura, para el día típico en horas de la mañana se presenta los volúmenes peatonales oscilan entre 400 y 800 peatones/hora, al mediodía se encuentran entre los 1000 y los 1200 peatones/hora y en la tarde entre 1300 y 1500 peatones/hora (donde se encuentra la máxima demanda). El comportamiento mostrado es el normal de la zona donde se concentran usos de oficinas, con la salida masiva de los empleados al final del día.

Figura 59. Variación de los volúmenes peatonales de la Carrera 11 con Calle 92

Día Típico



Día Atípico



Fuente: Elaboración propia

En el día atípico los volúmenes peatonales son considerablemente menores a los del día típico, debido a que no todas las empresas trabajan los días sábado, durante la mayor parte del periodo de aforo se encuentran entre 100 y 300 peatones/hora, mientras que en horas del mediodía alcanzan los 500 peatones/hora.

Tabla 15. Volúmenes peatonales HMD Carrera 11 x Calle 92

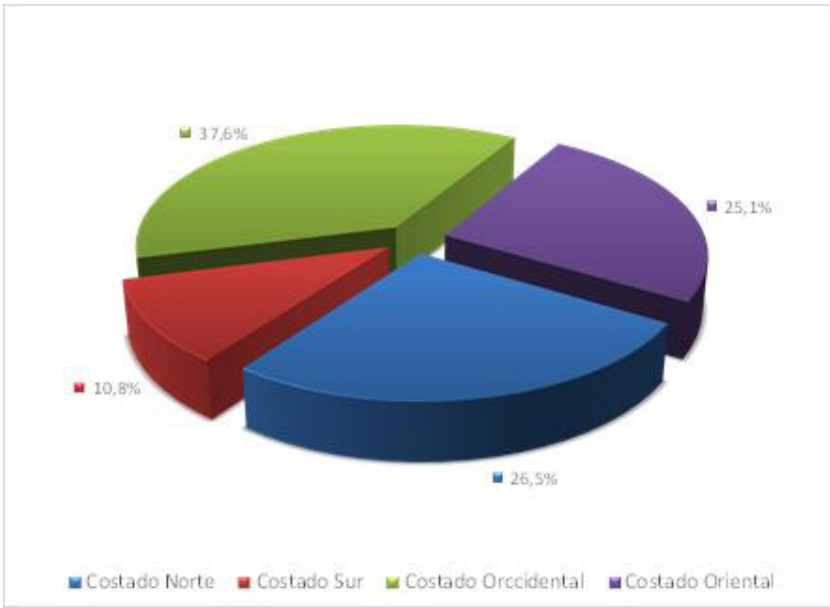
Día	Hora		Costado Norte	Costado Sur	Costado Occidental	Costado Oriental	Total
Típico	17:15	18:15	218	67	903	296	1484
	Composición		14,69%	4,51%	60,85%	19,95%	
Atípico	12:15	13:15	132	54	187	125	498
	Composición		26,51%	10,84%	37,55%	25,10%	

Fuente: Elaboración propia

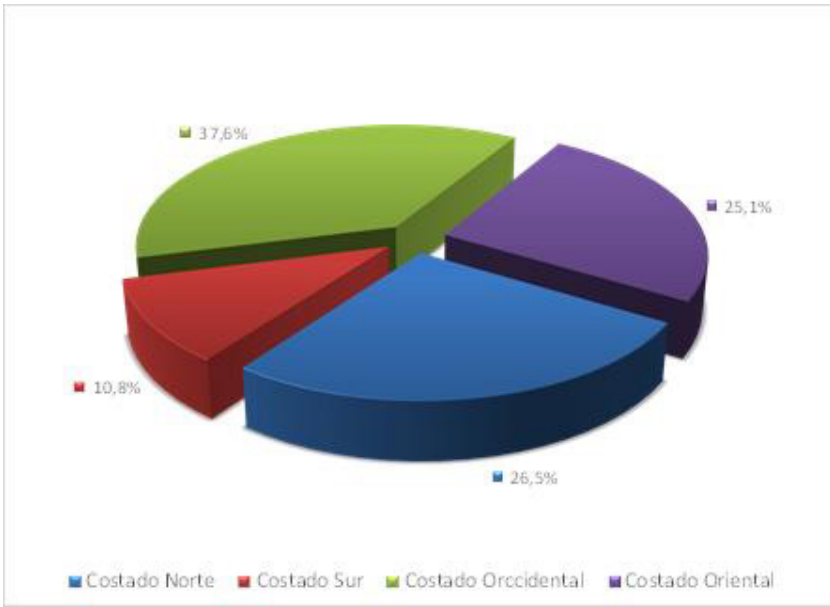
El día típico, la hora de máxima demanda se presenta entre las 17:15 y las 18:15 horas con 1484 peatones/hora, de los cuales el 61% cruza por el costado occidental y el 20% por el costado oriental, el 19% restante utiliza los costados norte y sur. Igualmente, el día atípico la mayor demanda se presenta al mediodía, entre las 12:15 y las 13:15 horas con 498 peatones/hora, de los cuales el 38% cruza por el costado occidental y el 25% por el costado oriental, el 37% restante utiliza los costados norte y sur. Es decir que la mayor circulación peatonal se realiza sobre la Carrera 11, durante los dos días de aforo.

Figura 60. Distribución del volumen peatonal en la HMD de la Carrera 11 con Calle 92

Día Típico



Día Atípico

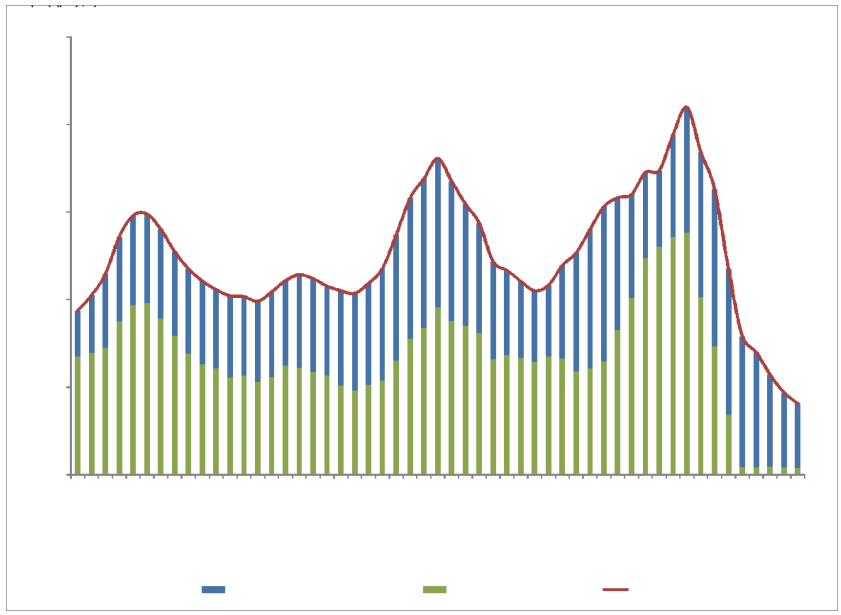


Fuente: Elaboración propia

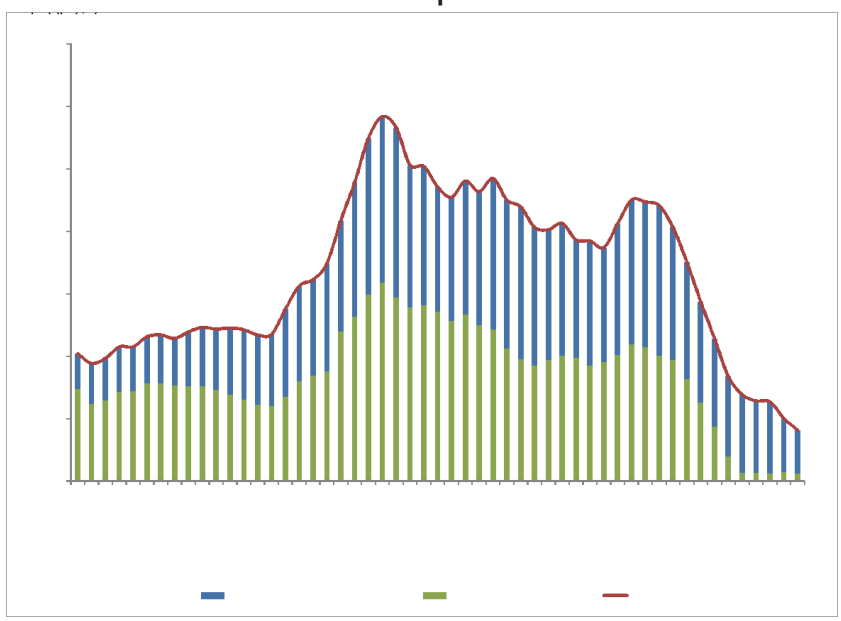
- **Carrera 15 con Calle 90**

Figura 61. Variación de los volúmenes peatonales de la Carrera 15 con Calle 90

Día Típico



Día Atípico



Fuente: Elaboración propia

Como se observa en dicha figura, para el día típico en horas de la mañana se presenta los volúmenes peatonales oscilan entre 900 y 1500 peatones/hora, al mediodía se encuentran entre los 1000 y los 1800 peatones/hora y en la tarde entre 1200 y 2100 peatones/hora (donde se encuentra la máxima

demanda). El comportamiento mostrado es el normal de la zona donde se concentran usos de oficinas, con la salida masiva de los empleados al final de la jornada laboral.

En el día atípico los volúmenes peatonales son considerablemente menores a los del día típico, debido a que no todas las empresas trabajan los días sábado, durante la mayor parte del periodo de aforo se encuentran entre 400 y 500 peatones/hora, mientras que en horas del mediodía alcanzan los 1200 peatones/hora.

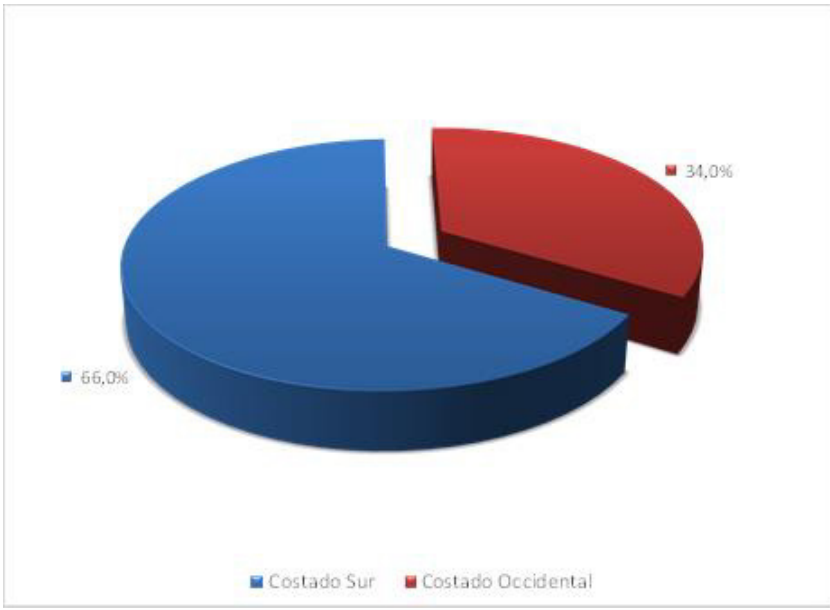
Tabla 16. Volúmenes peatonales HMD Carrera 15 x Calle 90

Día	Hora		Costado Sur	Costado Occidental	Total
Típico	17:00	18:00	1384	714	2098
	Composición		66,0%	34,0%	
Atípico	11:30	12:30	635	532	1167
	Composición		54,4%	45,6%	

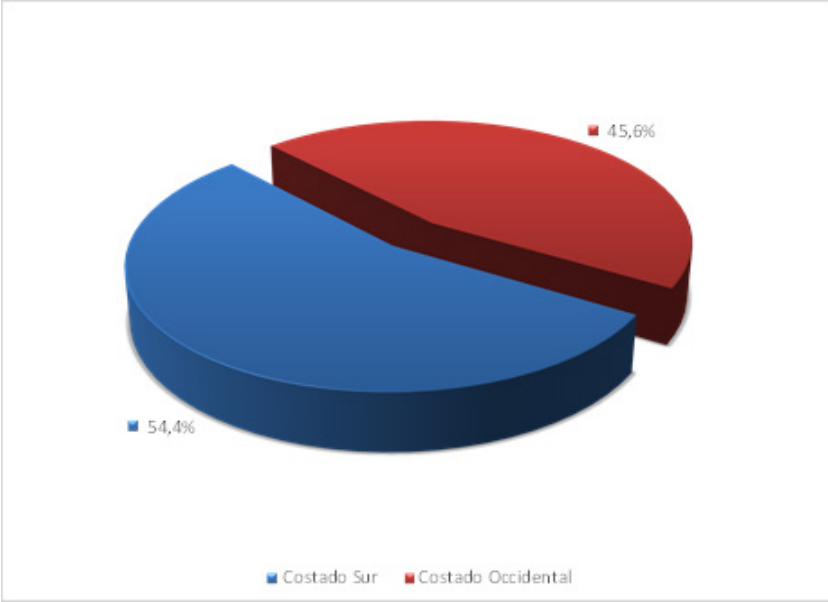
Fuente: Elaboración propia

Figura 62. Distribución del volumen peatonal en la HMD de la Carrera 15 con Calle 90

Día Típico



Día Atípico



Fuente: Elaboración propia

El día típico, la hora de máxima demanda se presenta entre las 17:00 y las 18:00 horas con 2098 peatones/hora, de los cuales el 66% cruza por el costado sur y el 34% por el costado occidental. Igualmente, el día atípico la mayor demanda se presenta al mediodía, entre las 11:30 y las 12:30 horas con 1167 peatones/hora, de los cuales el 54% cruza por el costado sur y el 46% por el costado occidental. Es decir que la mayor circulación peatonal se realiza sobre la Calle 90, durante los dos días de aforo.

4.2.11.4. Demandas de los usos actuales que se mantienen con el PPRU

Como se mencionó anteriormente, dentro de los predios que conforman el PPRU se encuentran el Parqueadero del IDU y el edificio de la ETB, donde funciona el CADE Chicó, los cuales se mantendrán una vez se haya desarrollado el Plan Parcial. Por lo anterior, se realizó la cuantificación de las demandas actuales que se generan en estos usos, tanto vehiculares como peatonales y cuyos resultados se presentan a continuación.

- **Volúmenes vehiculares**

El edificio de la ETB no cuenta con parqueadero propio, por lo cual sus usuarios y los del CADE, utilizan el parqueadero público del IDU. De acuerdo con lo anterior, se presentan los resultados de las entradas y salidas vehiculares, así como de la ocupación del parqueadero público del IDU, el cual se encuentra concesionado por la administración Distrital (IDU y DADEP) a la empresa privada City Parking, el cual ofrece 300 cupos de parqueadero público.

Teniendo en cuenta que el parqueadero del IDU, se va a mantener en el proyecto, se realizó la toma de información con el fin de establecer la demanda actual de este parqueadero. De acuerdo con los resultados, la máxima demanda se presenta en los periodos comprendidos entre 11:30-12:45 horas y entre 17:15-18:15 horas durante el día típico, con 105 vehículos entrando y saliendo del parqueadero; mientras que el día atípico, la mayor demanda se presenta entre las 14:15 y las 15:15 horas con 105 vehículos entrando y 60 saliendo del parqueadero.

Respecto a la ocupación, en el parqueadero del IDU, se encuentra que la máxima ocupación del parqueadero el día típico se presenta entre las 10:15 y las 11:15 horas con 103 autos estacionados (34% de la capacidad); mientras que el día atípico, se encuentra en el periodo 14:45-15:45 horas, con 207 vehículos estacionados (69% de la capacidad). La ocupación máxima por tipo de vehículo y por día analizado en este uso, se muestran a continuación:

Tabla 17. Ocupación máxima de parqueadero IDU

Día	Autos	Camiones	Motos	Bicicletas
Típico	103	1	42	3
Atípico	207	0	17	8

Fuente: Elaboración propia

- **Volúmenes peatonales**

Durante el día típico, la mayor demanda de usuarios en el CADE Chicó se presenta entre las 8:30 y las 9:30 horas con 156 usuarios entrando y 152 saliendo; mientras que el día atípico, se presenta entre las 10:45 y las 11:45 horas con 73 usuarios entrando y 74 saliendo.

Así mismo, durante el día típico, la mayor demanda de usuarios en la ETB se presenta en los periodos 10:45-11:45 y 12:30-13:30 horas con 110 usuarios entrando y saliendo; mientras que el día atípico, se presenta entre las 9:00 y las 10:00 horas con 27 usuarios entrando y 23 saliendo.

4.2.11.5. Proyectos Modelo

En este numeral se presentan los resultados de los aforos realizados en los proyectos que sirvieron de referencia para estimar el tráfico vehicular y peatonal que tendrá el proyecto, debido a los diferentes usos que tendrá el proyecto.

- **Volúmenes vehiculares**

Como se mencionó anteriormente, se realizó el aforo de los parqueaderos de los modelos utilizados para los diferentes usos propuestos, los cuales correspondieron a:

- Servicios empresariales (Oficinas con comercio asociado): Torre Zimma Calle 90 por Carrera 15
- Servicios personales – Turísticos: Hotel B-3 Calle 88 por Carrera 15
- Vivienda multifamiliar: Edificio Gavia Calle 94 por Carrera 18

- Servicios profesionales técnicos especializados: UNIANDINOS Calle 92 por Carrera 17

A continuación, se presentan los resultados de las entradas y salidas vehiculares, así como de la ocupación de los parqueaderos para cada uno de los modelos utilizados:

- **Oficinas:**

Para el uso de oficinas y comercio asociado, en el modelo considerado (Torre Zimma) la máxima demanda se presenta entre 8:00 y 9:00 horas el día típico, con 24 vehículos entrando y 38 saliendo del parqueadero; mientras que el día atípico, la mayor demanda se presenta entre las 13:30 y las 14:30 horas con 15 vehículos entrando y 17 saliendo del parqueadero.

Respecto a la ocupación, en el modelo de oficinas considerado (Torre Zimma), se encuentra que la máxima ocupación del parqueadero el día típico se presenta entre las 15:00 y las 16:00 horas con 205 autos estacionados (66% de la capacidad); mientras que el día atípico, se encuentra en los periodos 11:45-12:45 y 12:45-13:45 horas, con 31 vehículos estacionados (10% de la capacidad). La ocupación máxima por tipo de vehículo y por día analizado en este uso, se muestran a continuación:

Tabla 18. Ocupación máxima en Oficinas

Día	Autos	Camiones	Motos	Bicicletas
Típico	205	1	76	16
Atípico	31	0	6	1

Fuente: Elaboración propia

- **Hotel:**

Para el uso de servicios turísticos, en el modelo considerado (Hotel B3) la máxima demanda se presenta entre 6:30 y 7:30 horas el día típico, con 11 vehículos entrando y 10 saliendo del parqueadero; mientras que el día atípico, la mayor demanda se presenta entre las 830 y las 9:30 horas con 6 vehículos entrando y 12 saliendo del parqueadero.

Respecto a la ocupación, en el modelo de servicios turísticos considerado (Hotel B3), se encuentra que la máxima ocupación del parqueadero se presenta en varios periodos del día con 11 autos estacionados (92% de la capacidad), tanto el día típico como el atípico. La ocupación máxima por tipo de vehículo y por día analizado en este uso, se muestran a continuación:

Tabla 19. Ocupación máxima en Servicios Turísticos

Día	Autos	Camiones	Motos	Bicicletas
Típico	11	0	3	0
Atípico	11	0	2	1

Fuente: Elaboración propia

- **Vivienda:**

Para el uso de vivienda, en el modelo considerado (Edificio Gavia) la máxima demanda se presenta en el periodo 16:30-17:30 horas el día típico, con 39 vehículos entrando y 14 saliendo del parqueadero;

mientras que el día atípico, la mayor demanda se presenta entre las 17:15 y las 18:15 horas con 31 vehículos entrando y 16 saliendo del parqueadero.

Respecto a la ocupación, en el modelo de vivienda considerado (Edificio Gavia), se encuentra que la máxima ocupación del parqueadero el día típico se presenta antes del inicio de la toma de información con 32 autos estacionados (86% de la capacidad); mientras que el día atípico, se encuentra en el periodo 18:15-19:15 horas, con 32 vehículos estacionados (86% de la capacidad). La ocupación máxima por tipo de vehículo y por día analizado en este uso, se muestran a continuación:

Tabla 20. Ocupación máxima en Vivienda

Día	Autos	Camiones	Motos	Bicicletas
Típico	32	0	32	0
Atípico	32	0	29	1

Fuente: Elaboración propia

- **UNIANDINOS:**

Para el uso de servicios profesionales técnicos especializados, en el modelo considerado (UNIANDINOS) la máxima demanda se presenta entre 6:30 y 7:30 horas el día típico, con 30 vehículos entrando al parqueadero; mientras que el día atípico, la mayor demanda se presenta entre las 9:00 y las 10:00 horas con 9 vehículos entrando y 3 saliendo del parqueadero.

Respecto a la ocupación, en el modelo de servicios profesionales técnicos especializados (UNIANDINOS), se encuentra que la máxima ocupación del parqueadero el día típico se presenta al finalizar el periodo de aforo, es decir a partir de las 17:00 horas, con 21 autos estacionados; mientras que el día atípico, se encuentra en el periodo 9:15 y 10:15 horas, con 17 vehículos estacionados; durante los dos días se supera la capacidad del parqueadero que cuenta con 13 cupos demarcados, parqueando vehículos en los pasillos de circulación. La ocupación máxima por tipo de vehículo y por día analizado en este uso, se muestran a continuación:

Tabla 21. Ocupación máxima Uniandinos

Día	Autos	Camiones	Motos	Bicicletas
Típico	21	0	2	4
Atípico	17	0	3	0

Fuente: Elaboración propia

- **Volúmenes Peatonales**

Al igual que con los volúmenes vehiculares, para estimar las demandas de los peatones en los diferentes usos que tendrá el proyecto, se registraron los volúmenes peatonales en las porterías de los proyectos modelo, registrando la entrada y la salida.

- **Oficinas:**

Para el uso de oficinas y comercio asociado, en el modelo considerado (Torre Zimma) la máxima demanda peatonal se presenta entre 13:45 y 14:45 horas el día típico, con 90 peatones entrando y 64 saliendo; mientras que el día atípico, la mayor demanda se presenta entre las 08:15 y las 09:15 horas con 43 peatones entrando y 23 saliendo.

- **Hotel:**

Para el uso de servicios turísticos, en el modelo considerado (Hotel B3) la máxima demanda se presenta entre 8:30 y 9:30 horas el día típico, con 29 peatones entrando y 81 saliendo; mientras que el día atípico, la mayor demanda se presenta entre las 830 y las 9:30 horas con 19 peatones entrando y 57 saliendo.

- **Vivienda:**

Para el uso de vivienda, en el modelo considerado (Edificio Gavia) la máxima demanda se presenta en el periodo 15:45-16:45 horas el día típico, con 17 peatones entrando y 33 saliendo del parqueadero; mientras que el día atípico, la mayor demanda se presenta entre las 15:45 y las 16:45 horas con 17 vehículos entrando y 33 saliendo del parqueadero.

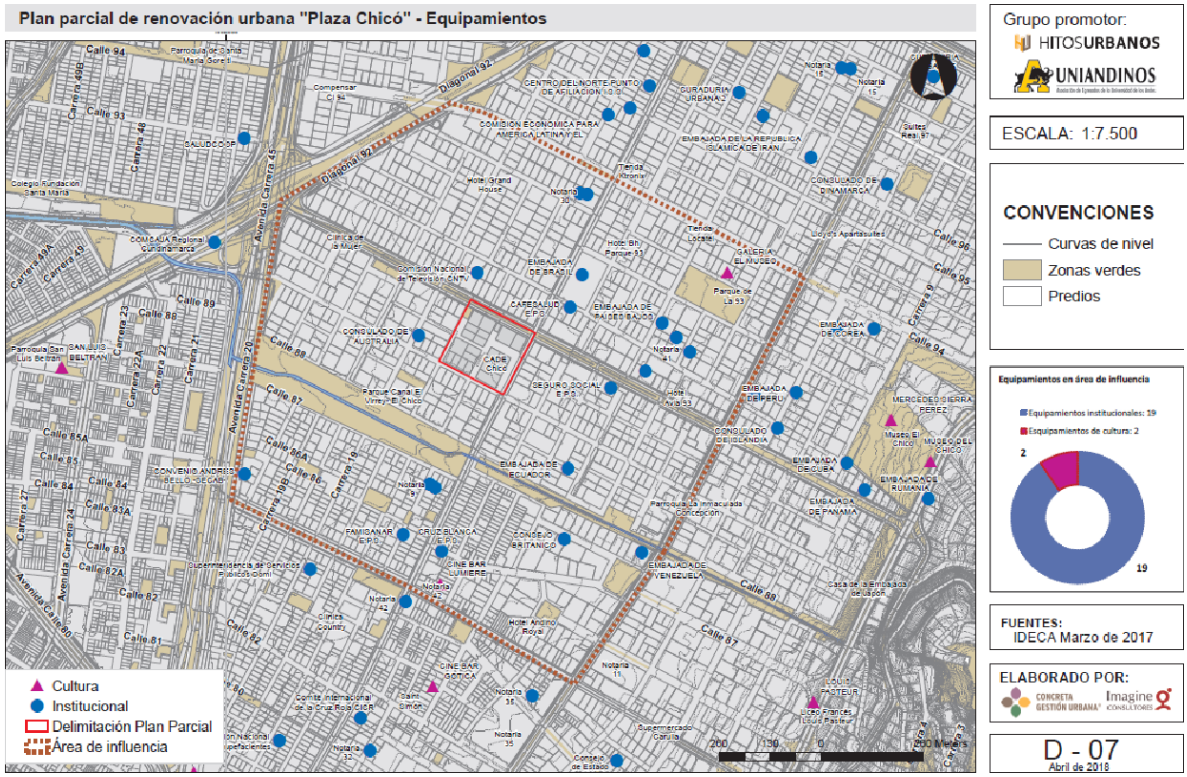
- **UNIANDINOS:**

Para el uso de servicios profesionales técnicos especializados, en el modelo considerado (UNIANDINOS) la máxima demanda se presenta entre 12:15 y 13:15 horas el día típico, con 31 peatones entrando y 72 saliendo; mientras que el día atípico, la mayor demanda se presenta entre las 12:00 y las 13:00 horas con 30 vehículos entrando y 59 saliendo del parqueadero.

4.2.12. Equipamientos Urbanos

En el área de influencia se presentan 19 equipamientos institucionales, principalmente referidos al uso de servicios urbanos básicos como embajadas, notarías y curadurías, y 3 equipamientos culturales de carácter privado (IDECA, 2017). Se destaca en el área de incorporación la presencia de la Central Telefónica del Norte de la ETB, complementada con un equipamiento de servicio al ciudadano de la ETB y otro correspondiente al Cade de la Calle 90; de carácter privado se destaca la Asociación de Egresados de la Universidad de los Andes – Uniandinos, la cual presta servicios a todos sus afiliados y ofrece espacios para reuniones colectivas y culturales, como auditorios, salones de reuniones, exposiciones y restaurantes.

Figura 63. Equipamientos urbanos



Fuente: Elaboración propia sobre base IDECA, 2017

De acuerdo con la información suministrada por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación SDP el mayor déficit corresponde a los equipamientos de carácter vecinal que llega a -40.959 m^2; el déficit de mayor incidencia es el de educación de escala vecinal con -34.617 m^2 (85%), seguido por los déficits de integración social con -4.117 m^2 y recreativos deportivos con -4.014 m^2 y finalmente el de cultura con -680 m^2. Se indica también déficit en los equipamientos de seguridad a escala zonal, aun así, a una cuadra del área de incorporación está el CAI de la carrera 15 con 87 sobre el Parque El Virrey. En el tema cultural, Uniandinos como equipamiento privado ofrece salones de exposiciones con acceso limitado al público. La tabla siguiente muestra este análisis.

Tabla 22. Déficit de equipamiento sector Chicó Lago

# Localidad		2			
Nombre Localidad		CHAPINERO			
# UPZ		97			
Nombre UPZ		CHICÓ LAGO			
área bruta UPZ Ha		422,11			
población (# hab)		25.361			
densidad (hab por Ha)		60,08			
SECTOR		DEFICIT EQUIPAMIENTOS VECINALES m²	DEFICIT EQUIPAMIENTOS ZONALES m2	DEFICIT EQUIPAMIENTOS URBANOS m²	TOTAL DEFICIT SUELO 2017 VECI ZONA Y URBA m²
Educación	ED suelo	-34.617	64.965	-	30.348
	ED# equip	-4	6	-	2
Salud	SAL suelo	2.468	2.964	14.873	20.305
	SAL# equip	6	4	3	13
Integración Social	INT suelo	-4.117	-2.007	-	-6.124
	INS# equip	-9	-0	-	-9
Cultura	CUL suelo	-680	9.422	-	8.742
	CUL# equip	-3	7	-	4
Recreativos Deportivos	RD suelo	-4.014	2.689	-	-1.325
	RD# equip	-7	0	-	-6
Seguridad	SG suelo	-	-1.169	-	-1.169
	SG# equip	-	3	-	3
Abastecimiento	AB suelo	-	-502	-	-502
	AB# equip	-	-0	1	1
Adm pública	AD suelo	-	-15	634	619
	AD# equip	-	4	1	5
Recintos Feriales	RF suelo	-	-	-	-
	RF# equip	-	4	-	4
TOTAL	suelo	-40.959	76.348	15.507	50.896
	# equip	-15	28	5	17
DÉFICIT - 2017					

Fuente: SDP Dirección de Planes Maestros y Complementarios

4.2.13. Articulación con Otros Planes Parciales

Al interior del área de influencia se han desarrollado varias iniciativas de renovación urbana a través de planes parciales, como el Plan Parcial Proscenio para el área comprendida entre la calle 85, el parque El Virrey y las carreras 13A y Carrera 15, adoptado mediante el Decreto 334 de 2010 y modificado por el Decreto 271 de 2011, en el cual se incluye la renovación de 3 manzanas para

desarrollar usos mixtos a partir de una plataforma comercial de 2 pisos y un equipamiento cultural (teatro musical) complementados con torres de oficinas, vivienda y hotel; los desarrollos inmobiliarios propuestos para este Plan Parcial no se han iniciado aún, pero antes de 5 años se espera ver los desarrollos en pie.

De igual manera en el sector del barrio Antiguo Country, al sur de la calle 85, se han presentado desde hace varios años iniciativas de renovación urbana lideradas por la Clínica del Country en lo que se ha denominado el Plan Parcial Kira, el cual hasta la fecha no ha sido adoptado. Estos dos últimos sectores están estrechamente relacionados a nivel de estructura urbana con el área de incorporación en la Carrera 15 con Calle 90, ya que se pueden establecer sinergias urbanas y recorridos comerciales, turísticos y de servicios entre las diferentes zonas renovadas en este sector.

Figura 64. Integración Planes Parciales del Sector



Fuente: Elaboración propia

En la Calle 100 con Carrera 7 ya se está construyendo el primer edificio de oficinas en el área de planificación del Plan Parcial El Pedregal que, aunque está retirado del área de incorporación, es un referente de transformación urbana y densificación en la misma localidad de Chapinero.

4.2.14. Red de Servicios Públicos Domiciliarios

- **Redes Existentes de Acueducto y Alcantarillado**

Figura 65. Sistema de acueducto en área de incorporación



Fuente: Planimetría consultada en mapas.bogota.gov.co

Para el detalle de la caracterización de las redes hidrosanitarias existentes e identificación de las necesidades de ampliación, se encuentra en documento anexo el estudio elaborado por la firma HIDRÁULICA Y URBANISMO LTDA (Anexo 2). A continuación, se presenta solo una síntesis de las redes existentes.

Red de Acueducto. Se evidencia la red menor de acueducto correspondiente a la Zona (Z1-08-03-02-00000), con las siguientes especificaciones: Calle 90, AK 15 y AC 92: Red Ø4”- PVC construida y por la Carreras 16 y 17: Red Ø3”- PVC construida.

Red de Alcantarillado sanitario y pluvial. Refleja la red local de alcantarillado existente con la siguiente descripción D1-CO-Salitre In Virrey De 100. También refleja la red local pluvial existente por el Costado Sur de la Avenida Calle 92 en el tramo entre las Carreras 16 y 17.

Figura 66. Sistema de alcantarillado sanitario en área de incorporación



Fuente: Planimetría consultada en mapas.bogota.gov.co

Figura 67. Sistema de alcantarillado pluvial en área de incorporación



Fuente: Planimetría consultada en mapas.bogota.gov.co

Para este Plan Parcial, se solicitó el concepto de factibilidad del servicio por parte de la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá, el cual fue emitido mediante oficio No. 3010001-2018-0658 / S-2018-156087 del 28 de mayo de 2018 con vigencia de cinco años contados a partir de la fecha de expedición, indicando que se deberán desarrollar las obras de ampliación de la infraestructura o de las redes menores de acueducto, así como el diseño y construcción de las redes de alcantarillado locales, esto a fin de garantizar el suministro.

Con base en la reunión de socialización de la formulación del Plan Parcial Plaza Chicó que se llevó a cabo en el mes de septiembre de 2018, los propietarios del predio en propiedad horizontal de la Carrera 17 No. 91-50, solicitaron expresamente en vincular su propiedad al área objeto de reparto en el plan parcial para obtener una mayor edificabilidad en el uso de vivienda, con lo cual se presentó un ajuste a la formulación del plan parcial. Dicho ajuste implicó actualizar los estudios técnicos para las redes hidrosanitarias del plan parcial, los cuales fueron presentados a la Empresa de Acueducto de Bogotá mediante los oficios E-2019-096440 y E-2019-111892 de 2019, a partir de los cuales dicha empresa actualizará el concepto de factibilidad del servicio de acueducto y alcantarillado.

Al momento de llevar a cabo las respectivas obras, se deberá dar cumplimiento a los requerimientos solicitados en el oficio correspondiente, y se deberá contar con la cantidad suficiente de hidrantes para garantizar la disponibilidad frente a cualquier eventualidad. Deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Ley 142 de 1994, Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – 2000, y en el Decreto Distrital 190 de 2004, Artículos 207 al 210.

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

El diagnóstico de este punto fue llevado a cabo por la empresa ECOENERGY RENOVABLES S.A.S, cuyo documento se encuentra en el Anexo 3. Entre los aspectos más relevantes se pueden señalar que la red de baja tensión del sistema de alumbrado público y de algunas edificaciones es suministrado por una subestación eléctrica capsulada y subterránea ubicada en la Carrera 17. Las demás edificaciones son suministradas de energía eléctrica a través de acometidas eléctricas soterradas. Del levantamiento realizado en la zona, se obtuvo lo siguiente:

Tabla 23. Levantamiento Sistema Eléctrico

Cajas de telecomunicaciones	102
Cajas eléctricas	363
Válvulas de agua potable	6
Cajas de inspección de sanitario	70
Pozos sanitarios	46
Cajas del sistema de aguas lluvia	60
Postes de alumbrado	55
Subestación eléctrica	1

Fuente: Ecoenergy, 2018

Asimismo, se deberá cumplir lo establecido en la Ley 142 de 1994, en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público -RETILAP, en el Decreto Distrital 190 de 2004, Artículos 222 al 223, los Decretos Distritales 309 de 2006 y 087 de 2010 y el Manual Único de Alumbrado Público – MUAP. Destacándose las distancias de seguridad de las construcciones a las líneas de media tensión, según RETIE, y las condiciones de iluminación de alumbrado público, en cumplimiento del RETILAP y el MUAP.

Mediante Oficios 0a1234gn, 0a1234gd, 0a1234gc, 0a1234fl y 0a1234fj todos de fecha 27 de febrero de 2018, se expidió el certificado de disponibilidad del servicio de energía eléctrica para las etapas que conforman el área de la Unidad de Actuación/Gestión Única del Plan Parcial.

- **Redes de Telecomunicaciones**

En la zona del plan parcial de la Calle 92, se tiene el servicio de todos los operadores de telecomunicaciones. Para el respectivo plan parcial se constituye la ubicación de cajas de paso para el realizar el cableado de cada una de las empresas de telecomunicaciones.

Mediante Oficio ECGC - EOI 0410 – 2018 de fecha 13/03/2018 se indica que la prestación del servicio de telecomunicaciones puede hacerse desde la central Chicó. Asimismo, se deberá tener en cuenta lo establecido en la normativa aplicable, Decreto Nacional 1078 de 2015, Ley 1341 de 2009, Decreto Distrital 190 de 2004, Artículos 224 y 225, y en el Decreto Distrital 397 de 2017.

- **Red de Gas Natural Domiciliario**

Debido al carácter urbano del sector, las redes de distribución identificadas se encuentran con usuarios conectados, determinando que la red perimetral central de distribución de gas natural es suficiente para proyectar la red del plan parcial. Esta distribución se realiza a través de tubería de ½” hasta 6”, en tubería de polipropileno a unas presiones entre 69 y 90 psig. El detalle de esta información puede revisarse en el Anexo 3.

Para el desarrollo de la red de distribución del Plan Parcial, se deberá tener en cuenta lo establecido en la Ley 142 de 1994, la Norma Técnica Colombiana NTC 3728: Líneas de Transporte y redes de Distribución de Gas, la Resolución CREG 067 de 1995, los Artículos 226 al 229 del Decreto Distrital 190 de 2004, y el Decreto 088 de 2010.

En cuanto a la disponibilidad del servicio, mediante Oficio 10150224-607-2018 de fecha 23 de agosto de 2018, la empresa de Gas Natural SA ESP confirmó la viabilidad de redes para la prestación del servicio en el polígono de incorporación del plan parcial.

- **Red de Manejo y Aprovechamiento de Residuos Sólidos**

El diagnóstico de este componente se presenta en el Capítulo de Diagnóstico Ambiental, (ver Apartado 7.8). En cuanto a la norma vigente, se debe tener en consideración lo establecido en el Decreto Nacional 2981 del 2013, Artículos 211 al 216 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 312 de 2006 y Decretos Distritales 620 de 2007, 261 de 2010, 456 de 2010, 113 de 2013 y 469 de 2015. El manejo de los Residuos de Construcción y Demolición se encuentra definido en el componente ambiental de este documento (ídem).

Para todas las redes de servicios públicos domiciliarios, se debe dar cumplimiento a la subterranización de redes, acorde a la Resolución SDP No 011 del 04/01/2013, Artículo 18 y Anexo 1.

- **Factibilidades de Servicios Públicos**

Dentro del estudio realizado a los servicios públicos domiciliarios, se solicitaron a cada una de las entidades correspondientes los certificados de viabilidad y/o disponibilidad para el PPRU Plaza Chicó, los cuales pueden revisarse en el Anexo 4.

Figura 68. Vigencia de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios

VIGENCIA DISPONIBILIDADES DE SERVICIOS			
EMPRESA	FECHA EXPEDICIÓN	PERÍODO VIGENCIA	VENCIMIENTO
Gas Natural	18/02/2019	1 año	18/02/2020
Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá	28/05/2018	5 años	28/05/2023
CODENSA Cra 16 #90-39	27/02/2018	2 años	27/02/2020
CODENSA Cra 15 #90-12	27/02/2018	2 años	27/02/2020
CODENSA Cra 16 #91-28	27/02/2018	2 años	27/02/2020
CODENSA Cra 16 #91-25	27/02/2018	2 años	27/02/2020
CODENSA Cra 15 #90-36	27/02/2018	2 años	27/02/2020
ETB	13/03/2018	N/A	N/A

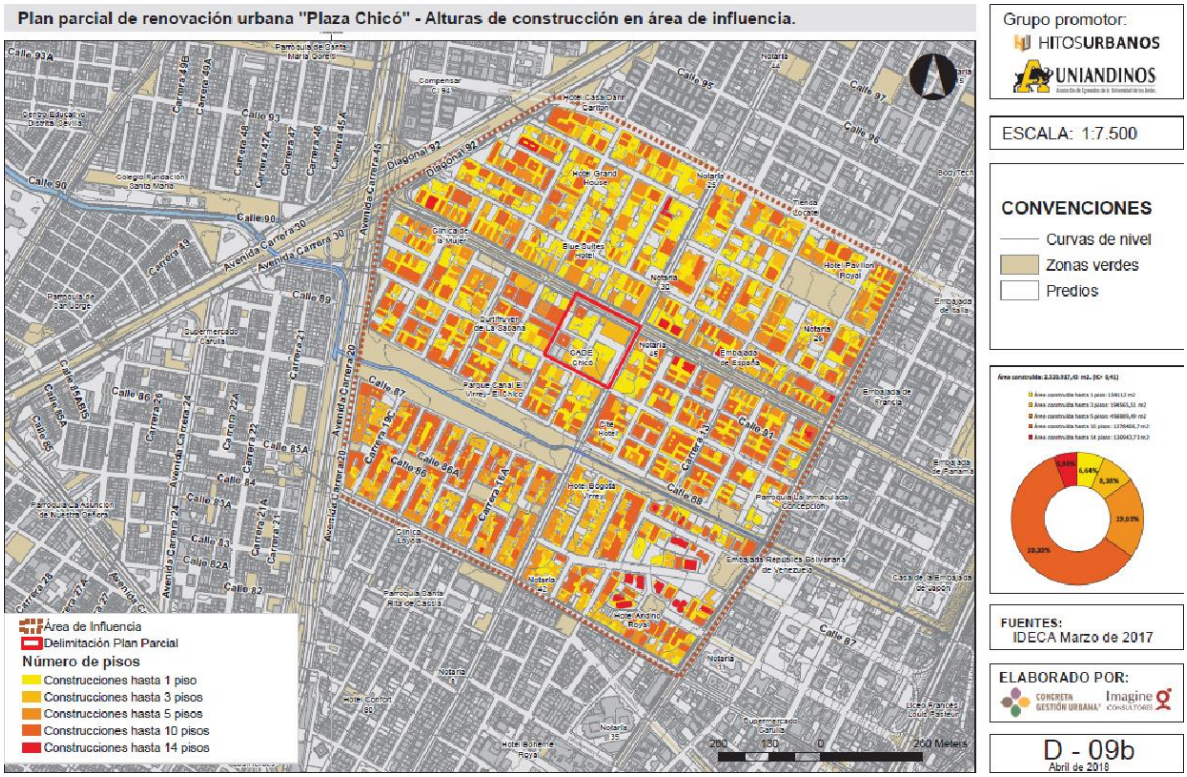
Fuente: Elaboración propia con base en los oficios correspondientes

4.2.15. Alturas de las Construcciones

En el área de influencia el 60% de las construcciones están en el orden de los 10 pisos de altura y el 20,84% son construcciones de hasta 5 pisos, mientras que el 5,87% está en los 14 pisos de altura. El 13% restante corresponde a construcciones inferiores a los 3 pisos. Por el contrario, en el área del Plan Parcial se evidencia que las alturas están por debajo del promedio del área de influencia, con un

58,68% de construcción entre 2 y 3 pisos con 10.529 m^2 construidos, un 28,15% en construcciones de 1 piso con 5.051 m^2 y solo un 13,7% del suelo corresponde a la construcción de la ETB de 5 pisos.

Figura 69. Alturas existentes en el área de influencia

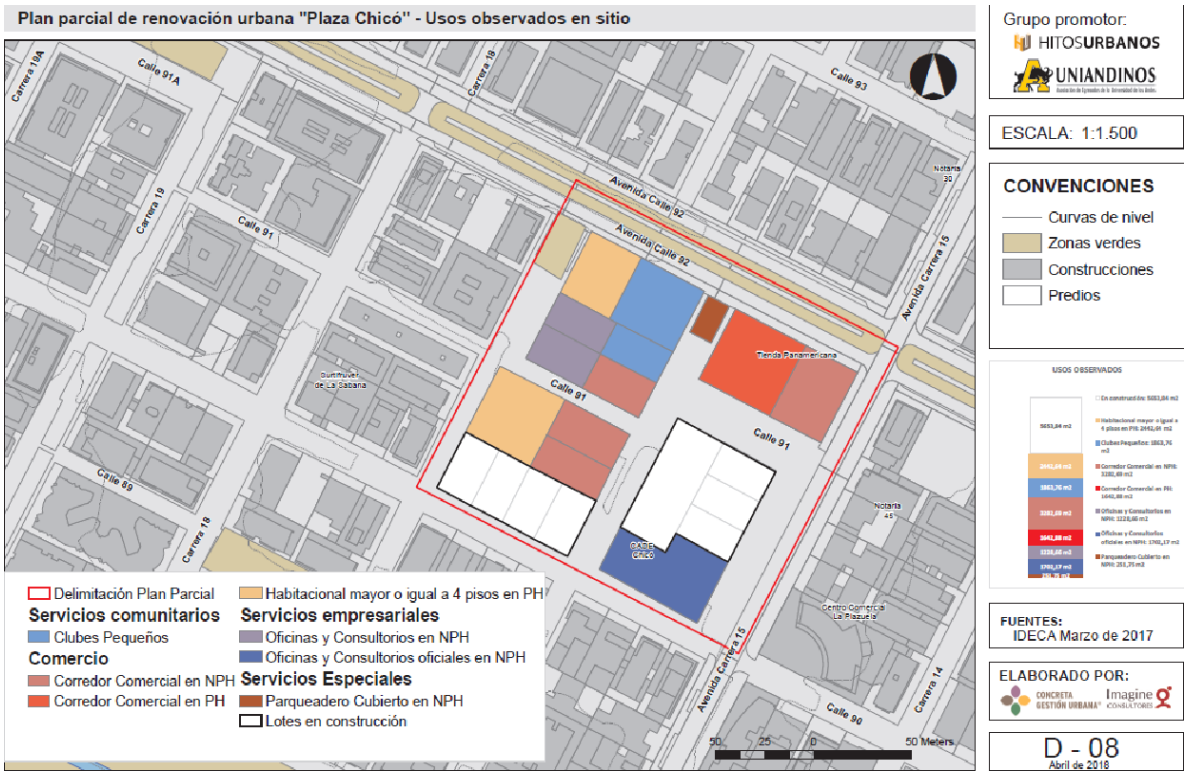


Fuente: Elaboración propia

4.2.16. Usos del Suelo

El análisis de usos del suelo para el área de influencia se encuentra descrita en la sección de caracterización socio económica. Con respecto al área de incorporación, la actividad económica predominante son los servicios empresariales y profesionales con un 44,43% (oficinas y consultorios), así como el comercio, que representa el 36.48% del suelo; dicha información se realiza con base en los usos registrados en el IDECA antes de la demolición de los predios que aparecen en blanco en la Figura 70, los cuales corresponden a las licencias con Decreto 562 de renovación urbana.

Figura 70. Plano de usos del suelo observados

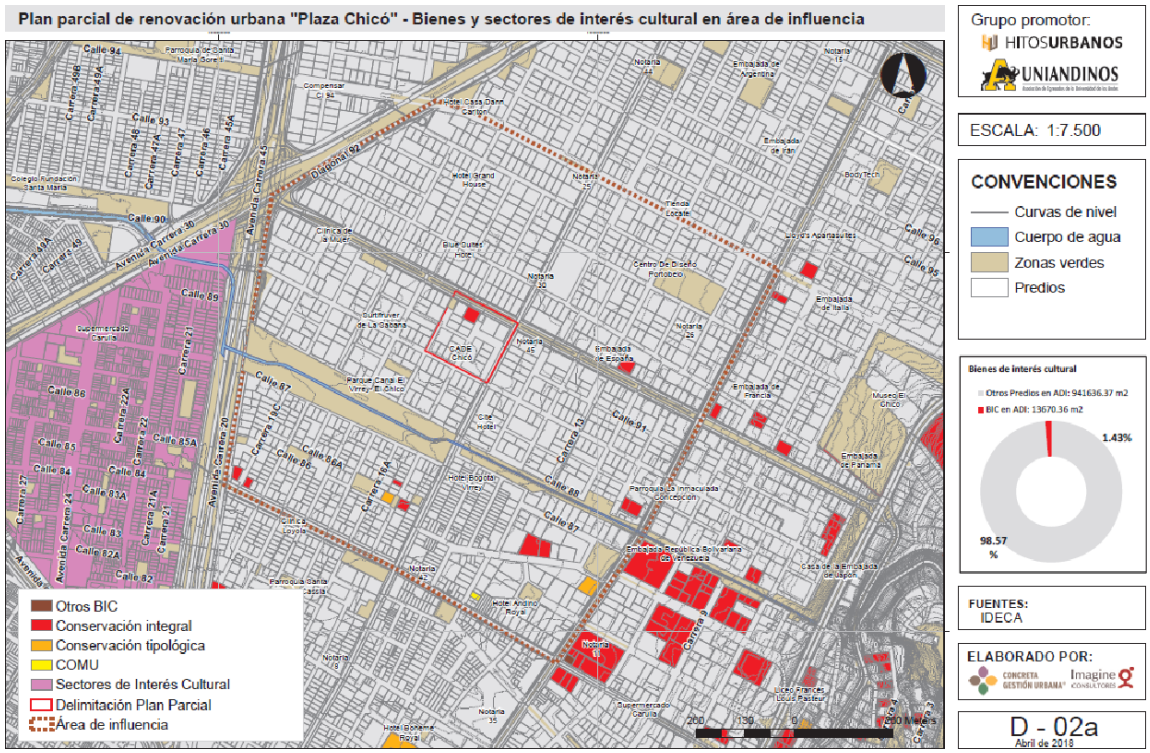


Fuente: Elaboración propia

4.2.17. Sistema Distrital de Patrimonio Cultural

En el área de influencia existen 9 Bienes de Interés Cultural (Figura 71), según el listado del Decreto 606 de 2001, entre los cuales se destacan la Embajada de España sobre la Calle 92, la Parroquia de la Inmaculada Concepción sobre la Carrera 11 con Calle 88 y otras residencias en el barrio Antiguo Country; entre estas se destaca la casa donde funciona la Sede Nacional de la Asociación de Egresados de la Universidad de Los Andes – Uniandinos en la Calle 92 con Carrera 16 (Figura 72), que hace parte del área para Plan Parcial. Este BIC de Uniandinos se pretende conservar e integrar de una mejor manera al espacio público recuperado y a los nuevos desarrollos inmobiliarios.

Figura 71. Bienes de Interés Cultural en el área de influencia

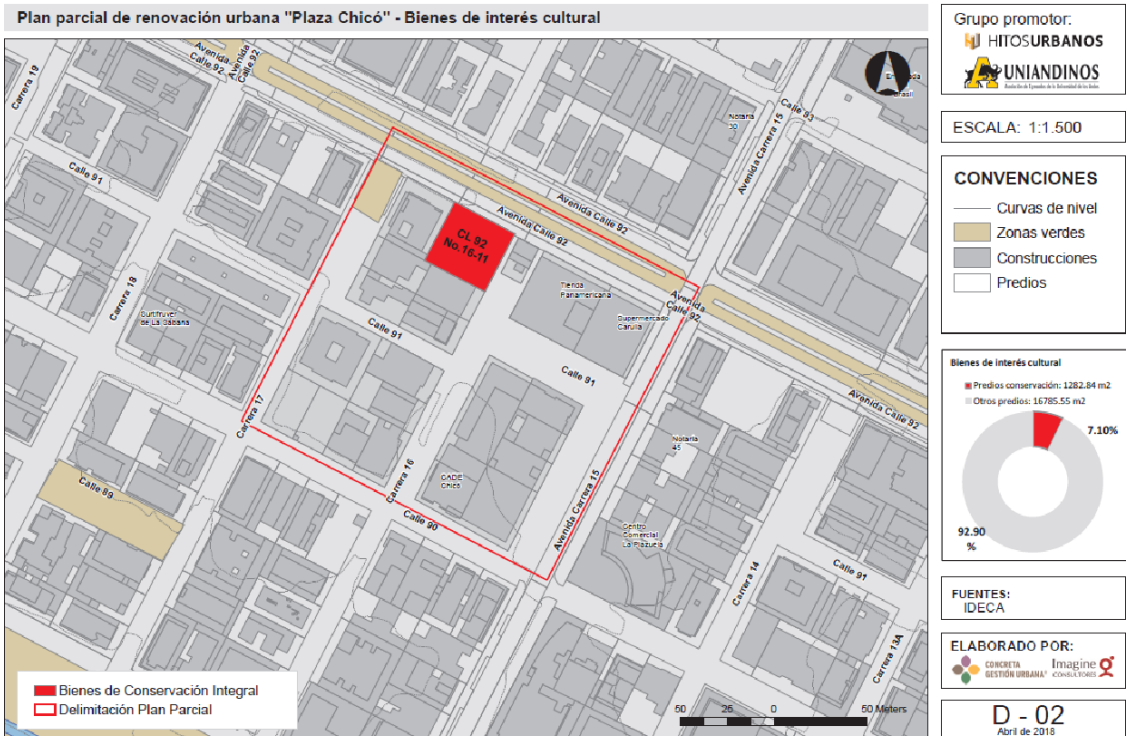


Fuente: Elaboración propia

Con respecto al estado de conservación y/o deterioro del bien de interés cultural se evidencia que se encuentra en buen estado de conservación (Ver Anexo 5). La casa patrimonial no ha sufrido cambios y ha mantenido la estructura original, solo se han realizado adecuaciones internas y mantenimiento locativo el cual ha respetado la estructura original de la casa. Las fachadas se han mantenido en su totalidad. En la distribución interna de la casa solo la zona de servicio y repostería paso a tener un uso como sala de reuniones y zona de servicio. La modificación del cambio de la piscina por un auditorio se dio en el lote 2, anexo al bien de interés cultural.

La conservación de la casa se ha dado en gran medida por la propiedad de Uniandinos y su uso como sede gremial. Esto ha permitido que el inmueble tenga el mantenimiento y la actividad necesaria para ser un espacio vital y concurrido en la ciudad. Las actividades culturales, eventos y reuniones que se realizan en este Bien de Interés Cultural no son solo para los afiliados, sino también para la ciudadanía, lo cual ha permitido que esta construcción adquiera un valor simbólico reconocido sobre la Calle 92.

Figura 72. Bienes de Interés Cultural Calle 92 x Cra 16 – Uniandinos



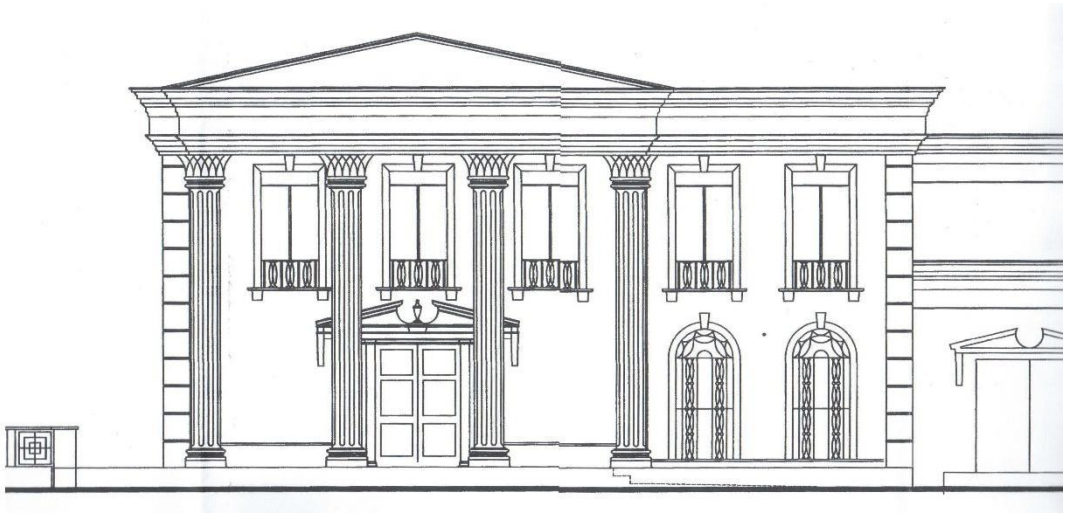
Fuente: Elaboración propia

Figura 73. Estado actual BIC - Uniandinos



Fuente: Consultado en Google Maps

Figura 74. Fachada principal Bien de Interés Cultural Calle 92 x Cra 16 - Uniandinos



Fuente: Uniandinos

Los valores arquitectónicos se definieron a partir de lo establecido en el Decreto 763 de 2009 respecto a los criterios de valoración establecidos en el Artículo 6 del Título 3 para orientar y contribuir a la atribución y definición de la significación cultural de un bien mueble o Inmueble. A partir de los criterios de valoración determinados en dicho decreto, hemos utilizado únicamente los siguientes valores atribuibles a los bienes: valor histórico, valor estético y valor simbólico; se describen a continuación como se mencionan en el Decreto 763 de 2009:

- **Valor Histórico:** Hace referencia a la importancia del inmueble dentro de la reconstrucción de la historia y sus épocas.
    - Vigencia y uso constante a lo largo de 61 años.
    - El diseño del inmueble permite conocer sobre la arquitectura de la época y los procesos de urbanización que tuvieron lugar.

- **Valor Estético:** Se refiere a los atributos de calidad artística o de diseño.
    - Características arquitectónicas de diseño y estilo.
    - Estética particular ligada a la época de los años 50 con reminiscencias de elementos neoclásicos.

- **Valor Simbólico:** Se asocia a la capacidad de generar identificación y cohesión social.
    - Reconocimiento por parte de ex alumnos como parte integrante de su alma mater.
    - Importancia cultural para la población de la ciudad, debido a la diversidad de eventos y reuniones que se realizan.

5. ESTRUCTURA SOCIO ECONÓMICA Y ESPACIAL – POT: CENTRALIDADES Y OPERACIONES ESTRATÉGICAS

Desde la concepción del primer Plan de Ordenamiento Territorial para Bogotá, que se compiló en el Decreto 190 de 2004, se concibió la planificación y gestión integral del territorio mediante la integración de las dimensiones física, socioeconómica y ambiental. La propuesta del POT dentro de la política de competitividad para la ciudad se concibió en la Estructura Socio Económica y Espacial, con la definición de una red de Centralidades y dentro de ellas Operaciones Estratégicas que permitiesen la integración de las dimensiones mencionadas, contribuyendo a mantener el equilibrio del territorio con una proyección regional.

La definición de las centralidades responde a la presencia de aglomeraciones de la actividad económica en diversos sitios de la ciudad, ya que estas aglomeraciones se constituyen en centros de concentración del empleo. Es por esta razón que el empleo es uno de los indicadores que orienta la definición de las centralidades.

Otro indicador que tiene directa relación con la presencia de las aglomeraciones es el precio del suelo, que está asociado principalmente a las rentas que producen los inmuebles, ya que estas se generan por las actividades económicas fundamentalmente. Con estos criterios, en 1994, se proyectaron y analizaron las principales aglomeraciones de la ciudad a partir del Censo Económico realizado en 1990 que fueron base para la propuesta de Centralidades del primer POT de Bogotá.

Tabla 24. Principales aglomeraciones a partir del censo económico de 1990

#	Aglomeraciones	Empleo	Área	DE	Orden DE	Orden E
1	Centro internacional - Centro tradicional	308,849	395.07	781.76	1	1
2	Chapinero	224,651	389.23	577.16	2	2
3	Teusaquillo	77,415	172.14	449.72	3	6
4	Puente Aranda - Zona Industrial	189,221	631.49	299.64	5	4
5	Restrepo	55,343	167.45	330.50	4	8
6	Salitre	191,262	797.57	239.81	6	3
7	Calle 100 - Calle 72	67,917	395.72	171.63	7	7
8	Ferias	31,517	255.58	123.31	10	10
9	Zona industrial Aeropuerto	42,277	388.87	108.72	11	9
10	Unicentro - Santa Bárbara	77,486	481.06	161.07	8	5
11	Carvajal	17,503	200.84	87.15	13	12
12	Toberín	15,866	123.95	128.00	9	13
13	Fontibón	20,696	190.53	108.62	12	11

Fuente: Las centralidades en el POT: aproximación desde el empleo. Alex Smith Araque Solano Universidad Sergio Arboleda y Jaime Rafael Vizcaíno Universidad Nacional de Colombia.

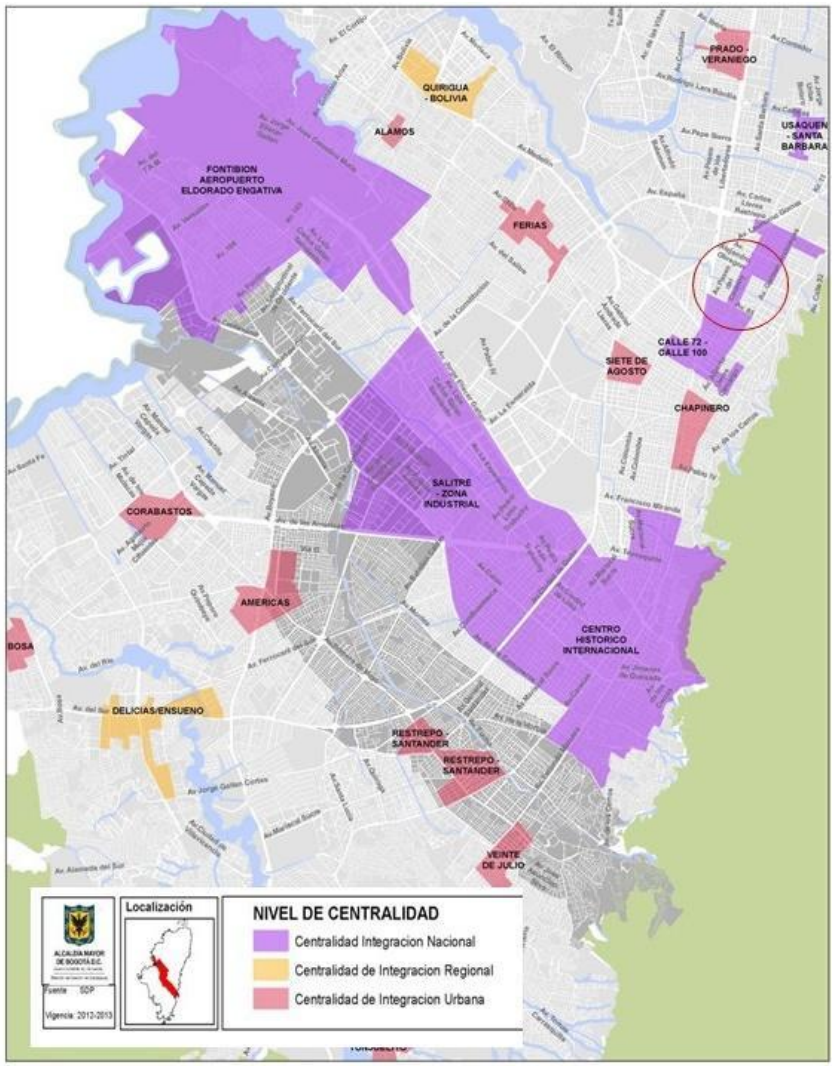
De acuerdo con la tabla anterior, tomada del documento en mención, se identifica que el área objeto de incorporación forma parte de la aglomeración #7: Calle 100 – Calle 72, que para el año 1994

presentaba una concentración de 67.917 empleos en un área de 395,72 m^2. Es decir, una densidad de 171,62 empleos por metro cuadrado.

Al final, el propósito fundamental de la conformación y consolidación de las centralidades es facilitar a la población el acceso al empleo y a la oferta de bienes y servicios, optimizando el uso de la infraestructura de la ciudad, vías, parques, equipamientos públicos, entre otros.

En el plano de las Centralidades Urbanas elaborado por la Secretaría Distrital de Planeación (Figura 75) se muestra la centralidad Calle 100 – Calle 72, donde se localiza el área de análisis que se señala en el círculo rojo. Esta Centralidad se caracteriza por una mezcla de usos que generan una dinámica económica importante, pero que debido a la baja densidad de los inmuebles se reconoce un potencial del sector que puede ser mejorado a través de procesos de densificación que permitan el aprovechamiento de la infraestructura y el incremento de la productividad urbana del territorio.

Figura 75. Centralidades en Bogotá

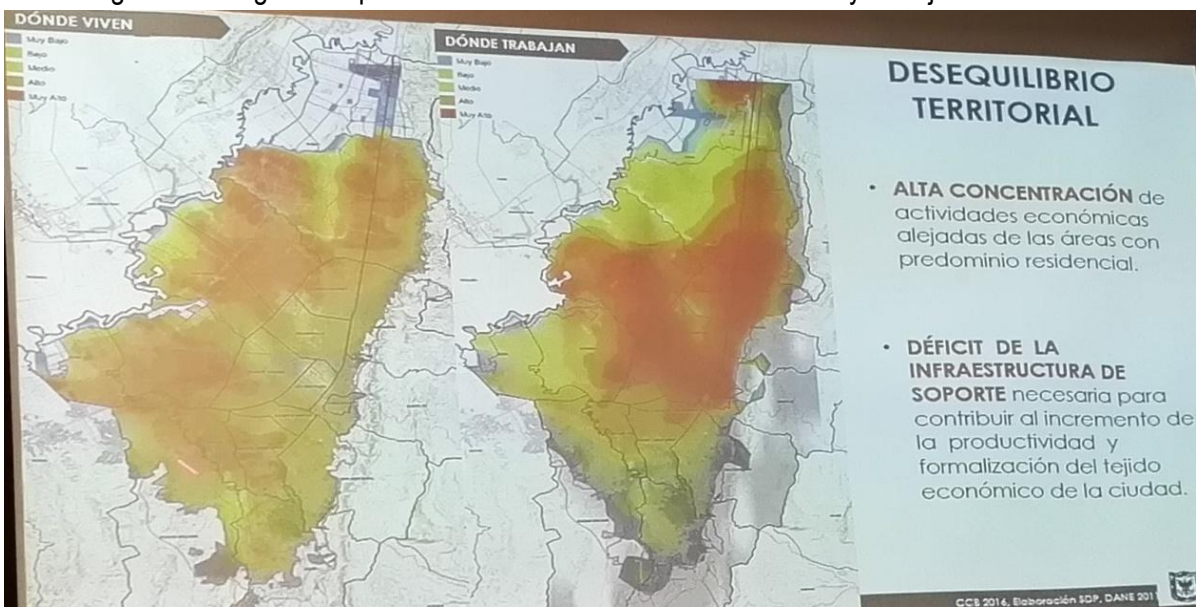


Fuente: Decreto 190 de 2004

En el análisis del diagnóstico de Bogotá, que adelanta la Secretaría Distrital de Planeación para la modificación del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad, se demostró que ha sido muy poco el avance de la formulación e implementación de las operaciones urbanas previstas, lo que ha ocasionado una distorsión de las centralidades generando aglomeraciones y desarrollos desordenados a lo largo y ancho de la ciudad, sin responder a las políticas y estrategias planteadas por el POT.

Este comportamiento se observa en la (Figura 76), que fue presentado por la Secretaría de Planeación en la Cámara de Comercio de Bogotá dentro del proceso de participación democrática que adelanta la modificación del POT de Bogotá. En éste se observa que la alta concentración de las actividades económicas está alejada de las zonas donde se concentra el uso residencial. Como consecuencia, la infraestructura de la ciudad resulta deficiente para atender los desplazamientos y para obtener altos índices de productividad urbana.

Figura 76. Diagnóstico preliminar POT 2017 zonas de residencia y trabajo en la ciudad



Fuente: foto tomada de la presentación de Secretaría Distrital de Planeación en la Cámara de Comercio de Bogotá DC Mayo 31, 2017

Este análisis de diagnóstico muestra claramente la necesidad de intervenir las zonas de aglomeraciones económicas existentes, para renovar y/o reordenar el territorio de manera que la estructura espacial genere una sana mezcla de usos que convivan y se complementen, facilitando a la población el acceso al empleo y a los bienes y servicios que requiere, sin colapsar la infraestructura urbana de la ciudad.

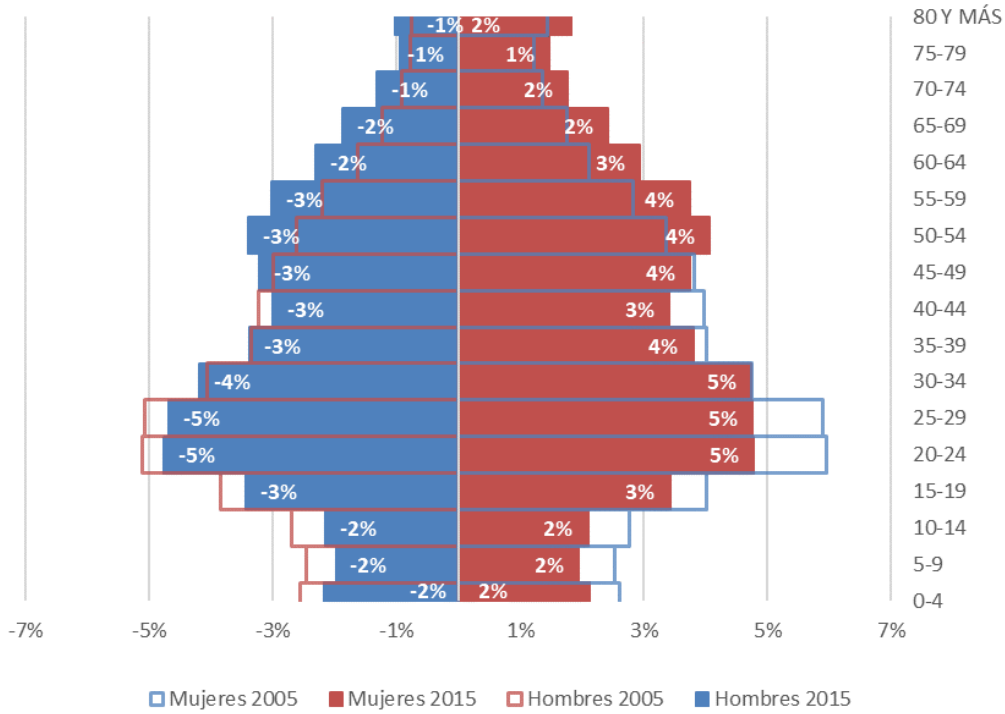
6. CARACTERIZACIÓN SOCIO-ECONÓMICA

El contexto socioeconómico del área de incorporación corresponde de manera general al de la Localidad de Chapinero y al de la UPZ 97 Chicó Lago, divisiones territoriales que se analizan a través de información secundaria, tomando datos demográficos de las proyecciones DANE-SDP a 2015, y datos de calidad de vida y empleo de la Encuesta Multipropósito 2017. Asimismo, el área de influencia[1] del Plan Parcial se analizó con información primaria levantada en campo combinada con información secundaria tomada de la Cámara de Comercio de Bogotá y del IDECA, entre otras fuentes. Finalmente, el área de incorporación se analizó con información primaria levantada en campo, la cual se detalla en el numeral 6.7.

6.1. Población

Chapinero es la quinta localidad más pequeña por número de habitantes, según las proyecciones DANE-SDP para 2015. Esta localidad cuenta con 137.870 personas, un 1,7% del total de la Ciudad; de los cuales 53% son mujeres y 47% hombres. Asimismo, el 35% de sus habitantes (48.428) son población joven adulta en el rango entre los 20 y 40 años.

Figura 77. Pirámide poblacional Chapinero 2005 – 2015



Fuente: Elaboración propia con base en Proyecciones de Población DANE-SDP 2005-2015[2]

[1] El área de influencia fue definida de acuerdo a lo establecido en el apartado 3.2

[2] Convenio DANE-SDP No. 096-2007

La dinámica económica de la localidad de Chapinero, de la cual hace parte el área objeto de estudio, ha potenciado en los últimos años un cambio en el uso del suelo, pasando de actividades residenciales a actividades comerciales y dotacionales, desplazando así a los habitantes originales hacia otros sectores de la ciudad y recibiendo otro tipo de población más cercana a estas actividades, en especial a los jóvenes adultos entre 20 y 40 años, que representan el rango poblacional con mayor presencia en la localidad. De acuerdo a esto, y teniendo en cuenta la Figura 77, donde se evidencia que entre 2005 y 2015 hubo un envejecimiento de la población y una reducción de la población infantil, es posible concluir que mantiene el predominio de la población joven adulta; esto último debido al fortalecimiento de las universidades y la consecuente llegada de población universitaria residente en el sector.

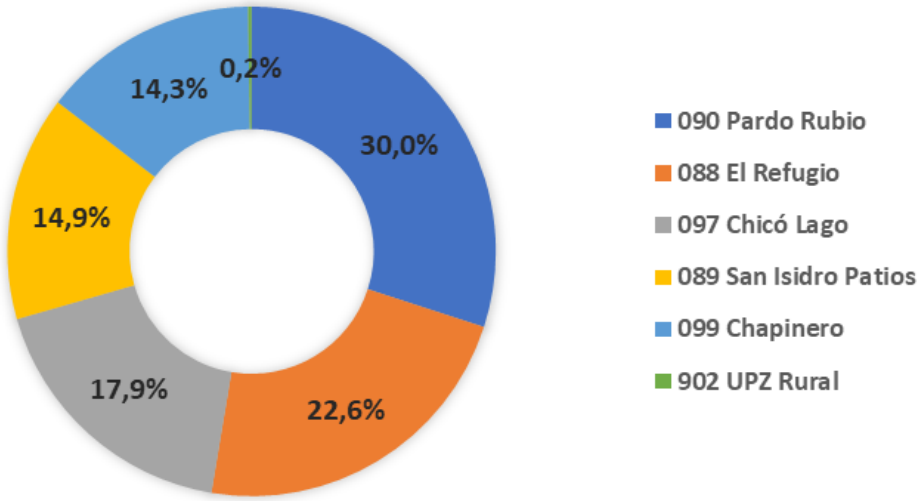
Frente a lo anterior, la localidad de Chapinero se ha convertido en foco residencial de extranjeros, y en algunos casos de estudiantes de diferentes universidades de la ciudad que se trasladan a dicho sector (Secretaría Distrital de Planeación, 2011), lo que se ha visto reflejado en que el 35 % de los habitantes de la Localidad de Chapinero tengan entre 20 y 40 años.

Asimismo, la población joven tiende a quedarse en el sector mientras estén estudiando y pocos años después de culminar sus estudios, se muda hacia otros sectores de la ciudad con mejores condiciones para formar una familia (Secretaría Distrital de Planeación, 2011).

Por otra parte, la población de más de 60 años, corresponde al 18% del total de la población, quienes para la Secretaría Distrital de Planeación (2011) son residentes tradicionales de la zona, que se mudaron a Chapinero cuando era residencial y aún no se han ido del sector pese al cambio.

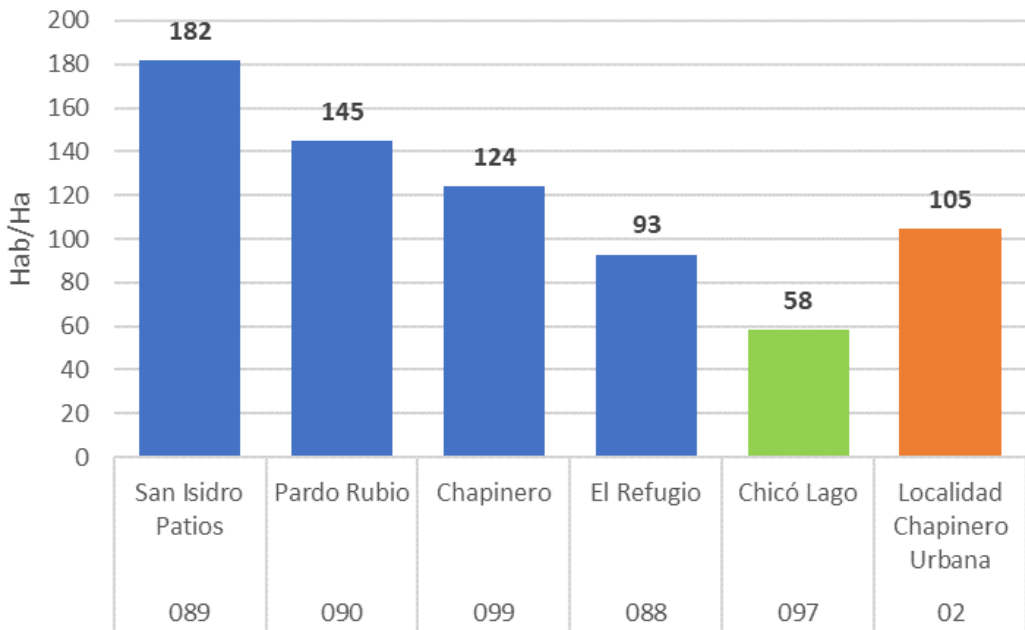
Para la UPZ 97 Chicó Lago, la población total proyectada a 2015 es de 24.670 (ver Figura 78) y representa el 17,9% del total de Chapinero. Chicó Lago es también la UPZ con menor densidad poblacional dentro de la localidad con 58 Habitantes/Ha (ver Figura 79); esto último en razón a que priman los usos comerciales y dotacionales en el sector. Por lo tanto, es la UPZ que presenta el mayor potencial de redensificación y renovación en la localidad.

Figura 78. Distribución de la población por UPZ en la Localidad de Chapinero (2015)



Fuente: Elaboración propia con base en Proyecciones de Población DANE-SDP 2005-2015[3]

Figura 79. Densidad poblacional por UPZ en la localidad de Chapinero (2015)



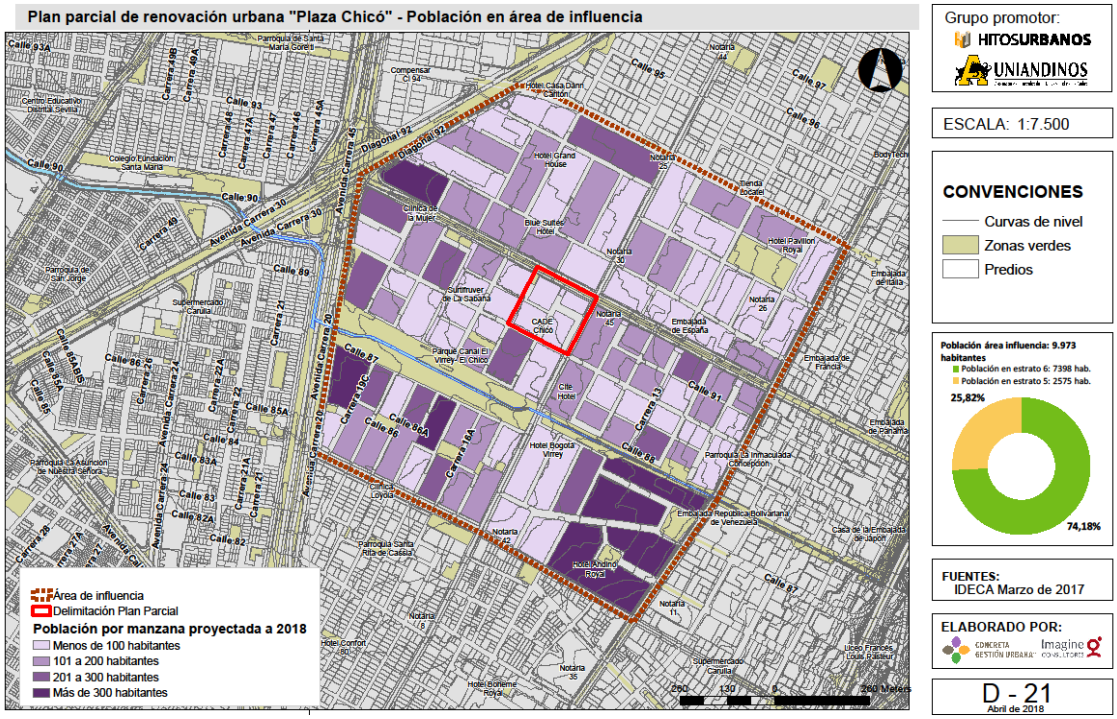
Fuente: Elaboración propia con base en Proyecciones de Población DANE-SDP 2005-2015[4]

[3] Convenio DANE-SDP No. 096-2007

[4] Convenio DANE-SDP No. 096-2007

En el área de incorporación e influencia de la zona, por su parte, la población estimada es de 9.973 personas, las cuales se localizan como se presenta en la Figura 80.

Figura 80. Plano de la población en el área de influencia



Fuente: Elaboración propia con base en IDECA, 2017

Dentro de del área de influencia se percibe una densidad baja, ya que la densidad poblacional por hectárea en Bogotá es de 191 Hab/Ha[5], mientras que en el área de influencia[6] es de 74 Hab/Ha, superior al de la UPZ Chicó Lago (58 Hab/Ha), pero inferior al promedio de la Localidad de Chapinero (105 Hab/Ha). Lo anterior, permite identificar que existe una oportunidad importante de densificación en este sector, lo que hace que este se encuentre en plena etapa de transformación.

6.2. Calidad de Vida

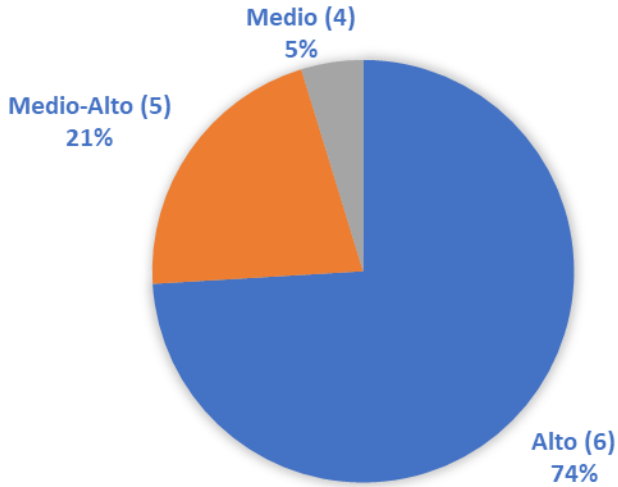
De acuerdo a los datos actualizados de la Encuesta Multipropósito 2017, la Localidad de Chapinero cuenta con 58.262 viviendas en el área urbana, las cuales representan el 2,72% del total de Bogotá. Por estrato socioeconómico se tiene que del total de viviendas de Chapinero para el 2017, el 34,1% se encuentran en estrato Alto, el 31,6% en Medio, el 12,0% en Medio-alto, el 11,7% en Bajo, 8,4% en estrato Medio-bajo, el 2,2% en Bajo-bajo y el 0,03% clasificado sin estrato.

[5] Boletín 23 Bogotá cuidad de estadísticas, población y desarrollo urbano. Secretaría de Planeación. P. 15

[6] Área de influencia = 134 hectáreas.

Específicamente, para el territorio comprendido por las UPZ 97 Chicó Lago y 88 El Refugio, prevalece el estrato Alto o 6 (74% de la población total), seguido del estrato Medio-Alto o 5 (21%) y finalmente del estrato Medio o 4 (5%) (ver Figura 81).

Figura 81. Estrato socioeconómico UPZ 97 Chicó Lago y UPZ 88 Refugio

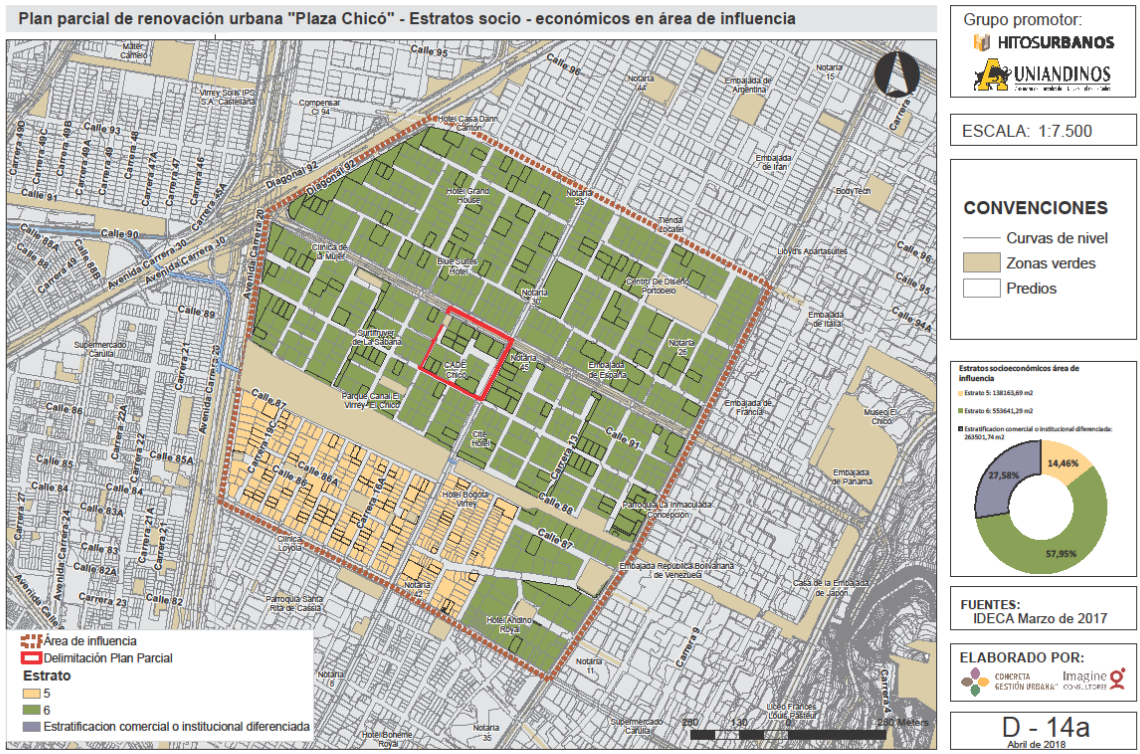


Fuente: Elaboración propia con base en Encuesta Multipropósito 2017

Respecto al componente de educación, y de acuerdo con los resultados de la Encuesta Multipropósito 2017, la población matriculada residente de la Localidad de Chapinero representa el 1,48% de toda la ciudad con 30.735 estudiantes en el área urbana. Asimismo, las UPZ 97 y 88 cuentan con 11.919 estudiantes que representan el 39% de los matriculados de la localidad. De estos, el 41,3% están estudiando una carrera universitaria, el 15,7% en básica primaria, el 12,4% en básica secundaria, y el 10,1% en media. Las UPZ 97 y 88 tienen una tasa de analfabetismo del 1,36% del total de la población mayor a 5 años. De lo anterior, se deduce que la UPZ 97 Chicó Lago es un territorio de gran afluencia estudiantil, como se evidencia también en el Numeral 1.1. Población.

La población del área de influencia pertenece a los estratos 5 (Medio-alto) y 6 (Alto). Según datos del Boletín 23 de la SDP, el 57.95% de los habitantes pertenecen al estrato 6 (Alto), el 14.47% al estrato 5 (Alto-Medio) y del restante 27.58% no hay información sobre su estrato. En el área de incorporación del Plan Parcial, el 100% de la población del sector pertenece al estrato 6 8Alto), como se observa en la Figura 82.

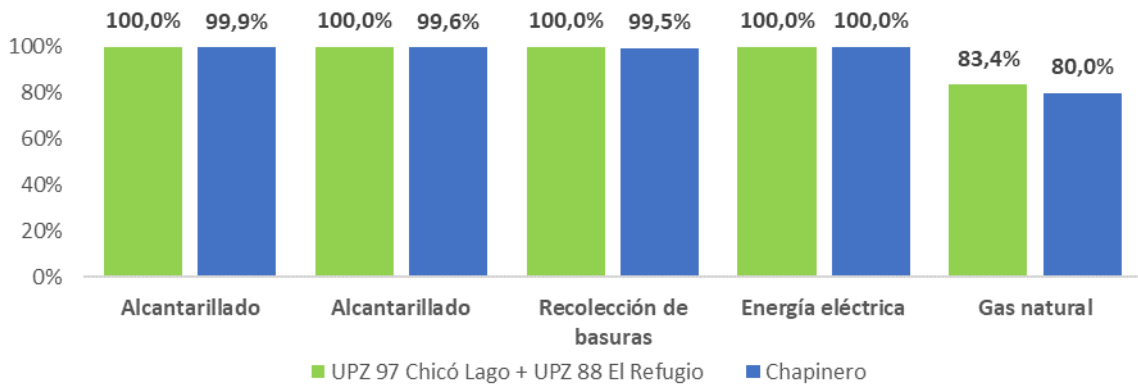
Figura 82. Plano de estratos socio económicos en el área de influencia



Fuente: Elaboración propia con base en IDECA - Proyección 2017

En lo que corresponde a la cobertura de servicios públicos, la Encuestas Multipropósito 2017 encontró que, en el territorio comprendido por las UPZ 97 y 88, esta es del 100% en acueducto, alcantarillado, recolección de basuras y energía eléctrica, mientras que la cobertura de gas natural es del 83,4%, cifras muy similares a las de toda la localidad de Chapinero (ver Figura 83).

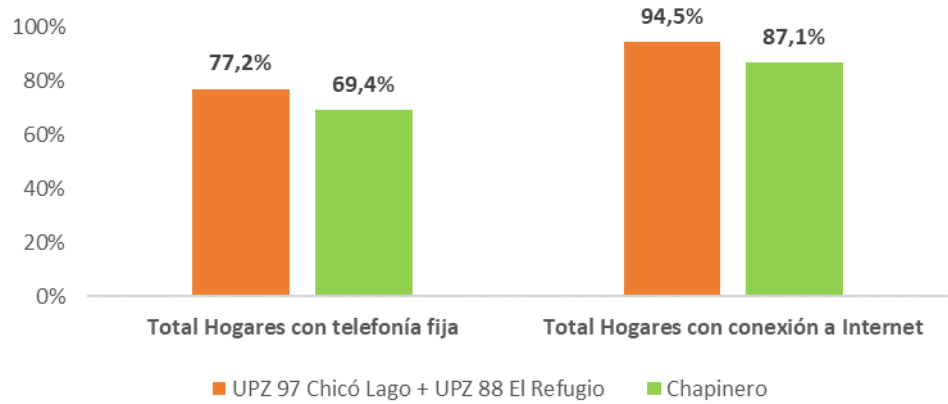
Figura 83. Cobertura de servicios públicos UPZ 97 Chicó Lago y UPZ 88 El Refugio



Fuente: Elaboración propia con base en Encuesta Multipropósito 2017

Por otra parte, la cobertura de servicios de telefonía fija (77,2%) y conexión a internet (94,5%) para las UPZ 97 y 88 es alta y sobrepasa el promedio de la localidad de Chapinero, mostrando un nivel de calidad de vida superior, al tener mayor acceso a servicios no básicos.

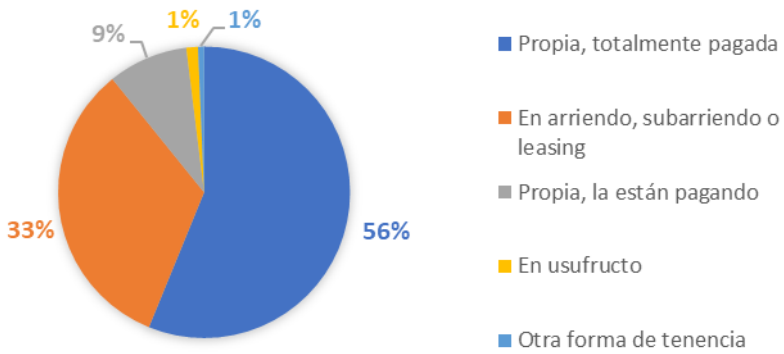
Figura 84. Cobertura de telefonía fija e internet UPZ 97 Chicó Lago y UPZ 88 El Refugio



Fuente: Elaboración propia con base en Encuesta Multipropósito 2017

En cuanto a la tenencia de la tierra, el 56% de los habitantes de las UPZ 97 y 88 cuentan con vivienda propia totalmente pagada, lo que indica un mayor nivel de calidad de vida para la población de este territorio, al tener un ingreso disponible mayor que no debe destinarse al pago de cuotas hipotecarias o cánones de arrendamiento (ver Figura 85).

Figura 85. Tenencia de la tierra UPZ 97 Chicó Lago y UPZ 88 El Refugio

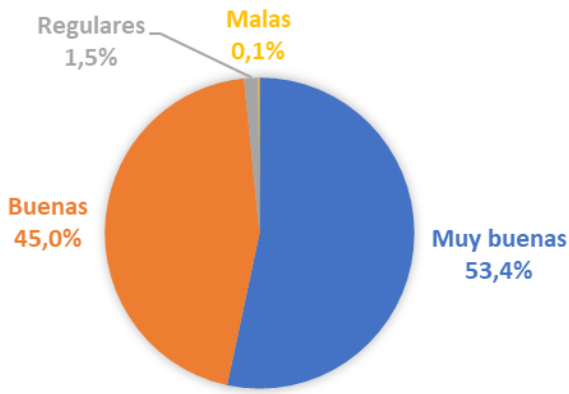


Fuente: Elaboración propia con base en Encuesta Multipropósito 2017

De igual manera la situación de tenencia también es positiva en comparación con el promedio de la localidad de Chapinero, ya que el porcentaje de hogares que habitan en condición de propietarios es del 46,5%, 10% menos que en las UPZ 97 y 88.

En cuanto a la percepción de las condiciones de vida actuales en las UPZ 97 y 88, el 53,4% de los hogares reconoce que estas son Muy Buenas y el 45,0% Buenas (ver Figura 86), lo que refleja una alta satisfacción con las condiciones materiales del sector, asociadas también al hecho que el 95% de las viviendas se encuentran en estratos Alto (6) y Medio Alto (5).

Figura 86. Percepción de las condiciones de vida actuales UPZ 97 Chicó Lago y UPZ 88 El Refugio



Fuente: Elaboración propia con base en Encuesta Multipropósito 2017

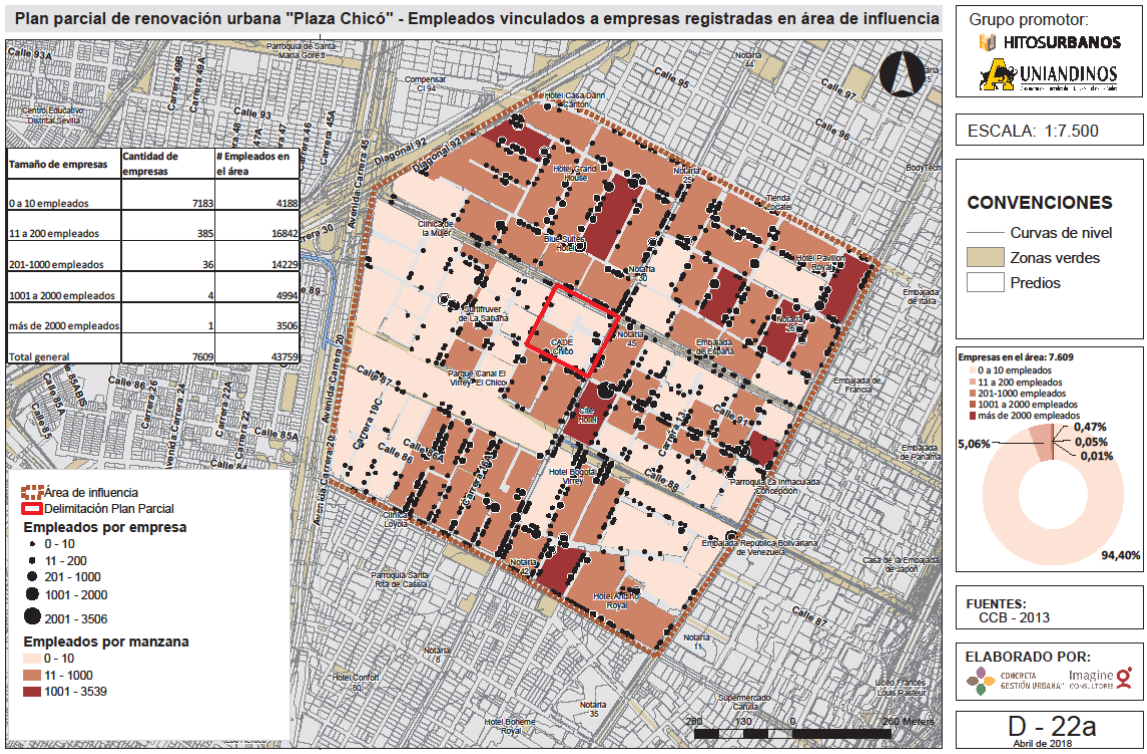
6.3. Empleo

Según la Encuesta Multipropósito 2017, la Localidad de Chapinero tiene la mayor tasa de ocupación en la ciudad, mostrando un registro de 61%. Asimismo, la localidad es la segunda con menor informalidad de la ciudad, ya que sólo el 24% de sus ocupados lo hacen en actividades de tipo informal, y la segunda con menor tasa de desempleo (4%).

A nivel del territorio comprendido por las UPZ 97 Chicó Lago y 88 El Refugio, la tasa de ocupación es del 60%, muy cercana al promedio de la localidad, en cambio el porcentaje de ocupados en actividades informales es del 18,9% muy por debajo del promedio de la localidad, recalcando el alto nivel de calidad del sector. De igual manera se puede entender el resultado de la tasa de desempleo, que se sitúa en el 2,3% para las UPZ 97 y 88, casi dos puntos porcentuales por debajo del promedio de la localidad.

En cuanto al área de incorporación y de influencia, las empresas en 2013 generaron 43.759 empleos directos. El sector que mayor empleo generó fue el de explotación de minas y canteras, con el 24,42% en el área de influencia, dado que este tipo de empleo no se genera en el área de incorporación. Seguidamente las actividades inmobiliarias y empresariales 15,78%, el comercio al por mayor y al por menor 12,56%, y transporte, almacenamiento y comunicaciones 11,50%. De estas actividades solo comercio y en parte de servicios generan empleos en el área de incorporación (ver Figura 87).

Figura 87. Empleos de empresas del área de incorporación y de influencia.



Fuente: Elaboración propia con base en Cámara de Comercio de Bogotá – CCB 2013

6.4. Usos y Empresas por Tamaño

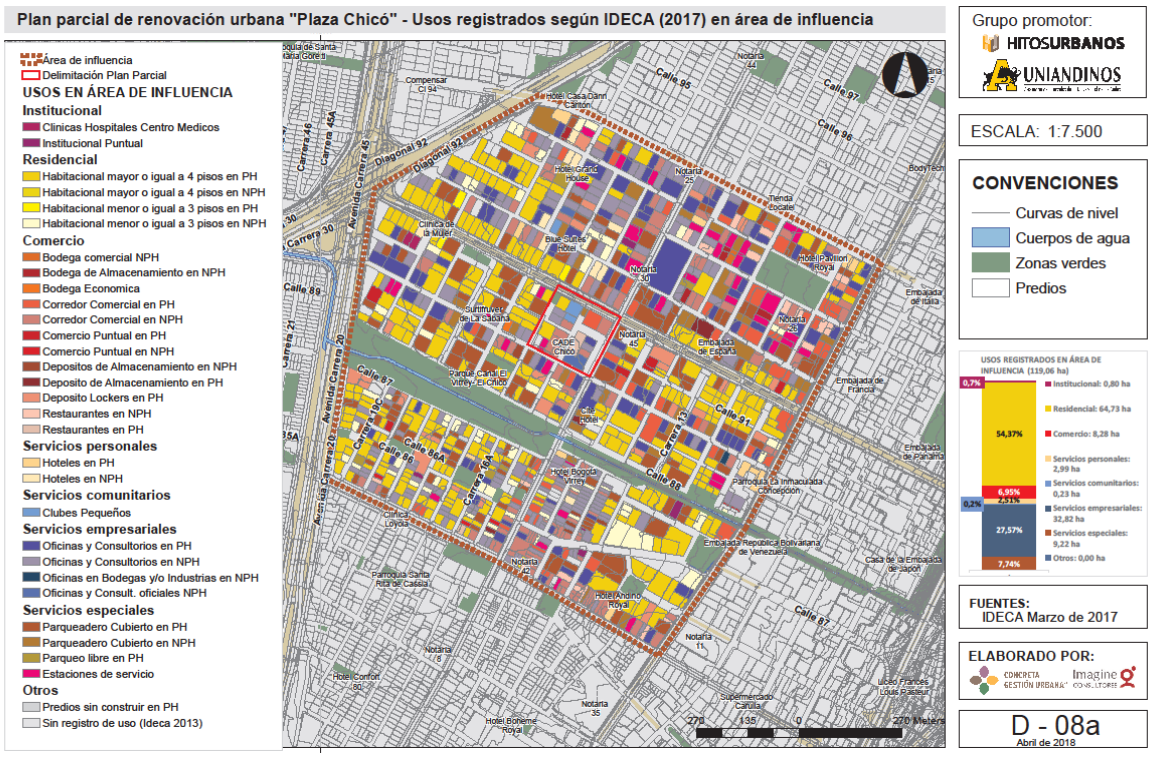
La Localidad de Chapinero se caracteriza por ser la que tiene mayor número de empresas en Bogotá, al contar con 23.581, equivalentes al 12% del total de la ciudad. La estructura empresarial se concentra en el sector servicios con 84%, industria 5.9% y construcción 5.8%. Dicha localidad es caracterizada por tener una alta presencia de microempresarios, siendo el total de empresas 23.581, 16.283 son microempresas que representan el 69% de la localidad y el 9.3% de Bogotá. Según el análisis socioeconómico UPZ 99 de Chapinero, hecho por la Secretaría Distrital de Planeación[7], Chapinero es considerado como una localidad tercerizada, ya que la participación del sector industrial es mínima (4% de los establecimientos y 2% del empleo).

Las micro y pequeñas empresas concentran el 35% de la fuerza de trabajo, las medianas empresas (entre 11 y 50 empleados) contratan alrededor del 16,7% y las grandes empresas contratan el 48,2% restante, esto a partir del empleo formal. El empleo informal, que abunda en el sector y está relacionado principalmente al sector de comercio, no está cuantificado (Secretaría Distrital de Planeación, 2011, p. 12).

[7] Secretaría Distrital de Planeación. Análisis socioeconómico UPZ 99 Chapinero. 2011

De acuerdo con los planos de usos que se presentan a continuación, se puede afirmar que las zonas, tanto de incorporación como de influencia, cuentan con una variada mezcla de usos. En la Figura 88 se puede apreciar que el área de influencia tiene un carácter mixto, en donde la actividad residencial representa un 54,37% del uso del suelo en 64,73 hectáreas, seguida por los servicios empresariales con un 27,57% (32 Has) y un 7% representado en el comercio con 8 hectáreas de suelo.

Figura 88. Plano de usos del área de influencia



Fuente: Elaboración propia con base en IDECA

6.5. Licenciamiento

En cuanto al comportamiento de las licencias de construcción, en la Tabla 25 se sintetiza la información por año y tipo de producto en la UPZ 98 /97 Refugio Chicó Lago.

.

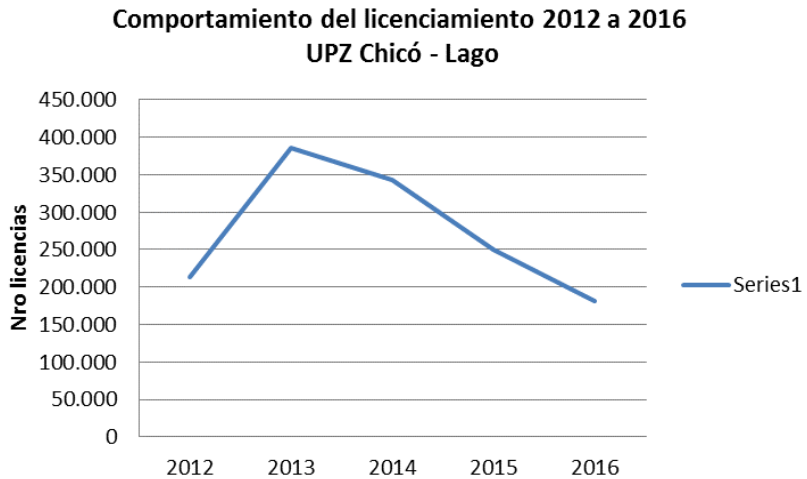
Tabla 25. Comportamiento del licenciamiento periodo 2012 a 2016 en UPZ Chicó -Lago

UPZ CHICÓ LAGO, construcción /ampliación, trámite inicial, obra nueva						
	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Servicios Personales – Profesionales Técnicos Especial	60.166	178.462	132.180	115.264	79.768	565.839
Vivienda Multifamiliar	76.650	151.672	103.547	84.015	72.983	488.868
Servicios Empresas E Inmobiliarios	51.946	19.915	80.639	26.448	3.515	182.462
Servicios Personales – Turístico	12.374	12.273	3.646	1.679	2.678	32.651
Dot.Equipamiento Colectivo – Salud	1.198		2.670	11.782	2.176	17.827
Servicios Empresariales – Financieros	1.644	10.004	634	876	105	13.264
Servicios Personales – Alimentarios	1.612	868	3.757	1.847	4.561	12.644
Otros	2.580	80	260	1.392	6.412	10.723
Servicios AltoImpacto – Técnicos Especializado		10.273	42			10.315
Comercio Zonal	2.323		2.128	464	2.958	7.872
Servicios Personales – Parqueaderos	641	4	4.509	1.550		6.703
Servicios Personales – Comunicación Y Entretenimiento	1	2	5.405	157	4	5.569
Comercio Vecinal B					3.710	3.710
Comercio Tipo B	597	487	224	1.576	304	3.187
Vivienda Bifamiliar	947		734	793		2.474
Comercio / Servicios - Convencional			1949			1.949
Servicios AltoImpacto – Diversión Y Esparcimiento	300			1154		1.454
Dot.Equipamiento Colectivo - Educativo				145	1116	1.261
Vivienda Unifamiliar	166	420	60		435	1.081
Comercio Vecinal A		90		964		1.054
Servicios Empresariales – Logística		769	1			770
Oficinas			452			452
Comercio Urbano			367			367
Comercio Pesado			1			1
Sin Uso		0	0	0	0	0
Total general	213.145	385.321	343.203	250.104	180.726	1.372.498

Fuente: SDP Registro de Obras de Planeación

La Figura 89 muestra el comportamiento a través de los cambios de número de licencias entre el 2012 y 2016. Donde, en el 2013, se evidencia el pico más alto de licenciamiento y a partir de este año hasta el 2016 ha seguido decreciendo, siendo este último año el de menor licenciamiento.

Figura 89. Licenciamiento en la UPZ Chicó Lago de 2012 a 2016



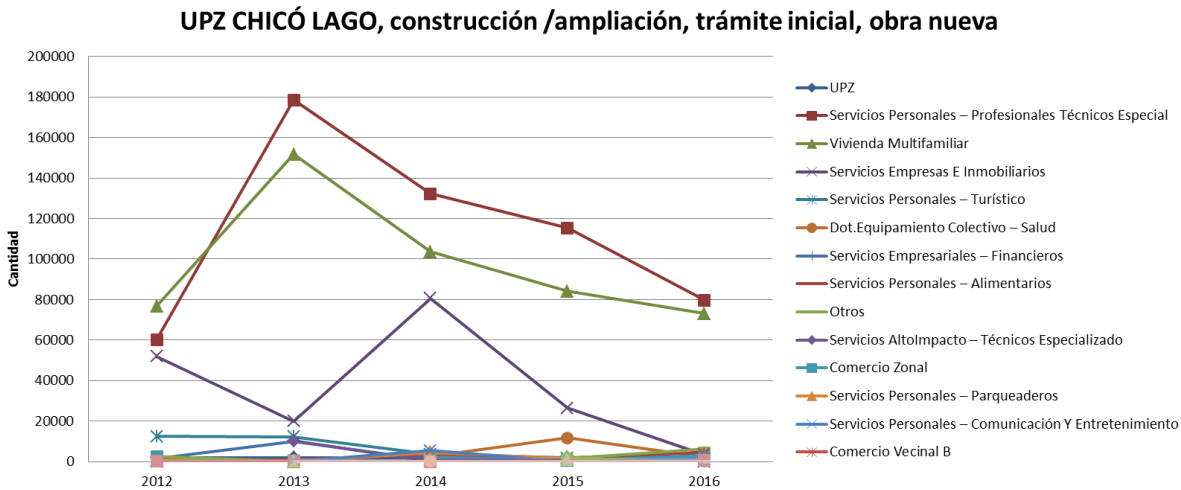
Fuente: Elaboración propia con base en SDP Registro de Obras de Planeación

El comportamiento de licencias otorgadas en la UPZ Chicó – Lago, mostró que el número de licencias más alto lo tuvo servicios personales, que llegó a 178.462 licencias en el 2013, aunque continúo decreciendo desde ese año hasta el 2016, año en el que solo tuvo 79.768, es decir, una reducción del 55.4%, aunque continúo siendo el concepto de mayor licenciamiento. La vivienda multifamiliar fue el segundo producto de mayor licenciamiento en la zona, llegando a su nivel más alto en el 2013 con 151.672 licencias, pero al igual que los demás continúo disminuyendo hasta el 2016 donde solo se licenciaron 72.983, es decir, una reducción del 52%.

Servicios empresariales e inmobiliarios fue el tercer producto de mayor licenciamiento en el periodo, aunque se comportó de manera distinta a los dos anteriores, mostrando su pico más alto en el 2014 con 80.639 licencias, pero llama la atención que, en el 2013, el de mayor dinámica para todos, solo se otorgaron 19.915 licencias. A partir del 2014 siguió disminuyendo hasta llegar al nivel más bajo en el 2016 con 3.515 licencias.

Los demás productos presentan niveles inferiores a 12.000 licencias siendo de ese grupo servicios personales-turísticos el que mayor licenciamiento obtuvo en el sector. La Figura 90 muestra los comportamientos descritos por cada tipo de producto en el periodo de 2012 a 2016.

Figura 90. Licencias otorgadas a la UPZ Chicó Lago de 2012 a 2016. Licencias de construcción, ampliación, trámite inicial u obra nueva



Fuente: Elaboración propia con base en SDP Registro de Obras de SDP, 2017

El año 2013 se destaca por ser el año en que se otorgaron el mayor número de licencias, con un total de 385.321 y el 2016 el año en que menos licencias se han otorgado tan solo 180.726; tal como se observa en la Tabla 26.

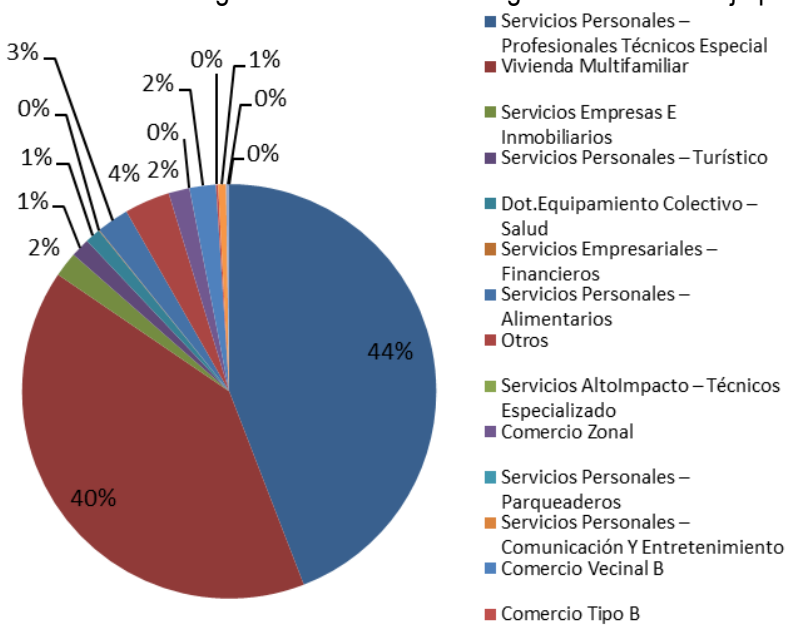
Tabla 26. Cantidad de licencias otorgadas en el sector Chicó Lago de 2012 a 2016

Año	Cantidad de licencias otorgadas
2012	213.145
2013	385.321
2014	343.203
2015	250.104
2016	180.726
Total	1.372.498

Fuente: Elaboración propia con base en SDP Registro de Obras SDP, 2017

Midiendo la participación porcentual por el tipo de producto durante el periodo se evidencia que la participación de servicios personales, profesionales y técnicos especializados es del 44%, muy cercano al de la vivienda multifamiliar con el 40%. Los demás productos no tienen una participación significativa y solo se podría destacar con el 4% el de servicios personales-alimentarios, como se aprecia en la Figura 91.

Figura 91. Licencias otorgadas a la UPZ Chicó Lago 2016 - Porcentaje por uso



Fuente: Elaboración propia con base en SDP Registro de Obras SDP, 2017

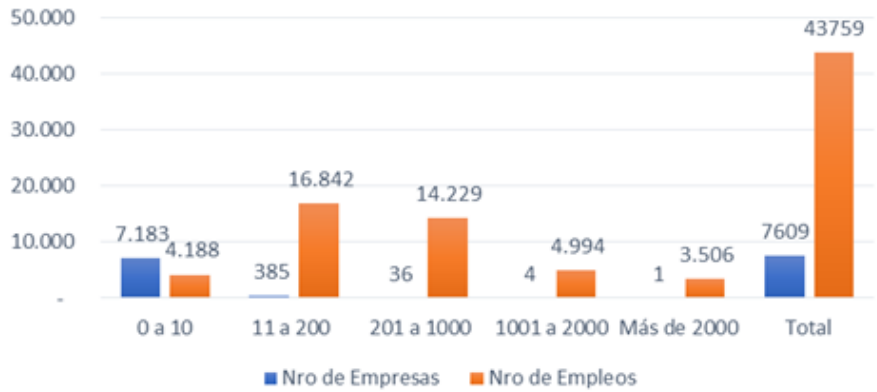
La síntesis de este comportamiento es preocupante, pero también muestra que los licenciamientos vienen en constante decrecimiento en una zona que se localiza en un sector estratégico de la ciudad, ya que cuenta con una infraestructura de servicios, movilidad y transporte privilegiada, lo cual debe

inducir a la reflexión de cuáles pueden ser las razones para este decrecimiento, especialmente de obra nueva.

6.6. Actividades económicas en el área de incorporación y de influencia

El análisis socio-económico se concentra en las actividades económicas que se encuentran activas en el sector objeto de incorporación y su área de influencia directa. Con base en información de la CCB de 2013, se encontró que en esta área y a esa fecha se localizaban 7.609 empresas. Al analizar la oferta de empleo de estas empresas se encontró que cubren 43.759 como se observa en la Figura 92.

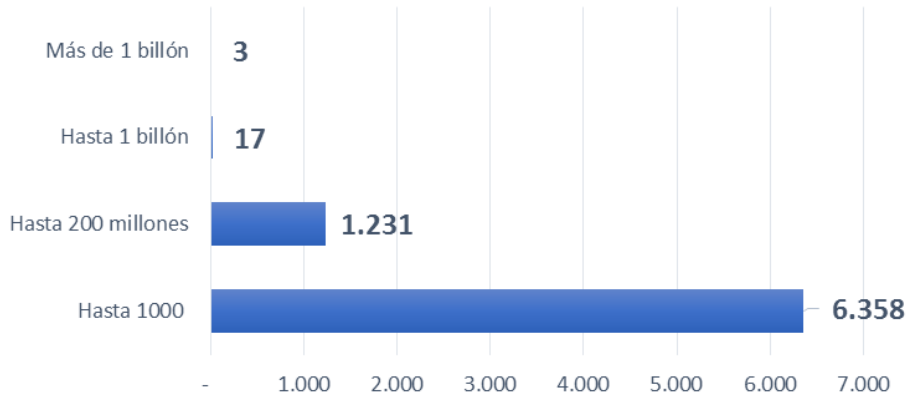
Figura 92. Empleo de las empresas del área de incorporación y de influencia



Fuente: Elaboración propia con base en información suministrada por Imagine Consultores

No obstante, el gráfico anterior muestra la gran oferta de empleo que ofrecen las empresas de este sector, lo cual confirma la importancia de potenciar las oportunidades que ofrece su densificación, principalmente en uso de vivienda y complemento de comercio y servicios.

Figura 93. Empresas según sus activos del área de incorporación y de influencia

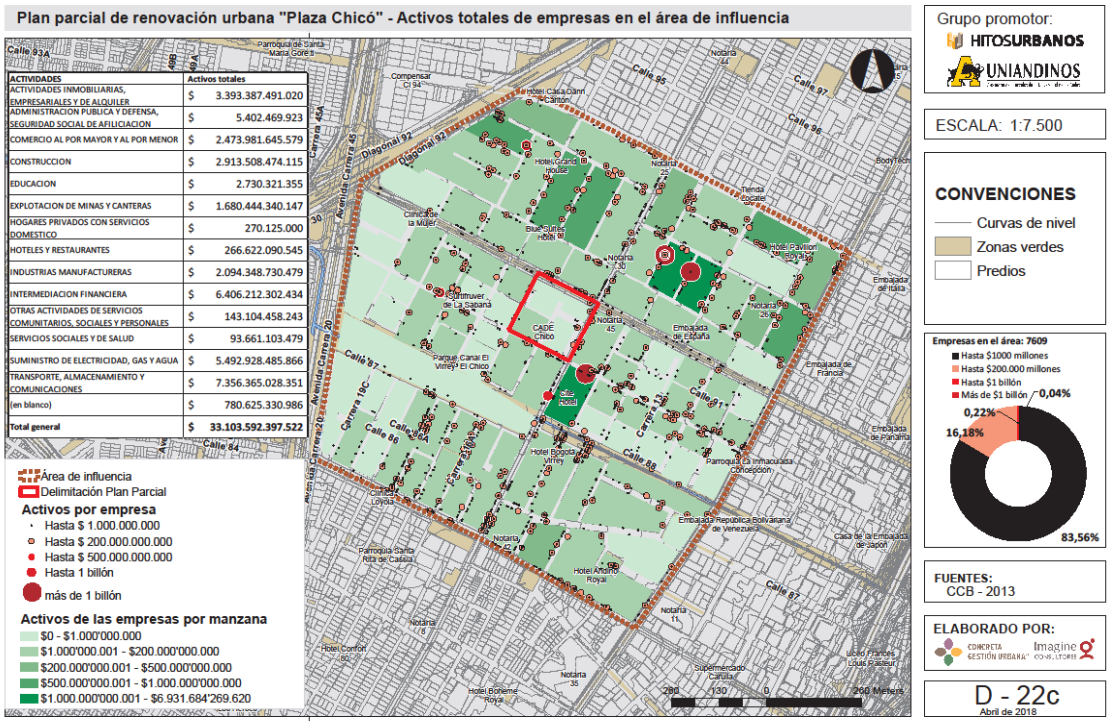


Fuente: Elaboración propia con base en información suministrada por Imagine Consultores

La Figura 94 muestra que el 83,56% de las empresas registradas son microempresas y 16,18% son pequeñas empresas, mientras medianas y grandes son apenas 20, que entre las dos no representan sino el 0,26%. El número de microempresas y pequeñas empresas puede ser muchísimo mayor, ya que las que se analizan aquí son las registradas en la Cámara de Comercio de Bogotá en 2013. Esto puede ser visto por una parte como un semillero empresarial que se debe abonar para que crezca y de frutos, pero es preocupante evidenciar la dificultad que tienen las empresas para crecer. Por esta razón, este tipo de proyectos de renovación urbana se deben convertir en una oportunidad de negocio para el crecimiento y consolidación de la actividad económica.

Para cumplir con este propósito el Plan Parcial genera una oferta inmobiliaria y de empleo que irriga un importante monto de recursos al sector en condiciones de “gana a gana” para todos los actores que participan en este proceso de renovación.

Figura 94. Empresas por activos registradas del área de incorporación e influencia



Fuente: Elaboración propia con base en Cámara de Comercio de Bogotá – CCB 2013

Con estos análisis se evidenció que la zona tiene una actividad económica alta y en ella se localizan empresas desde grandes hasta microempresas. Estas últimas tienen una participación alta en el área.

6.7. Análisis socioeconómico del área de incorporación.

6.7.1. Residentes.

Con la integración del predio de la Carrera 17 No. 91-42 (edificio La Ensenada) al Plan Parcial, como respuesta a la solicitud hecha por los propietarios del mismo, durante el proceso de socialización a vecinos liderado por la Secretaría Distrital de Planeación, se incorpora al presente diagnóstico la caracterización socio económica de la población residente de este predio en propiedad horizontal, identificando el número de hogares, viviendas y rangos por edad, ver Tabla 27 y la Tabla 28.

Tabla 27. Síntesis de población por hogares y viviendas en Edificio la Ensenada

EDIFICIO LA ENSENADA	
SÍNTESIS DE POBLACIÓN	
Nro Hogares	12
No. Aptos	12
Nro Residentes	34
Hog / Viv	1,0
Pobl/Hogar	2,83

Fuente: Elaboración propia

Tabla 28. Síntesis de población por rangos de edad en Edificio la Ensenada

EDIFICIO LA ENSENADA SÍNTESIS DE POBLACIÓN X EDAD		
0 A 14 AÑOS	0	0,0%
15 A 25 AÑOS	4	11,8%
26 A 39 AÑOS	6	17,6%
40 A 59 AÑOS	10	29,4%
De 60 o más	14	41,2%
TOTAL	**34**	**100,0%**

Fuente: Elaboración propia

Como se puede apreciar el promedio de personas por hogar es superior al promedio de la UPZ que es de 2,03 personas por hogar de acuerdo a la Encuesta Multipropósito 2017. La población que prevalece es la mayor de 40 años, siendo la de tercera edad la de mayor porcentaje; en contraste, los jóvenes menores de 25 años tienen la menor participación con apenas el 11,8%.

6.7.2. Actividades Económicas

Dado que el área de incorporación está en pleno proceso de transformación, existen muy pocas actividades económicas activas. Sin embargo, las que están presentes en el territorio fueron identificadas por el equipo de formulación a través de encuestas. Esta actividad se realizó siguiendo las directrices de la cartilla publicada por la Secretaría Distrital de Planeación[8] para este fin.

El objetivo de dichas encuestas se centró en reconocer el área de incorporación y los actores sociales presentes en el mismo, para asimismo identificar las dinámicas económicas del sector.

De acuerdo a lo anterior, la metodología de dichas encuestas consistió en el diseño de preguntas fijas y un espacio de comentarios libres (tipo entrevista) con el fin de identificar los intereses, roles y expectativas frente a la renovación de los comerciantes del sector. Las encuestas aplicadas, sí como el resumen de sus resultados se presentan en el **Anexo 6.1**

Como resultado de estas encuestas se evidenció que todas las actividades económicas del área de incorporación se desarrollan en locales arrendados. En total existen diez (10) arrendatarios con actividades económicas activas, los cuales fueron entrevistados y/o convocados a reuniones. La

Tabla 29 sintetiza estas actividades económicas y el área que ocupa cada negocio.

Tabla 29. Síntesis de arrendatarios que realizan actividades económicas formales en el área de incorporación

Manzana y Predio	Dirección	Tipo de Actividad	Área de locales M2	% área
MZ 16 Predio 7	Cra 16 90 53	Remontadora de calzado	20	0,7%
MZ 16 Predio 7	Cra 16 90 63	Restaurante - Bar	46,5	1,7%
MZ 16 Predio 7	Cra 16 90 69	Restaurante	597,33	22,1%
MZ 16 Predio 8	Cra 16 90 35	Restaurante	63	2,3%
MZ 16 Predio 8	Cra 16 90 37	Capacitación en Cocina	135	5,0%
MZ 16 Predio 8	Cra 16 90 39	Restaurante - Bar	72	2,7%
MZ 16 Predio 8	Cra 16 90 43	Restaurante	72	2,7%
MZ 16 Predio 8	Cra 16 90 47	Gimnasio	204	7,6%
MZ 56 Predio 2	Cra 16 91 28, 44 y otros	Librería y Papelería	435	16,1%
MZ 56 Predio 2	AV Clle 92 # 15 -42 otros	Superpercado	1057	39,1%
		TOTAL	**2701,83**	**100,0%**

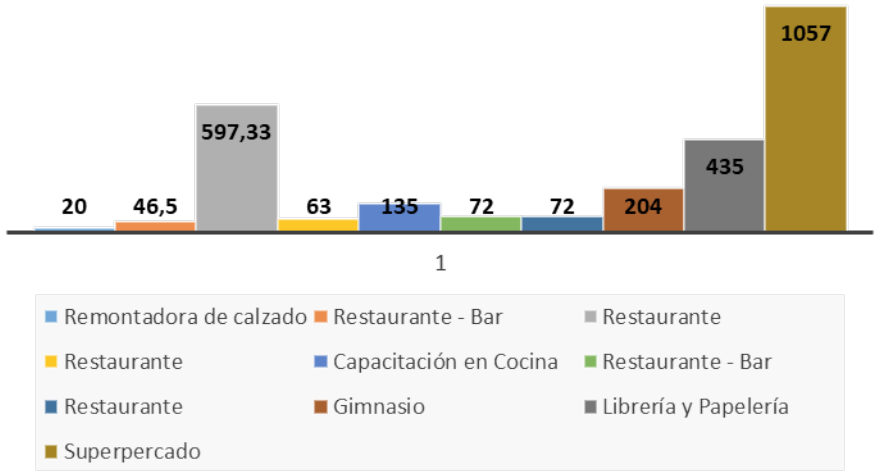
Fuente: Elaboración propia

Los negocios de cadena tienen el mayor porcentaje de área (77,3%) del total de los negocios activos dentro del área objeto de incorporación (ver Figura 95). El predio 08 de la Manzana 16 contiene 4

[8] Alcaldía Mayor de Bogotá - Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, Participación Ciudadana y Gestión Social para procesos de Renovación Urbana. Pag.11

restaurantes, una remontadora de calzado, además de un local que no estaba en uso en el momento del levantamiento de las encuestas y entrevistas.

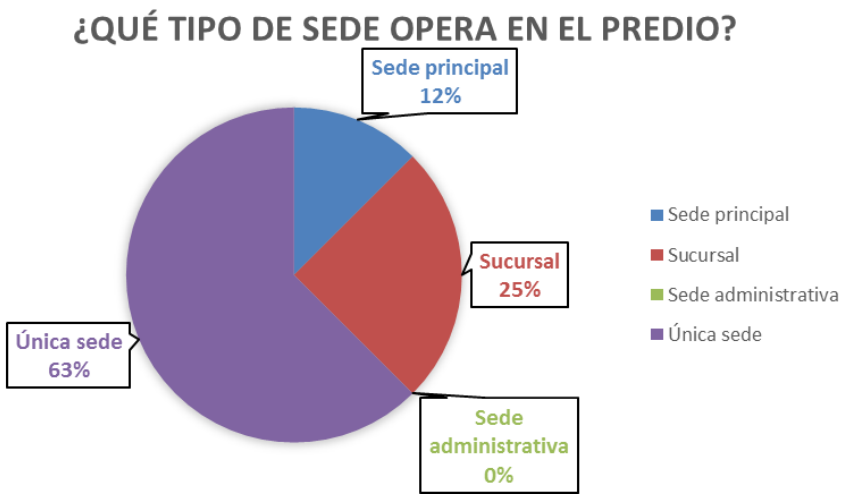
Figura 95. Área (m^2) de los negocios



Fuente: Elaboración propia

La mayoría de estos negocios tienen una única sede, que es la que funciona en el sector. Los que tienen sucursales son solo cuatro (4) negocios, uno de ellos es un negocio mediano con solo tres (3) sucursales en el resto de la ciudad y los otros son grandes cadenas, que operan incluso en todo el país. En la Figura 96 se ilustra esta situación.

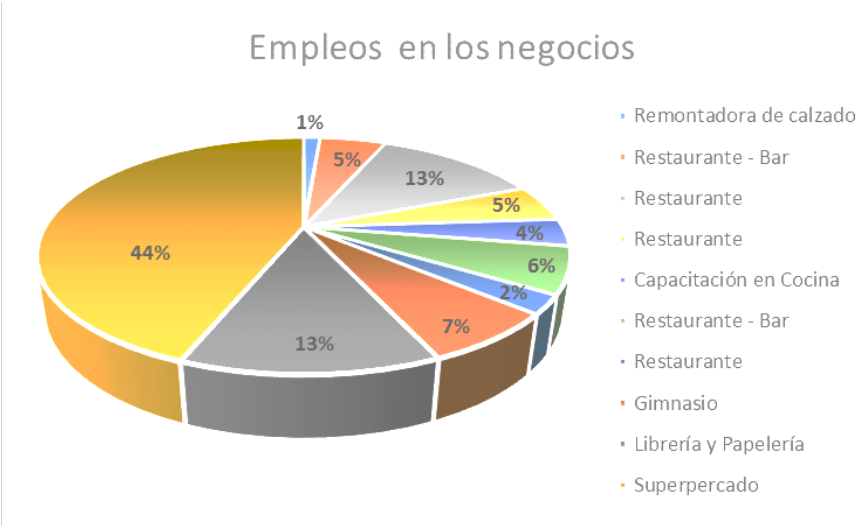
Figura 96. Sedes o sucursales de los negocios



Fuente: Elaboración propia

En cuanto a los empleos que generan estos negocios, como es de esperarse las cadenas son los grandes empleadores (70%). Sin embargo, los pequeños ofrecen el 30% del empleo del sector. La Figura 97 lo ilustra.

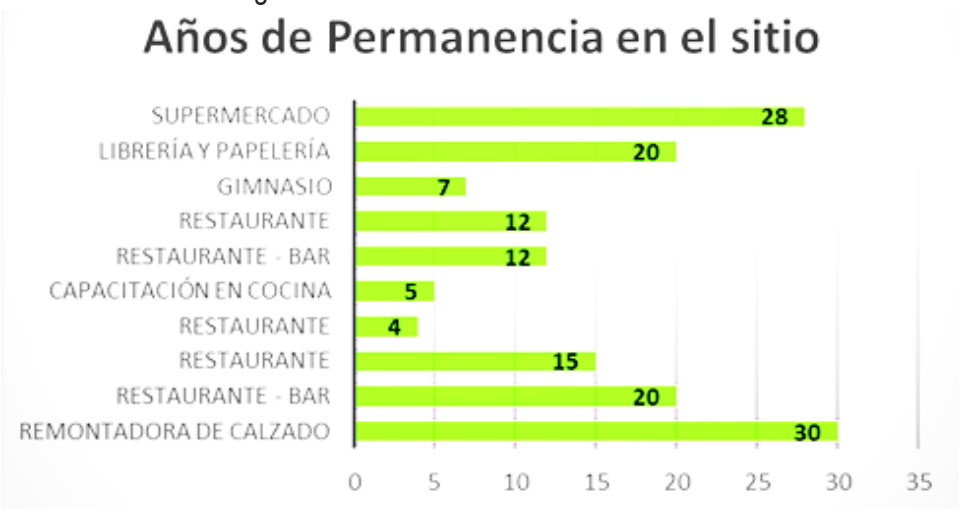
Figura 97. Empleos ofrecidos por los negocios



Fuente: Elaboración propia 2017

Otro aspecto revisado con los dueños de los negocios y los vecinos del sector fue sobre los años de permanencia en este sector. La mayoría (siete) de ellos tienen más de 12 años, algunos como la remontadora, el restaurante de cadena y el supermercado cuentan con cerca de 30 años. Solo tres tienen menos de 7 años en el sector, aun así, existe un arraigo importante. La siguiente figura muestra el tiempo de permanencia de los negocios en este sector objeto de incorporación.

Figura 98. Años de Permanencia en el sitio



Fuente: Elaboración propia 2017

A continuación, se ilustra la ocupación de los de los locales comerciales de la manzana 16.

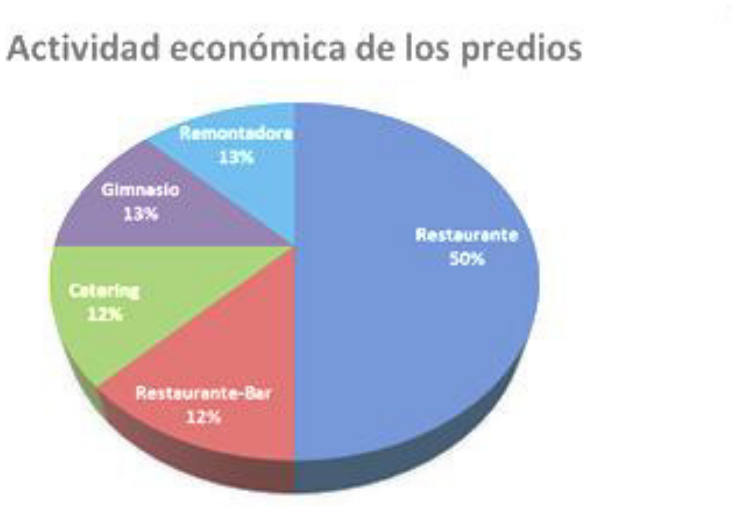
Figura 99. Locales comerciales de la Manzana 16



Fuente: Elaboración propia, 2018

De acuerdo con la Figura 100, son 8 empresas las que se ubican en la manzana 16. También se puede apreciar que el restaurante de cadena ocupa la mayor cantidad del área del total de las actividades analizadas (49,4%), seguida por el gimnasio 16,9% y el de capacitación en cocina el 11,2%. Los demás tienen áreas menores a 72 m^2.

Figura 100. Participación de las actividades económicas en el área de incorporación.



Fuente: Elaboración propia 2018

Al indagar si estaban satisfechos con la ubicación de su negocio solo uno expresó que no, mientras la mayoría manifestó estar conformes con su ubicación y expresaron las siguientes razones que se muestran en la Figura 101.

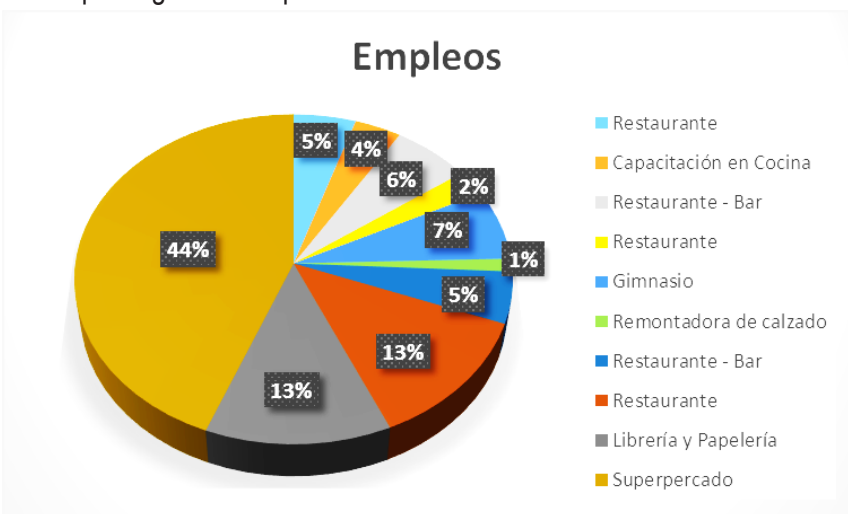
Figura 101. Participación de las actividades económicas en el área de incorporación



Fuente: Elaboración propia 2018

En cuanto al número de empleos que ofrecen estas actividades, se estableció que tienen en total 159 empleados. La mayoría ubicados en los negocios de cadena, como se aprecia en la Figura 102. Faltaría por tomar en cuenta los de Carulla y Panamericana que aportan un número importante.

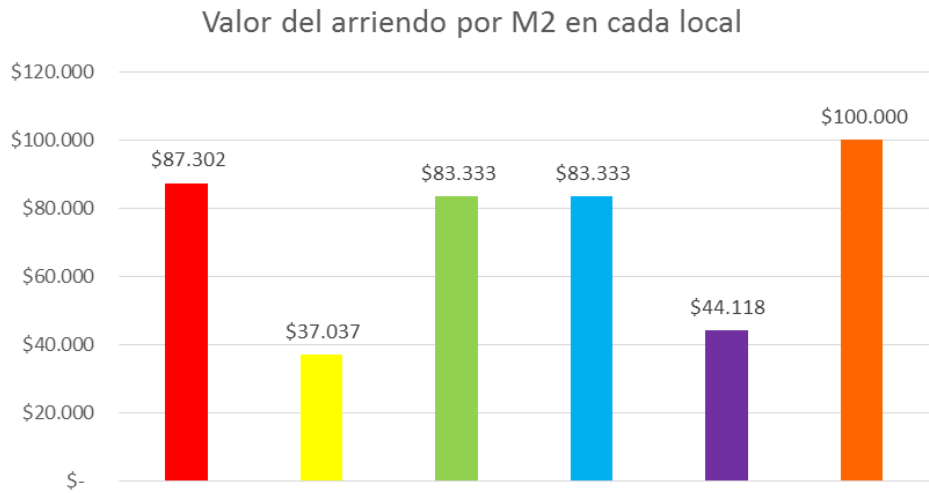
Figura 102. Empleos generados por las actividades económicas del área de incorporación



Fuente: Elaboración propia 2018

Otro aspecto que se indagó fue el costo promedio de arriendo por metro cuadrado de los negocios de la manzana 16. Se encontró que los arriendos de los locales pequeños oscilan entre $2.000.000 y $9.000.000. Esto significa que el valor por metro cuadrado oscila entre $37.037 hasta $100.000 para los pequeños negocios (ver Figura 103), teniendo como promedio ponderado un valor de $59.187,28.

Figura 103. Valor de los arriendos



Fuente: Elaboración propia 2018

6.8. Dinámicas de empleo informal en el sector

6.8.1. Vendedores Estacionarios

En este sector, por tener algunos espacios públicos amplios, siempre han existido vendedores informales y estacionarios. Sin embargo, con la entrada de la presente administración se realizó una recuperación de estos espacios públicos, de modo que, al momento de la caracterización del sector, se encontraron muy pocos de estos vendedores. Fue posible ubicar a cuatro de los vendedores estacionarios, pero sólo tres pudieron ser encuestados, ya que la vendedora de flores no quiso responder afirmando que en el pasado fue engañada. De acuerdo a lo anterior, en la Tabla 30 se sintetizan los resultados de estas encuestas.

Tabla 30. Síntesis de entrevistas a vendedores estacionarios en el área de incorporación

ENCUESTA CARACTERIZACIÓN SOCIO-ECONÓMICA - VENDEDORES AMBULANTES				
PLAN PARCIAL PLAZA CHICÓ				
I. IDENTIFICACIÓN				
1. Ubicación	Sótano parqueadero	Entrada al parqueadero	Espacio público: cll 91 cr 15	Espacio público - entrada a Carulla
3. Nombre del entrevistado	Cristina Pereira	Daniela Acosta	Miguel Ángel Sánchez	Blanca Cecilia Reyes
4. Teléfono	3204673719	3223719557	3002753963	No da información porque la engañaron
II. CARACTERÍSTICAS DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA				
5. ¿Qué tipo de servicios presta?	Modista	Cafetería: m&m Le Petit	Lustrador de calzado	
6. Excluyendo el arriendo, ¿cuántos son los gastos fi	$400.000 - $700.000	no es dueña	$100.000	
7. ¿Cuántos años lleva el negocio en este lugar?	10	3	32	
8. ¿Está satisfecho en la ubicación de su negocio?	SI	SI	SI	
9. según usted, ¿Esto se debe a ...?	c. Poca competencia en el sector	b. Crecimiento general de la economía	c. Poca competencia en el sector	
11. ¿En qué se destaca frente a la competencia?	Calidad del trabajo, rapidez	Ambiente	Años que lleva ahí, los vecinos lo conocen	
12. ¿Qué días de la semana trabaja en este lugar? - ¿En qué horario?	L-V: 9:30am - 6:30pm S: 9:30am - 4:00pm	L - S: 10:30am - 7:00pm	L-V: 9:00am - 6:00pm S: 9:00am - 12:00pm	
13. D.A.P. por mes	Máximo $1'000.000	--	Máximo $300.000 (kiosko)	
14. Otros	Tiene contrato hasta 2020 en ese lugar. No puede pagar local en la calle porque son MUY caros	La sra lleva 8 meses trabajando en ese lugar		Fondo Asociación Nacional Comerciantes

Fuente: Elaboración propia 2017[9]

Figura 104. Vendedores informales: estacionarios y ambulantes



Fuente: Elaboración propia 2018

6.8.2. Recicladores

Otra dinámica que se ha venido detectando en este sector, especialmente por los espacios vacíos y los edificios que están ya desocupados, es el de los recicladores. Estos vienen desarrollando sus actividades de reciclaje especialmente al final de la tarde y en la noche. Sin embargo, se reconoce que esta actividad se desarrolla en el área de incorporación (ver

Figura 105) y en el área de influencia del Plan Parcial (Figura 106).

[9] Los soportes de estas encuestas se encuentran en el Anexo 5.2

Figura 105. Recicladores en el área de incorporación

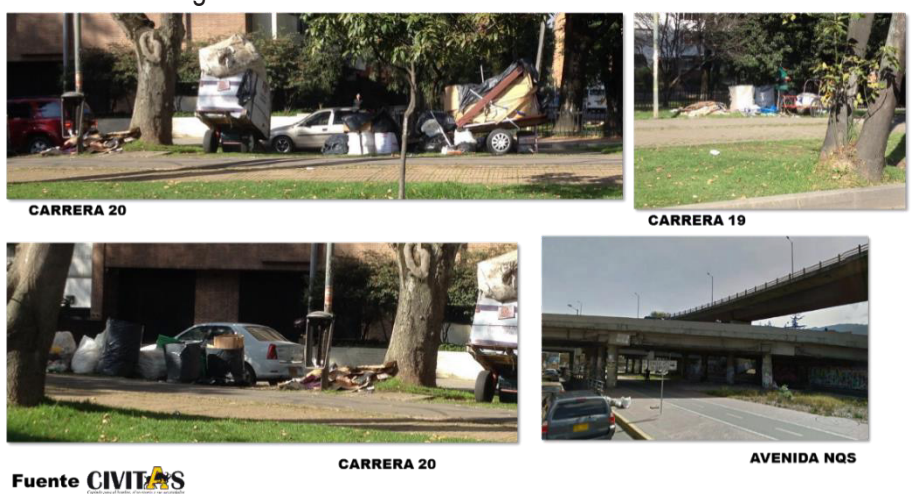


Fuente: Elaboración propia 2018

CIVITAS, que es el capítulo de ciudad y ciudadanos de Uniandinos, viene adelantando un proyecto que incluye a los recicladores, con este se ha analizado el área del eje de la 92, entre la Carrera 15 y la Autopista Norte, con un área de influencia a lado y lado del eje, que incorpora el área de incorporación del Plan Parcial, y considera que puede aportar unos recursos de cargas dentro del plan de gestión social que se presentará en el capítulo de formulación.

Al final se ha encontrado que el centro de acopio de estos recicladores se ubica debajo del puente de la NQS con la Autopista, que se ilustra en la Figura 106.

Figura 106. Recicladores en el área de influencia



Fuente: Civitas

6.8.3. Repartidores

La globalización y la era de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones conocidas como TICs, vienen generando una acelerada transformación en las actividades económicas de la ciudad, que, al tomar de sorpresa al Estado, no existe un claro reconocimiento y menos una regulación que evite los impactos que estas actividades no reguladas pueden generar en los temas de ciudad.

Es el caso de los repartidores de comidas que se solicitan vía plataformas de internet como por ejemplo Rappi y Uber Eats, entre muchos otros. En el sector de incorporación, estos repartidores se han agrupado en los alrededores del supermercado Carulla, y al no contar con espacios adecuados para esperar la entrega de sus pedidos, han ido ocupando el espacio público sin considerar cómo lo afectan (ver Figura 107).

Figura 107. Repartidores en el área de influencia.



Fuente: Elaboración propia 2018

Al igual que con los recicladores, se encontró que CIVITAS también ha venido haciendo un seguimiento a estas dinámicas en el sector, para lo cual han propuesto un proyecto piloto para recicladores y repartidores en el corredor de la Calle 92 y su área de influencia directa, dentro de la cual entra el área de incorporación del Plan Parcial. En este orden de ideas, el Plan Parcial dentro de sus propuestas sociales se articula a esta importante iniciativa, con una carga social que se detalle en el capítulo de formulación Numeral 13 y en el perfil del proyecto al cual se anexa la iniciativa sintetizada de CIVITAS.

6.9. Participación Ciudadana

La complejidad de los sectores de renovación urbana es uno de los aspectos que dificultan su transformación y desestimulan inversión y construcciones nuevas. La única manera como se justifica su desarrollo es a través de proyectos de gestión asociada, donde se integran diversos actores y

predios para lograr una configuración urbanística armónica y generosa para la ciudad y además, participar de los beneficios del desarrollo.

La estrategia de participación del Plan Parcial tiene como punto de partida la identificación de los actores en el área de incorporación.

6.9.1. Actores en el Área de Incorporación

De acuerdo con el Art. 4 de la Ley 388 de 1997, sobre participación democrática, este Plan Parcial ha venido identificando los principales actores del sector con el fin de promover reuniones, encuestas y entrevistas, para interactuar con ellos, informarlos sobre el instrumento del plan parcial y escuchar sus expectativas.

Los actores que se han identificado dentro del área objeto del Plan Parcial son los siguientes:

a) **Propietarios de los predios:** Se identificaron en el área de incorporación 18 predios en cabeza de 8 propietarios. Estos propietarios son personas naturales, jurídicas y una entidad pública (Empresa de Teléfonos de Bogotá), los cuales se listan en el **Anexo 6.3.**

b) **Arrendatarios:** Como se mostró en la caracterización de actividades económicas, se identificaron diez (10) actividades económicas que ejercen su actividad formal, aunque todos están en condición de arrendatarios (ver Tabla 29 y **Anexo 6.1**).

c) **Asociaciones de Base:** En el sector existen varias asociaciones de base que representan a las comunidades del sector y trabajan por sus intereses. Las más cercanas al área de incorporación son: Asociación de Residentes del Chicó (ARCHI), Corpo Country y Corpo Chicó.

d) **Vendedores informales, recicladores y repartidores:** Como se mostró en la caracterización socioeconómica (Ver numeral 6.8), en la zona han existido vendedores informales algunos han tenido mayor permanencia y otros son ambulantes. De igual manera debido a que hay zonas sin actividad, han sido ocupadas por recicladores que al final de la tarde y la noche ocupan la zona para desarrollar su actividad de reciclaje. Recientemente, los repartidores se han ubicado en este sector en los tiempos muertos de su actividad cuando no tienen pedidos activos.

Los actores identificados fueron convocados a fin de ser informados sobre las propuestas de transformación y para que, a la vez, tengan la oportunidad de participar en la construcción y definición de la norma y las discusiones relacionadas con este proceso.

El proceso de participación tuvo dos actividades con los actores. Una primera, de entrevistas y encuestas con los arrendatarios en las que se aprovechó para explicarles que se estaba adelantando

un plan parcial y en qué consistía el proceso. A la vez, la mayoría de ellos, suministraron la información que se les solicitó con la cual se elaboró la caracterización socio-económica presentada en este documento.

Una segunda actividad fueron las reuniones pedagógicas y de socialización, principalmente para propietarios y actividades económicas de mayor impacto, muchos fueron contactados desde el proceso de incorporación. El propósito de éstas era explicar a los asistentes en qué consiste un plan parcial, cuáles son sus beneficios y obligaciones e identificar los posibles impactos ocasionados por las intervenciones. A la vez, los asistentes exponían sus expectativas y dudas, las cuales fueron discutidas y aclaradas según el caso. La

Tabla 31 muestra las reuniones realizadas durante el proceso de formulación. Las actas con los comentarios y listas de asistencia se integran el **Anexo 6.4.**

Tabla 31. Síntesis de reuniones con propietarios, arrendatarios y asociaciones

PROCESO DE PARTICIPACIÓN			
FECHA	**TIPO DE ASISTENTES**	**NÚMERO ASISTENTES**	**RESULTADOS Y OBSERVACIONES**
Junio 27 de 2019	Propietarios Etapa 2	4	Se presentó la síntesis de la formulación actualizada, la metodología del reparto y la aplicación de dicho reparto para determinar lo que le corresponde a la etapa 2. Se planteó la firma de un documento interno de acuerdo sobre el reparto. El promotor presentó las alternativas posibles de restitución de áreas y participación en los nuevos desarrollos y se comprometió a enviarla por escrito.
Junio 13 de 2019	Propietarios Etapa 3	6	Se presentó la síntesis de la formulación actualizada, la metodología del reparto y la aplicación de dicho reparto para determinar lo que le corresponde a la etapa 3. Se planteó la firma de un documento interno de acuerdo sobre el reparto. El promotor presentó las alternativas posibles de restitución de áreas y participación en los nuevos desarrollos y se comprometió a enviarla por escrito.
Junio 11 de 2019	Propietarios Etapa 2	4	Se presentó la síntesis de la formulación actualizada, la metodología del reparto y la aplicación de dicho reparto para determinar lo que le corresponde a la etapa 2. Se planteó la firma de un documento interno de acuerdo sobre el reparto. El promotor presentó las alternativas posibles de restitución de áreas y participación en los nuevos desarrollos y se comprometió a enviarla por escrito.
Mayo 30 de 2019	Propietarios Etapa 2	5	Se presentó la síntesis de la formulación actualizada, la metodología del reparto y la aplicación de dicho reparto para determinar lo que le corresponde a la etapa 2 con sus vecinos. El promotor presentó alternativas de restitución y participación en el nuevo proyecto. Se planteó la firma de

PROCESO DE PARTICIPACIÓN			
			un documento interno de acuerdo sobre el reparto. El promotor enviará propuesta por escrito.
Mayo 30 de 2019	Propietarios del predio de la Etapa 1 y promotores	4	Se presentó la síntesis de la formulación actualizada, la metodología del reparto y la aplicación de dicho reparto para determinar lo que le corresponde a la etapa 1. Se planteó la firma de un documento interno de acuerdo sobre el reparto. El promotor solicitó la información para presentar a su comité de infraestructura.
Mayo 28 de 2019	Propietarios del Edificio "La Ensenada"	17	Se presentó la síntesis de la formulación, la metodología del reparto y la aplicación de dicho reparto para determinar lo que le corresponde a la etapa 4 que es solo el edificio La Ensenada. El promotor presentó alternativas de restitución y participación en el nuevo proyecto. Se planteó la firma de un documento interno de acuerdo sobre el reparto. Se entregó la presentación a quienes la solicitaron.
Mayo 23 de 2019	Abogadas que asesoran propietarios de la Etapa 3	4	Se presentó la síntesis de la formulación, la metodología del reparto y la aplicación de dicho reparto para determinar lo que le corresponde a la etapa 3. Se planteó la firma de un documento interno de acuerdo sobre el reparto. Se entregó la presentación y las abogadas manifestaron que comprendieron todos los aspectos presentados.
Mayo 20 de 2019	Propietarios Etapa 2	5	Se presentó la síntesis de la formulación actualizada, la metodología del reparto y la aplicación de dicho reparto para determinar lo que le corresponde a la etapa 2. Se planteó la firma de un documento interno de acuerdo sobre el reparto. El promotor presentó las alternativas posibles de restitución de áreas y participación en los nuevos desarrollos.
Septiembre 28 de 2018	Propietarios y Vecinos del plan parcial, convocados por la SDP	30	Se informó sobre el avance del plan parcial. Algunos propietarios manifestaron inquietudes que se fueron respondiendo, otros solicitaron que se les tuviera en cuenta algunas solicitudes que hicieron, entre esas los propietarios de la Ensenada que quieren participar de la renovación. El equipo formulador y promotor manifestó que las evaluará y procederá de conformidad con los resultados.
Septiembre 26 de 2018	Propietarios del Edificio "La Ensenada"	8	Los propietarios del edificio manifestaron el interés de incorporarse a la renovación del plan parcial. Se les informó que es factible analizarlo desde el punto de vista urbanístico y financiero y que en la socialización que hará la Secretaría Distrital de Planeación, es una buena oportunidad para manifestarlo.
Julio 11 de 2018	Arrendatarios de grandes cadenas	5	Se les presenta el plan parcial y se les informa sobre el impacto especialmente para los arrendatarios con alta tradición en el sector como son ellos, aclarando que los promotores y desarrolladores deberán darles el derecho de preferencia en los nuevos desarrollos. Manifestaron su

PROCESO DE PARTICIPACIÓN			
			beneplácito a la propuesta y su interés de continuar en el sector. Recomendaron mantenerlos informados.
Julio 10 de 2018	Representantes de asociaciones de vecinos y vecinos	9	Presentación de los avances del plan parcial. Los asistentes manifestaron que en términos generales la propuesta está bien, pero que prefieren los edificios más bajitos. Propone que no se permita la ciclovia por la cra 17.
Julio 6 de 2018	Propietarios Etapa 2	4	Presentación de los avances del plan parcial. Los propietarios manifestaron que el plan debe tener flexibilidad para intercambio de usos por la incertidumbre del futuro. Entienden que las cargas son fijas y que se pagarán independientemente de la edificabilidad que se desarrolle.
Julio 4 de 2018	Propietarios Etapa 3	8	Presentación de avance del modelo urbano y la primera presentación de cargas con base en las propuestas presentadas en la primera reunión. Propietarios manifestaron preocupación por las cargas pero se les explicó que es el proyecto el que las debe pagar y solo se aplican si éste es factible.
Junio 29 de 2018	Propietarios Etapa 2	8	Presentación de avance del modelo urbano y la primera presentación de cargas con base en las propuestas presentadas en la primera reunión. Propietarios solicitaron dejar la opción de desarrollos independientes cuando sea posible. Se indicó que éstos tendrían menor edificabilidad.
Mayo 3 de 2018	Propietarios Etapa 3	8	Primera reunión informativa sobre el plan parcial y la propuesta de delimitación, usos, edificabilidad y espacio público para este grupo de propietarios. Algunos manifestaron no querer una edificabilidad tan alta porque significa cargas muy altas y sienten que no las requieren, mientras otros por el contrario solicitaron la mayor edificabilidad posible.
Abril 13 de 2018	Propietarios Etapa 2	4	Primera reunión informativa sobre el plan parcial y la propuesta de delimitación, usos, edificabilidad y espacio público. Se realizó con el mismo propósito de la anterior, para quienes no pudieron asistir a la anterior y la solicitaron.
Abril 12 de 2018	Propietarios Etapa 2	8	Primera reunión informativa sobre el plan parcial y la propuesta de delimitación, usos, edificabilidad y espacio público. Los propietarios manifestaron expectativa de obtener la mejor edificabilidad posible, procurando evitar retrocesos en primeros pisos. También se les aclaró su independencia de conseguir el desarrollador que deseen, el cual puede ser diferente al promotor.

Fuente: Elaboración propia

La complejidad de los procesos de renovación se debe principalmente a las múltiples actividades económicas y socio culturales que están presentes en estos sectores, debido a que, al producirse una

intervención, se requiere la reubicación o traslado de estas actividades, produciendo múltiples impactos. La realización de estas reuniones, donde la comunidad se involucra y participa en el proceso de planificación, contribuye a facilitar estos procesos de reubicación.

6.10. Diagnóstico jurídico de inmuebles

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 24 del Decreto Distrital 080 de 2016 se allega como Anexo 1 del DTS el documento denominado *"Diagnóstico jurídico de los inmuebles que conforman el Plan Parcial de Renovación Urbana"*, elaborado por la firma Pinilla, González & Prieto Abogados, el cual complementa el análisis socio económico del área y contiene el estudio de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles de propiedad pública y privada que conforman el proyecto de Plan Parcial, junto con la estrategia de saneamiento, en el caso de los inmuebles que lo requieren.

Las gestiones tendientes al saneamiento de las posibles contingencias identificadas, se relacionan con la definición de los titulares de derecho de dominio de los inmuebles o con limitaciones al mismo, pero no constituyen un requisito para la aprobación del Plan Parcial.

6.11. Precios del suelo – avalúos

Según la Secretaría Distrital de Planeación (2011), los lugares con mayor valorización en la Localidad de Chapinero se localizan sobre "las vías de mayor relevancia comercial, la Avenida Carrera 13 y la Avenida Carrera Séptima, mientras que en la Avenida Troncal Caracas los valores son mucho menores debido al deterioro urbanístico, que no atrae comercio a gran escala." (p. 10)

Teniendo en cuenta que no todas las UPZ al interior de la Localidad de Chapinero se comportan de manera similar, los sectores que presentan licencias nuevas generan mayor incremento en el precio del suelo, como ocurre al interior de la UPZ 97[10], mientras que en otros establecimientos el precio se ha mantenido o incluso ha disminuido debido al deterioro que presente el predio.

Con base en "Los barrios con las tierras más caras de Bogotá"[11], artículo publicado por El Tiempo el 22 de octubre de 2017, en el barrio Chicó el precio promedio de suelo es de $10´000.000 por metro cuadrado, presentando una dinámica de desvalorización de 2,23% para este sector. Con el fin de validar esta información secundaria, se tomó una muestra de algunos predios del área de incorporación para los cuales se elaboraron varios avalúos, presentados en la Tabla 32.

[10] Secretaría Distrital de Planeación. Análisis socioeconómico UPZ 97 de la localidad de Chapinero. 2011

[11] Los barrios con las tierras más caras de Bogotá, http://www.eltiempo.com/economia/sectores/valorizacion-y-encarecimiento-de-vivienda-en-bogota-143448,
http://images.etn.eltiempo.digital/uploads/files/2017/10/21/LONGA_BOG.pdf

Tabla 32. Síntesis de avalúos comerciales comparados con avalúos catastrales

Codigo MANZANA	Codigo PREDIO	NOMENCLATURA ACTUAL	MATRICULA INMOBILIARIA	No CHIP	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUC	PH/NPH	VR TERRENO + CONSTRUCCION	VALOR FINAL AVALÚO COMERCIAL	VR SUELO POR M2	AVALÚO CATASTRAL
18	7	KR 16 90 06	50C-1816705	AAA0248RJMS	1703,5	4681,2	NPH	$ 19.198.363.200	$ 19.198.363.200	$ 11.269.952	$ 12.292.691.000
16	7	KR 16 90 63	50C-086148	AAA0096BBRJ	752,9	567,95	NPH	$ 4.503.970.900	$ 4.901.379.000	$ 6.510.000	$ 4.534.422.000
16	8	KR 16 90 39	50C-138050	AAA0096BBSY	680,7	621,6	NPH	$ 4.007.073.600	$ 4.007.073.600	$ 5.886.695	$ 3.759.904.000
57	1	CL 91 16 20	50C- 109839	AAA0096OEXS	638,1	912,1	NPH	$ 4.190.161.600	$ 9.709.608.000	$ 7.960.000	$ 4.893.039.000
57	8	KR 16 91 25	50C-563794	AAA0096OFSK	581,7	482,4	NPH	$ 3.620.040.000			$ 3.591.146.000
57	2	KR 17 91 06	50C-1468699	AAA0096OEYN	643,5	530,2	NPH	$ 3.798.599.200	$ 8.824.119.000	$ 7.170.000	$ 3.664.246.000
57	3	KR 17 91 32	50C- 166145	AAA0096OEZE	587,2	388,1	NPH	$ 3.361.357.600			$ 3.276.102.000
57	10	AC 92 16 11	50C-1545542	AAA0165NTSK	1277,5	959,04	NPH	$ 9.737.944.615	$ 9.737.944.615	$ 7.622.657	$ 7.420.966.000
56	1	AK 15 91 25	50C-1082016	AAA0096OEKC	1202,9	2189,6	NPH	$ 7.685.578.800	$ 8.023.343.000	$ 6.670.000	$ 8.173.046.000
56	2	IN 2 LC 1	50C-83147	AAA0096OELF	78,32	71	PH	$ 535.808.000	$ 852.000.000	$ 10.878.447	$ 509.288.000
		IN 2 LC 2	50C-83148	AAA0096OEMR	73,73	67	PH	$ 504.556.000	$ 804.000.000	$ 10.904.652	$ 461.237.000
		IN 6 LC 4	50C-83150	AAA0096OEOM	765,99	698	PH	$ 5.243.684.000	$ 4.188.000.000	$ 5.467.434	$ 4.803.618.000
		IN 10 LC 3	50C-83149	AAA0096OENX	149,09	135	PH	$ 1.019.820.000	$ 1.215.000.000	$ 8.149.440	$ 929.732.000
		KR 16 91 44 LC 9	50C-83155	AAA0096OEUH	94,91	86	PH	$ 649.268.000	$ 1.032.000.000	$ 10.873.459	$ 592.227.000
		AC 92 15 37 LC 5	50C-83151	AAA0096OEPA	86,86	79	PH	$ 594.472.000	$ 948.000.000	$ 10.914.115	$ 565.989.000
		AC 92 15 42 LC 6	50C-83152	AAA0096OERJ	130,37	118	PH	$ 891.724.000	$ 1.062.000.000	$ 8.146.046	$ 842.251.000
		AC 92 15 59 LC 7	50C-83153	AAA0096OESY	130,37	118	PH	$ 891.724.000	$ 1.062.000.000	$ 8.146.046	$ 842.251.000
		AC 92 15 63 LC 8	50C-83154	AAA0096OETD	132,35	120	PH	$ 905.460.000	$ 1.080.000.000	$ 8.160.181	$ 856.172.000
TOTAL P.H.					1641,99	1492		$ 11.236.516.000	$ 12.243.000.000	$ 7.456.196	$ 10.402.765.000

Fuente : Concreta Gestión Urbana con base en evalúos elaborados por Borrero Ochoa y Asociados Ltda 2017

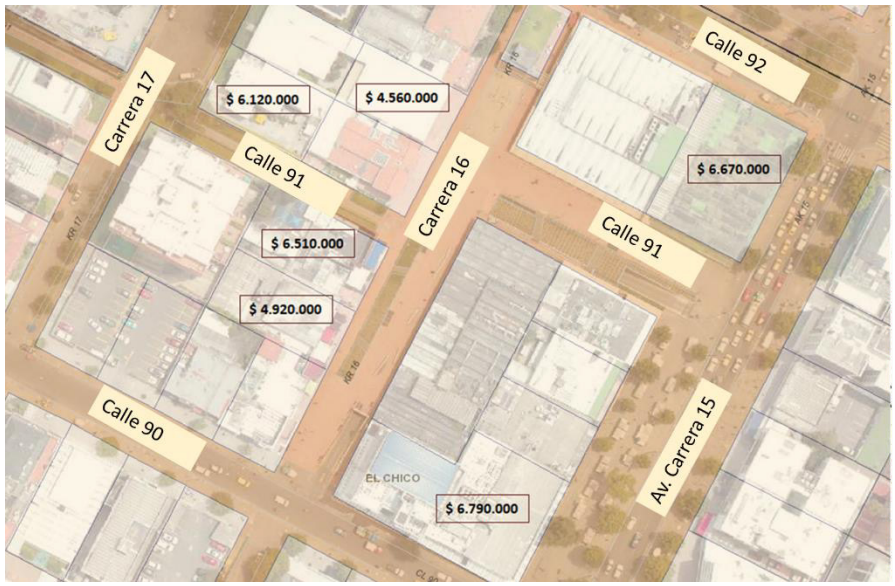
Fuente: Elaboración propia con base en avalúos elaborados por Borrero Ochoa y Asociados LTDA 2017

Los avalúos comerciales fueron realizados por la firma Borrero Ochoa y Asociados Ltda. Estos avalúos se presentan cumpliendo con todas las especificaciones técnicas exigidas para este tipo de trabajo y los métodos aplicados son los que establecen las normas. Para realizar el ejercicio se tomó una muestra de los predios del área de incorporación para realizar los avalúos comerciales. Para la mayoría de los predios se aplicaron dos métodos, el método residual y el de mercado. Al final, con las metodologías aplicadas, se obtuvo el valor final del avalúo comercial como se pudo observar en la síntesis, el cual se contrasta con el avalúo catastral correspondiente.

Estos avalúos comerciales han resultado en su mayoría con promedio superior al de los avalúos catastrales. Al hacer el cálculo del valor del suelo por metro cuadrado, se obtiene que el promedio ponderado del avalúo comercial es de $7´893.399,52; mientras el catastral también ponderado es $6´386.034,07; es decir, una diferencia del 19%, siendo superior el valor comercial sobre el catastral.

Este comportamiento es lo que se espera, aunque en Bogotá, en algunos casos, el avalúo comercial puede ser inferior al catastral, como se muestra en la manzana 56 predio 1 y el de la manzana 56 predio 2 en un PH, el IN 6 LC4, con una diferencia del -1,83% y -12,82% en el segundo caso. Estos casos cada vez se presentan con más frecuencia en la capital, siendo poco común en las demás ciudades del país. La Figura 108 muestra los valores comerciales por m^2.

Figura 108. Valor de los arriendos



Fuente: Borrero Ochoa y Asociados

7. DIAGNÓSTICO COMPONENTE AMBIENTAL

7.1. Clima

La estación climática y de monitoreo de calidad del aire más cercana al área de influencia del proyecto y cuyos datos representan las condiciones de la zona es la estación del Ministerio de Ambiente, cuyas características se presentan en la Tabla 33. Por lo anterior, los análisis del componente de clima y calidad del aire se realizan en función de la información arrojada por dicha estación y las proyecciones en el territorio realizadas por el “Informe anual de calidad del aire de Bogotá, año 2015, de la Red de monitoreo de calidad del aire de Bogotá (RMCAB)” publicado en Bogotá en 2016. Actualmente la localidad de Chapinero no cuenta con una estación fija de monitoreo de calidad del aire y variables climatológicas.

Tabla 33. Características de las estaciones de monitoreo de calidad del aire y clima cercanas al área de influencia

ÍTEM	ESTACIÓN MINISTERIO DE AMBIENTE
Localización	Calle 10 No. 68-18, zona urbana Localidad Santa Fé
Coordenadas	4°37’31,75”N – 74°4’1,13”W
Variables meteorológicas que monitorea	Velocidad del viento (VV) Dirección del viento (DV) Precipitación (Prcp)

ÍTEM	ESTACIÓN MINISTERIO DE AMBIENTE
Contaminantes que monitorea	PM_{10} $PM_{2.5}$ O_3

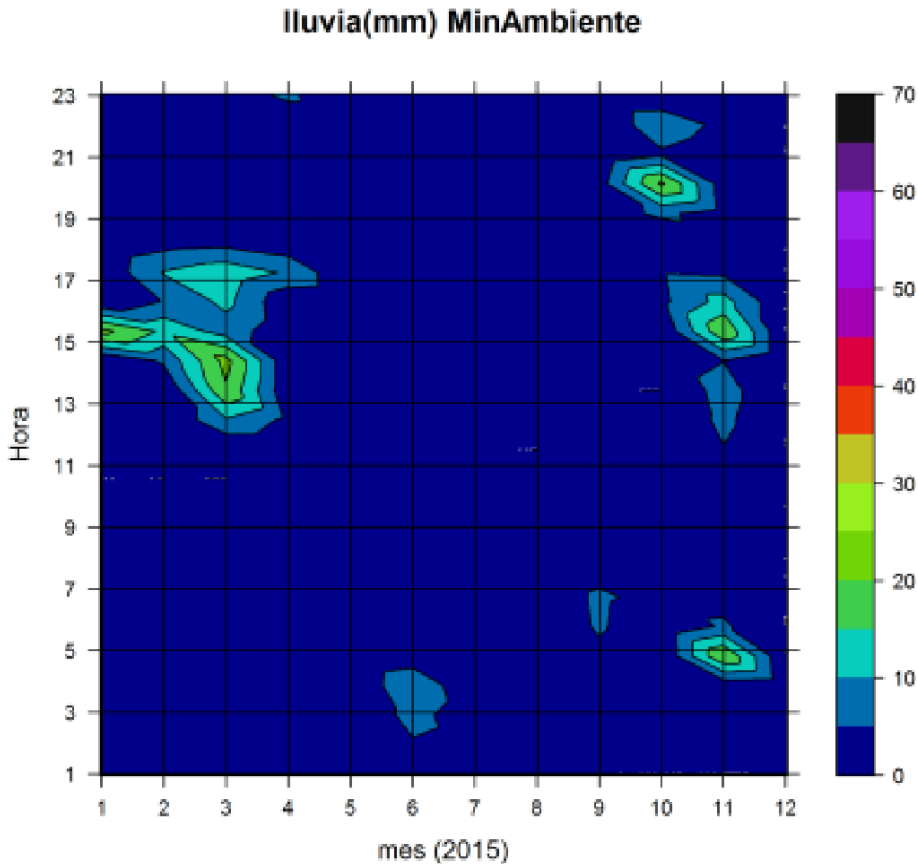
Fuente: Modificado de la RMCAB, 2016

7.1.1. Precipitación

En la Figura 109 se presenta el acumulado mensual horario de precipitación registrado en el año 2015 en la estación Ministerio de Ambiente, la cual es la más cercana al área de influencia del proyecto. Se puede identificar un comportamiento bimodal de la precipitación, con una precipitación anual acumulada de 559 mm, siendo los meses de enero, febrero, marzo, octubre, noviembre y diciembre los de mayor precipitación, principalmente en horas de la tarde (12:00 a 19:00).

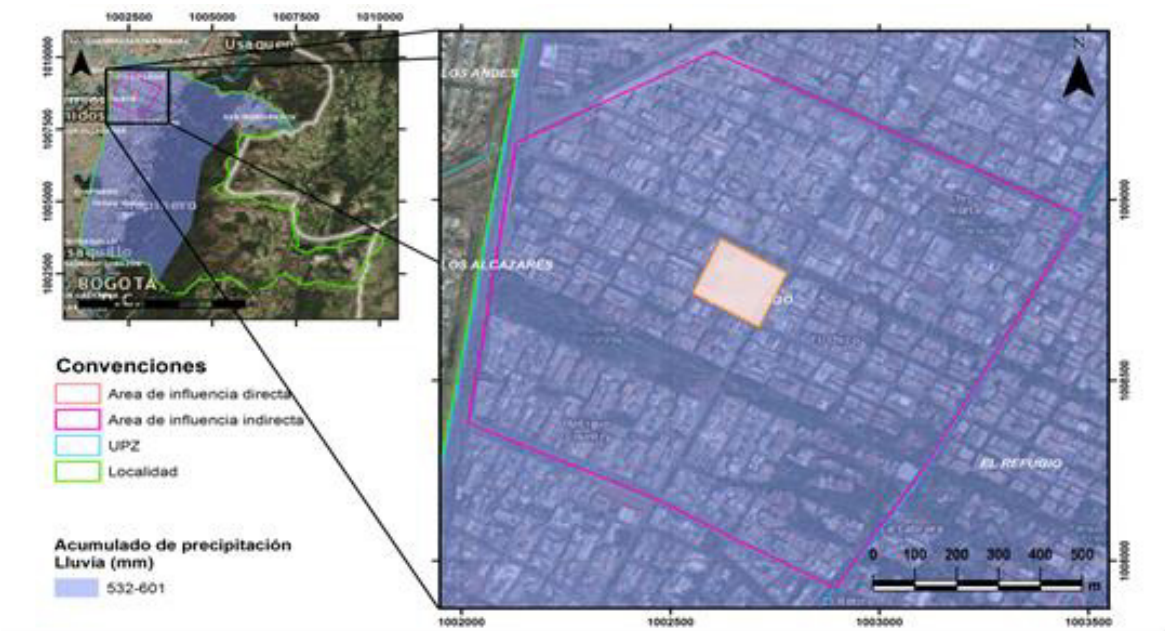
Específicamente, en el área de influencia indirecta, el rango de precipitación anual acumulada fue similar a la registrada en la estación meteorológica Ministerio de Ambiente, en un rango acumulado de 532-601 mm, como se muestra en la Figura 110.

Figura 109. Acumulado mensual horario de precipitación, Ministerio de Ambiente, 2015



Fuente: RMCAB, 2015

Figura 110. Acumulado de precipitación anual en el área de influencia del proyecto (Plaza Chicó), 2016



Fuente: Modificado de la RMCAB, 2016

Con respecto al registro histórico de precipitación en la estación del Ministerio de Ambiente, se presentan datos de únicamente 8 años en el periodo de 2000 a 2015, los años sin datos fueron años sin operación de la estación. De acuerdo a los datos registrados el promedio de precipitación acumulada anual es de 815,9 mm, superior al promedio anual de Bogotá (731,9 mm), como se presenta en la siguiente tabla.

Tabla 34. Acumulado precipitación multianual (2000-2015), Estación Puente Aranda

Acumulado promedio precipitación multianual (2001-2014) - Estación Puente Aranda	
Año	Precipitación (mm)
2000	851
2001	636
2002	874
2003	-
2004	-
2005	-
2006	-
2007	-
2008	-
2009	812

Acumulado promedio precipitación multianual (2001-2014) - Estación Puente Aranda	
Año	Precipitación (mm)
2010	-
2011	-
2012	940
2013	940
2014	915
2015	559

Fuente: RMCAB, 2016

7.1.2. Viento

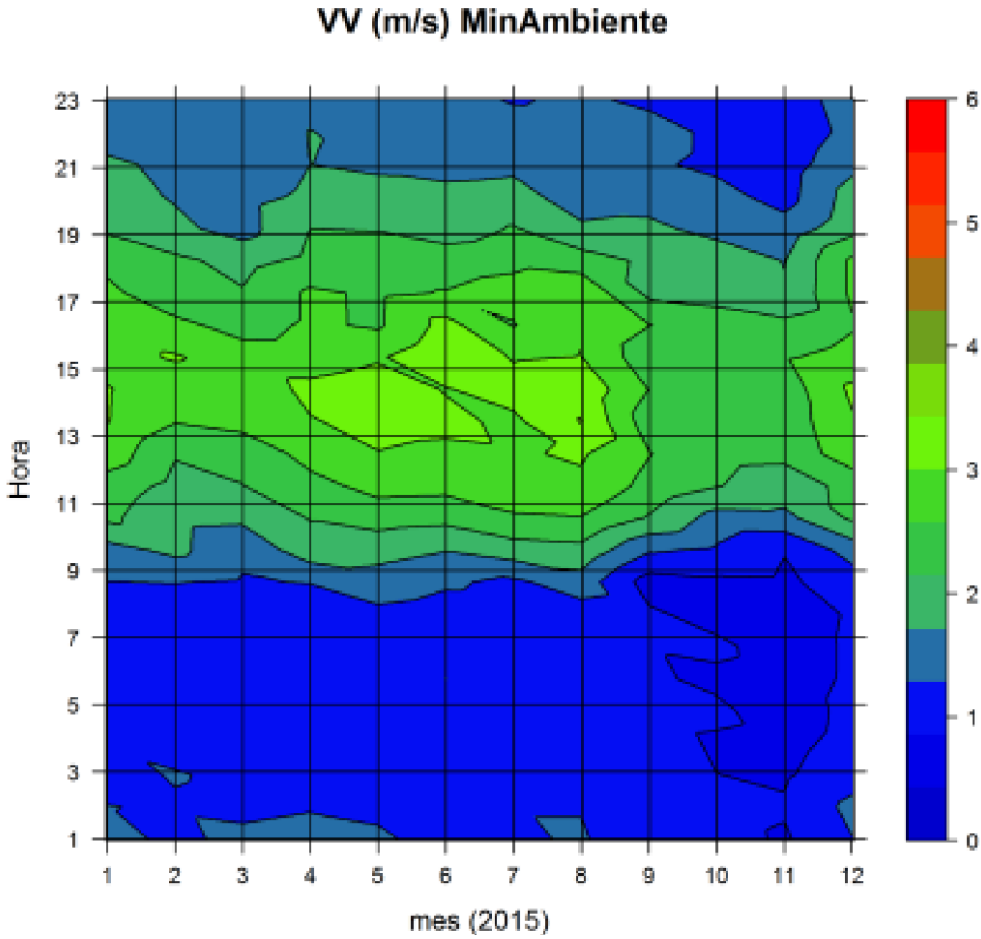
El informe anual de la RMCAB (2016), reporta que los valores más significativos de velocidad y predominancia de vientos durante el año 2015 se presentaron en horas de la tarde en la estación de Puente Aranda, con vientos máximos relativos de hasta 4,2 m/s, siendo la cuarta estación que reporta mayores velocidades en Bogotá. Adicionalmente presenta frecuencias de dirección del viento estables (Figura 111 y Tabla 35).

Tabla 35. Velocidad promedio, máxima y dirección del viento (2015), Estación Ministerio de Ambiente

Velocidad promedio, máxima y dirección del viento (2015) – Ministerio de Ambiente		
Velocidad del Viento (m/s)	Madrugada	1,1
	Mañana	1,8
	Tarde	2,6
	Noche	1,5
	Promedio	1,8
	Max. Promedio	4,2
Dirección del Viento	Predominancia	90
	Madrugada	135
	Mañana	90
	Tarde	90
	Noche	90

Fuente: Modificado de RMCAB, 2016

Figura 111. Velocidad del viento promedio mensual y horario (2015), Estación Ministerio de Ambiente



Fuente: RMCAB, 2016

La figura anterior indica que las mayores velocidades se presentan en horas de la tarde, principalmente entre los meses de abril a agosto. Según el mapa de la RMCAB (2016), para el año 2015, el área de influencia del proyecto se ubica en una zona donde la velocidad del viento está en el mismo rango promedio (1,5-1,8 m/s) que reporta la estación de Ministerio de Ambiente (1,8 m/s promedio).

Respeto al registro histórico de velocidad media en la estación de Ministerio de Ambiente, se presentan datos de 7 años durante el periodo de 2000 a 2015, con un promedio de anual de 1,1 m/s, los tres últimos años registrados (2014-2015) muestan un promedio anual similar al registrado para Bogotá (1,8 m/s), como se aprecia en la siguiente tabla.

Tabla 36. Velocidad media del viento multianual (2000-2015), Estación Ministerio de Ambiente

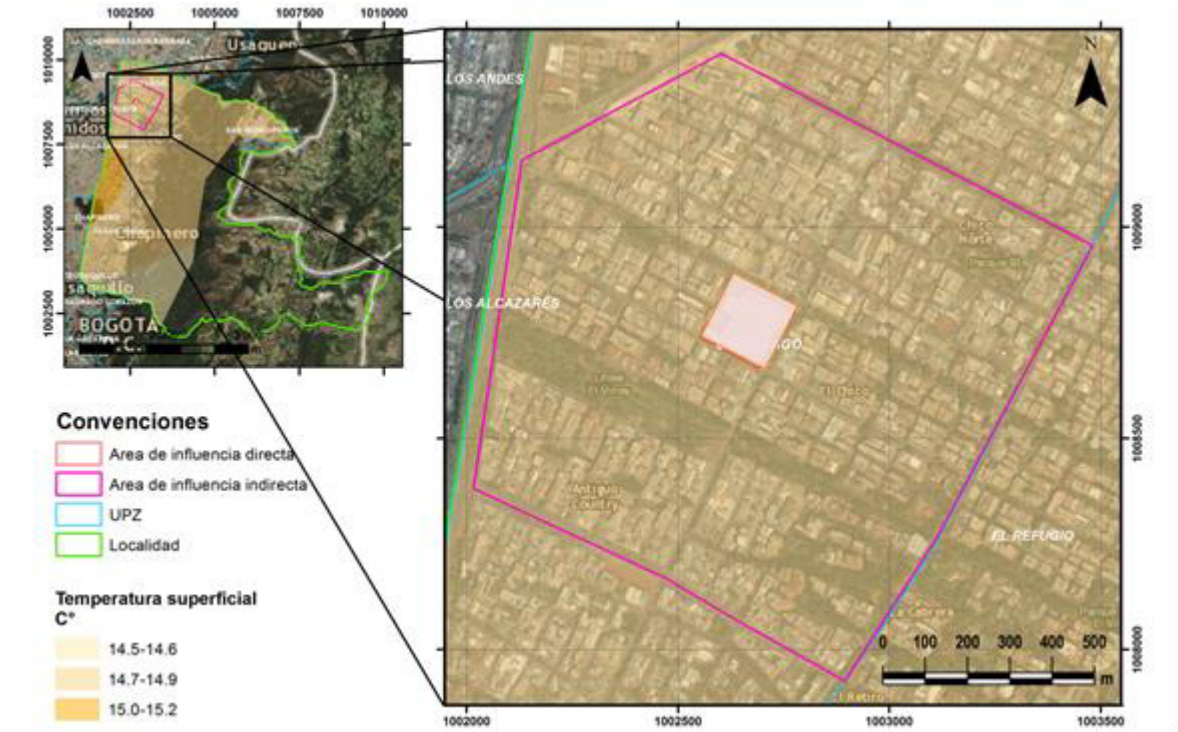
Velocidad Media del Viento Multianual (2000-2015)-Ministerio de Ambiente	
Año	Velocidad del Viento (m/s)
2000	0,4
2001	0,5
2002	0,5
2003	-
2004	-
2005	-
2006	-
2007	-
2008	-
2009	1,2
2010	-
2011	-
2012	-
2013	1,8
2014	1,8
2015	1,8

Fuente: RMCAB, 2016

7.1.3. Temperatura Superficial

La estación del Ministerio de Ambiente no registra datos de temperatura superficial. Sin embargo, el mapa de extrapolación promedio de temperatura de la Red de Monitoreo de Calidad del Aire de Bogotá (RMCAB), muestra que el área de influencia del proyecto (Plaza Chicó) posee una temperatura superficial de 15,0 a 15,2 °C tal como se muestra en la siguiente Figura.

Figura 112. Temperatura superficial promedio en el área de influencia del proyecto (Plaza Chicó), 2015



Fuente: Modificado de la RMCAB, 2016

7.2. Geología

7.2.1. Geología Regional

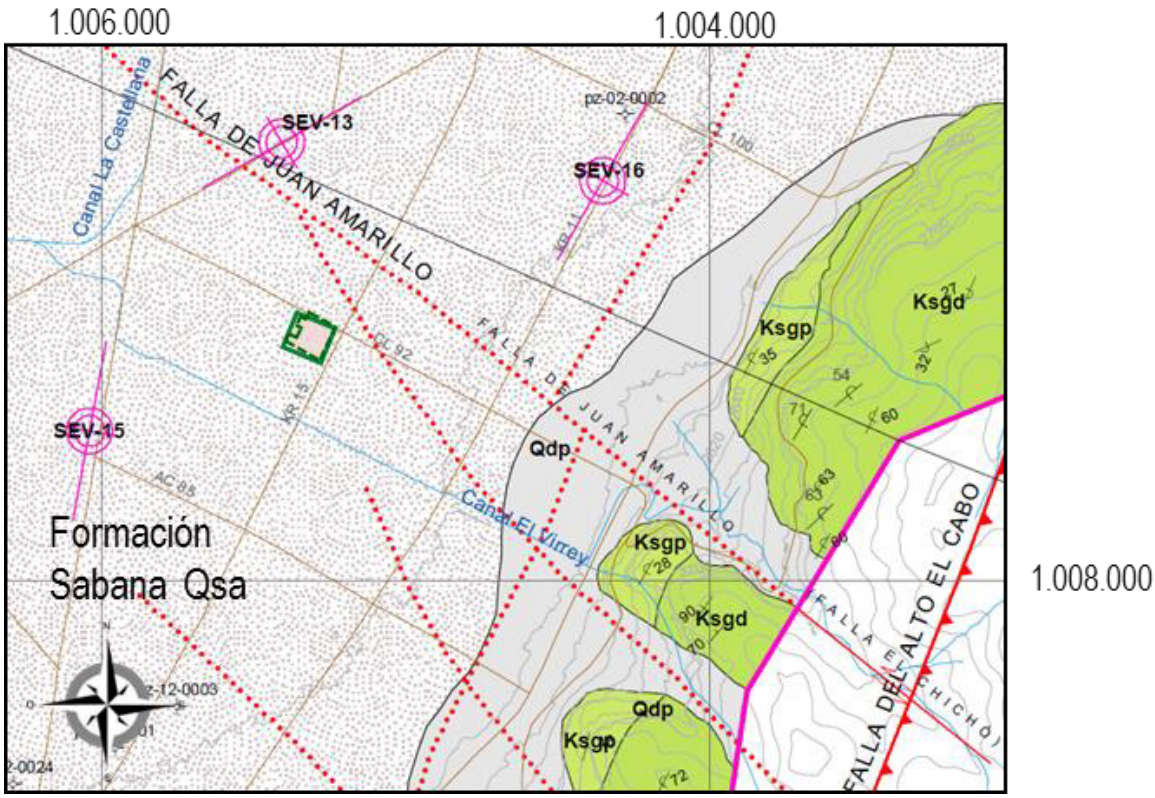
El subsuelo de Bogotá está dominado por una sucesión de rocas sedimentarias del Cretácico Superior que subyacen a rocas sedimentarias de todas las épocas del Cenozoico. La mayor parte de la Sabana de Bogotá está cubierta por depósitos cuaternarios desde Pleistoceno Medio. Un gran número de fallas con una componente de rumbo sinistral cortan perpendicularmente en dirección NW-SE las unidades litológicas y controlan varios drenajes de los cerros orientales. Un menor número de fallas del componente de rumbo dextral cortan algunas unidades, principalmente al sur de la ciudad en dirección NE-SW. Naturalmente, estos dos grupos de fallas se aprecian en los Cerros Orientales de la ciudad, pero son cubiertas por los depósitos cuaternarios de la Sabana de Bogotá, volviéndose a apreciar en lomas hacia el occidente, por ejemplo, la Falla de Usaquén en las Lomas de Suba. Una falla de cabalgamiento con dirección paralela a los Cerros Bogotá muestra el régimen compresivo de la región.

Los depósitos cuaternarios presentes en la Sabana de Bogotá están compuestos principalmente de arcillas en gran parte de su extensión, y en zonas próximas a drenajes importantes como el Rio Tunjuelito y el Río Fucha, las arcillas se intercalan con arenas y gravas.

- **Geología en el AII**

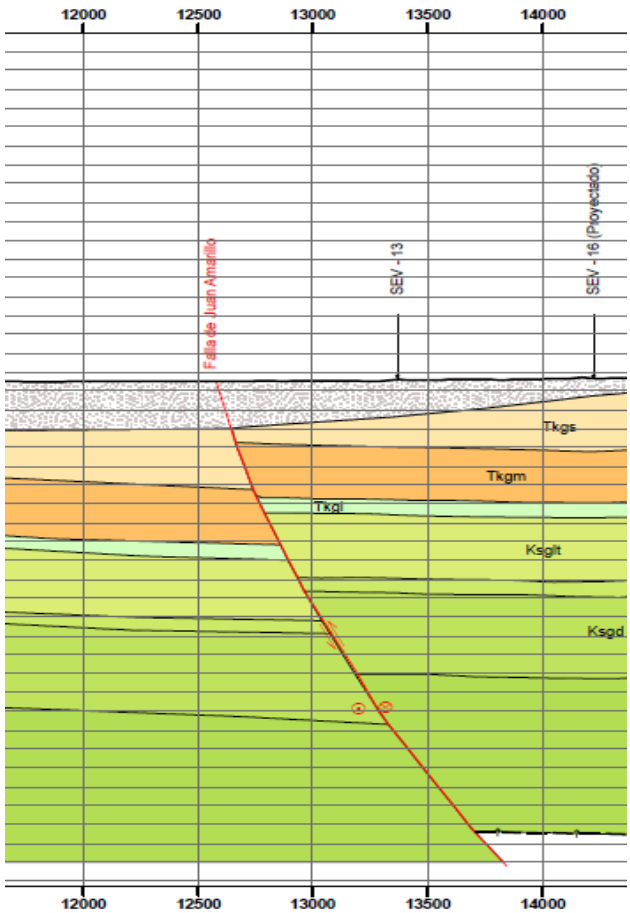
El área de influencia indirecta y el polígono de estudio se encuentra en su totalidad sobre una unidad de arcillas orgánicas, turbas, arcillas arenosas y arenas intercaladas pertenecientes a la Formación Sabana (Qsa) del Pleistoceno Medio (700Ka – 130Ka). También se encuentra en proximidad al trazo cubierto de la Falla de Juan Amarillo, con dirección NW-SE y con componente principal sinistral. El trazo cubierto de esta falla lo consigna el mapa geológico del Proyecto Sistema de Modelamiento Hidrogeológico del Distrito Capital (Secretaría Distrital de Ambiente, 2009).

Figura 113. Mapa geológico de Bogotá sobre el polígono del proyecto (Plaza Chicó)



__ Límites del polígono del proyecto --- Fallas
Nótese la presencia de la Falla de Juan Amarillo
Fuente: Concreta Gestión Urbana, extraído de la SDA, 2009

Figura 114. Detalle del perfil D-D’ del Mapa Geológico de Bogotá para la ubicación del área de influencia



Es posible observar toda la secuencia estratigráfica desde el Cretácico Superior hasta la cobertura cuaternaria.

Fuente: Concreta Gestión Urbana, extraído de la SDA, 2009

7.2.2. Geomorfología

La significativa presencia de arcillas de la Formación Sabana, donde se encuentra el área de influencia, se explica en la dinámica lacustre que llevó a la conformación de la Sabana de Bogotá, la cual sería el estado final de un antiguo lago que habría existido en la zona. Por esta razón, el terreno generado por la acumulación de estas arcillas es muy plano, sin ninguna topografía visible ni una geomorfología considerable.

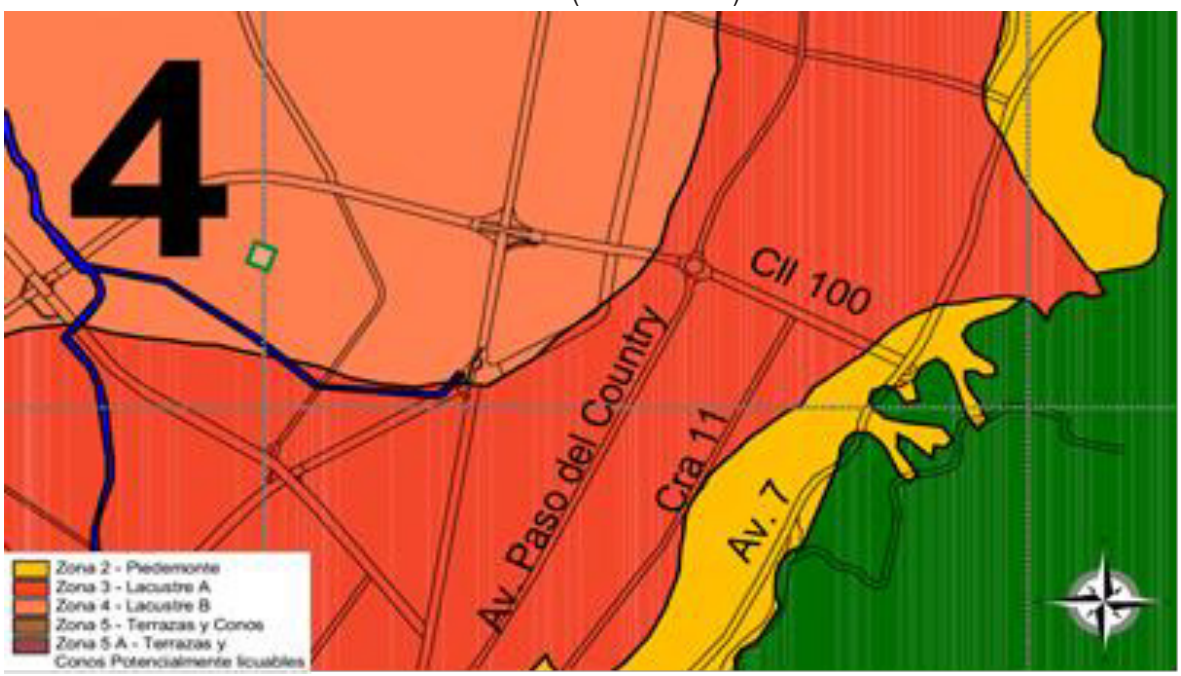
La topografía del lugar disminuye levemente hacia el Norte-Occidente, lo que concuerda con la dirección de escorrentía y drenajes presentes en la localidad de Chapinero, y que también son

similares para la mayoría de las localidades de Bogotá. Por consiguiente, es lógico que el área de influencia y el polígono de estudio no presente áreas de amenaza por remoción en masa ni presenten áreas de riesgo de inundación.

7.2.3. Sismicidad

El mapa de microzonificación sísmica de Bogotá muestra que el polígono del proyecto (Plaza Chicó) abarca la región zona 4B Lacustre, la cual corresponde a una zona que disminuye la amplificación de ondas sísmicas. Se tiene una zona de respuesta sísmica tipificada como Aluvial 100, con potencial licuación, donde el suelo en un estado saturado adquiere un comportamiento de líquido pesado al tener una carga sobre su superficie.

Figura 115. Detalle del Mapa de Microzonificación Sísmica de Bogotá con la ubicación del polígono de estudio (cuadro verde)



--- Límites del polígono del proyecto Fuente: Mapa de microzonificación sísmica de Bogotá

7.3. Suelo

La Localidad de Chapinero presenta un suelo lacustre blando, compuesto principalmente por arcillas limosas y en algunas zonas por limos arcillosos. En algunas zonas, se tiene lentes de turba (material carbonoso compuesto por fragmentos antiguos de plantas y raíces) intercaladas entre las arcillas o el limo, según el informe Zonificación por Respuesta Sísmica de Bogotá (FOPAE, 2010). Por otro lado, el área de influencia se encuentra en su totalidad en una zona de arcilla blanda según el Mapa de Zonificación Geotécnica, donde tipifica esta zona como un lugar de presencia de arcillas de alta compresibilidad (Universidad de Los Andes, 1996).

Respecto a los usos del suelo, la UPZ 88-97, dentro de su ordenamiento esta categorizada para uso residencial y comercial, específicamente el predio de estudio (Plaza Chicó) se encuentra localizado dentro de los sectores normativos 2 y 3 (Tabla 37).

Tabla 37. Sectores normativos - Usos del suelo UPZ 88-97 – Predio Plaza Chicó

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
2	Residencial	Residencial con Zonas delimitadas de Comercio y Servicios	Consolidación con cambio de patrón	Artículos 341, 342, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. Fichas Reglamentarias del presente Decreto.
3	Comercio y Servicios	Comercio Cualificado	Consolidación con cambio de patrón	Artículos 346, 347, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. Fichas Reglamentarias del presente Decreto.

Fuente: Decreto 059 de 20017, Artículo 5

7.4. Identificación de las Áreas de Protección Ambiental

Características bióticas

7.4.1. Sistema de áreas protegidas (Estructura Ecológica Principal)

El Acuerdo 248 de 2006 del Concejo de Bogotá, define el Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital dentro de la Estructura Ecológica Principal en su Artículo 14 de la siguiente manera:

“Artículo 14. Componentes de la Estructura Ecológica Principal: (Artículo 75 del Decreto 190 de 2004; Artículo 10 del Decreto 619 de 2000, modificado por el Artículo 74 del Decreto 469 de 2003).

La Estructura Ecológica Principal está conformada por los siguientes componentes:

1. Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital.
1.1 Áreas protegidas del orden nacional y regional.
1.2 Áreas protegidas del orden distrital.
1.2.1 Santuario Distrital de Fauna y Flora.
1.2.2 Área Forestal Distrital.
1.2.3 Parque Ecológico Distrital.

2. Parques urbanos
2.1 Parques de escala Metropolitana.
2.2 Parques de escala Zonal.

3. Corredores ecológicos
3.1 Corredor ecológico de ronda
3.2 Corredor ecológico vial
3.3 Corredor ecológico de borde
3.4 Corredor ecológico Regional

4. Área de Manejo Especial del Río Bogotá.
4.1 Ronda Hidráulica del Río Bogotá.
4.2 Zona de Manejo y Preservación del Río Bogotá"

Adicionalmente el Decreto Distrital 059 de 2007 en el Artículo 03, establece las zonas de suelo de protección de la UPZ 97, categorizando como Corredor Ecológico de Ronda el Canal del Virrey, esto de acuerdo a los Artículos 100 a 103 y 110 del Decreto 190 de 2004.

De acuerdo a lo anterior, se identificó que en el área de influencia del proyecto la Estructura Ecológica Principal está asociada al Parque Canal El Virrey – Chicó, el cual está categorizado como Parque de Escala Zonal y Corredor Ecológico de Ronda (Decreto 059 de 2007).

Es importante destacar que el caso específico del predio Plaza Chicó **no** está ubicado en áreas protegidas.

7.4.2. Flora

El análisis de la flora se realizó para la UPZ 97 Chicó Lago de la localidad de Chapinero de acuerdo a la conectividad ecológica del área de influencia con la unidad de planeación zonal.

- **Flora en Chapinero – UPZ 97 Chicó Lago**

Para la Localidad de Chapinero se reportan 29.129 árboles, de los cuales el 73% son foráneos y el 27% nativos. Los árboles de la localidad se dividen en 150 especias de las cuales las más representativas son las listadas en la Tabla 38.

Tabla 38. Especies de flora más frecuentes en la localidad de Chapinero

ESPECIE		CANTIDAD	%	ALTURA PROMEDIO (m)
Nombre Común	Nombre Científico			
Sauco	Sambucus peruvianna	2.028	7,0	3,77
Urapán	Fracxinus chinensis	3.174	10,9	14,87

ESPECIE		CANTIDAD	%	ALTURA PROMEDIO (m)
Nombre Común	Nombre Científico			
Jazmín del cabo	Pittosporum undulatum	2.096	7,2	4,62
Caucho sabanero	Ficus soatensis	1.134	3,9	6,34
Acacia Negra	Acacia decurrens	809	2,8	6,98
Palma yuca	Yucca elephantipes	812	2,8	3,3
Cerezo, capulí	Prunus serótina	1.309	4,5	5,06
Acacia japonesa	Acacia melanoxylon	1.180	4,1	10,17
Liquidámbar	Liquidámbar styraciflua	1.049	3,6	6,35
Guayacán de Manizales	Lafensia speciosa	1.020	3,5	4,63

Fuente: Censo del arbolado urbano. Jardín Botánico - Bogotá 2006

Según el PLAU (2006) de Chapinero, el Urapán es la especie más frecuente en emplazamientos asociados al perfil vial (andenes y separadores), en tanto que los parques y otras zonas verdes, como el Parque el Virrey, se presenta una importante diversidad de especies.

Tabla 39. Características de la flora presente en la UPZ 97 (Chicó Lago)

ÍTEM	VALOR
No. Arboles	11441
%	39,3
Área (Ha)	423,36
Arboles/hectárea	27,02
% de cobertura arbórea / área total de la localidad	2,79
Árboles con estado fitosanitario de deficiente a critico	6388

Fuente: Modificado PLAU, 2006

Por otro lado, la UPZ 97 presenta condiciones fitosanitarias de su arbolado de Deficiente a Crítico. Según el PLAU (2006), principalmente por presencia herbivoría, necrosis y clorosis en follaje y pudriciones y gomosis en el tronco. Lo anterior puede estar asociado a la cercanía de vías principales y la emisión de material particulado que se puede depositar en las hojas de los árboles.

Dos de los parques más representativos de la UPZ 97, por su representatividad de especies y abundancia, son el Parque el Virrey y el Parque de la 93, inmersos en el área de influencia del proyecto.

Tabla 40. Áreas de especial importancia arbórea – UPZ 97

ÍTEM	PARQUE EL VIRREY	PARQUE CHICÓ NORTE (93)
Dirección	Cl. 89 con Auto Norte hasta la Cr 7	Cr. 13 con Cl. 93
Área (Ha)	11,02	1,35
Número de especies	73	19
Número de árboles	2105	139
Densidad (No. Árboles/Ha)	191	102

Fuente: Modificado PLAU, 2006

Figura 116. Flora, proyecto Plaza Chicó

Parque El Virrey

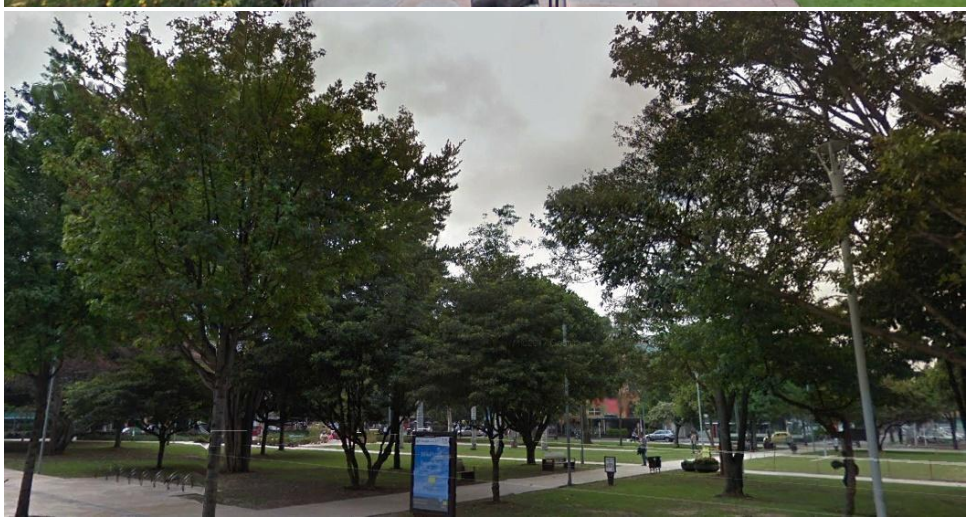


Parque El Virrey



Parque la 93





Calle 85 con Carrera 15



Carrera 16A con Calle 86



Calle 92 con Carrera 19

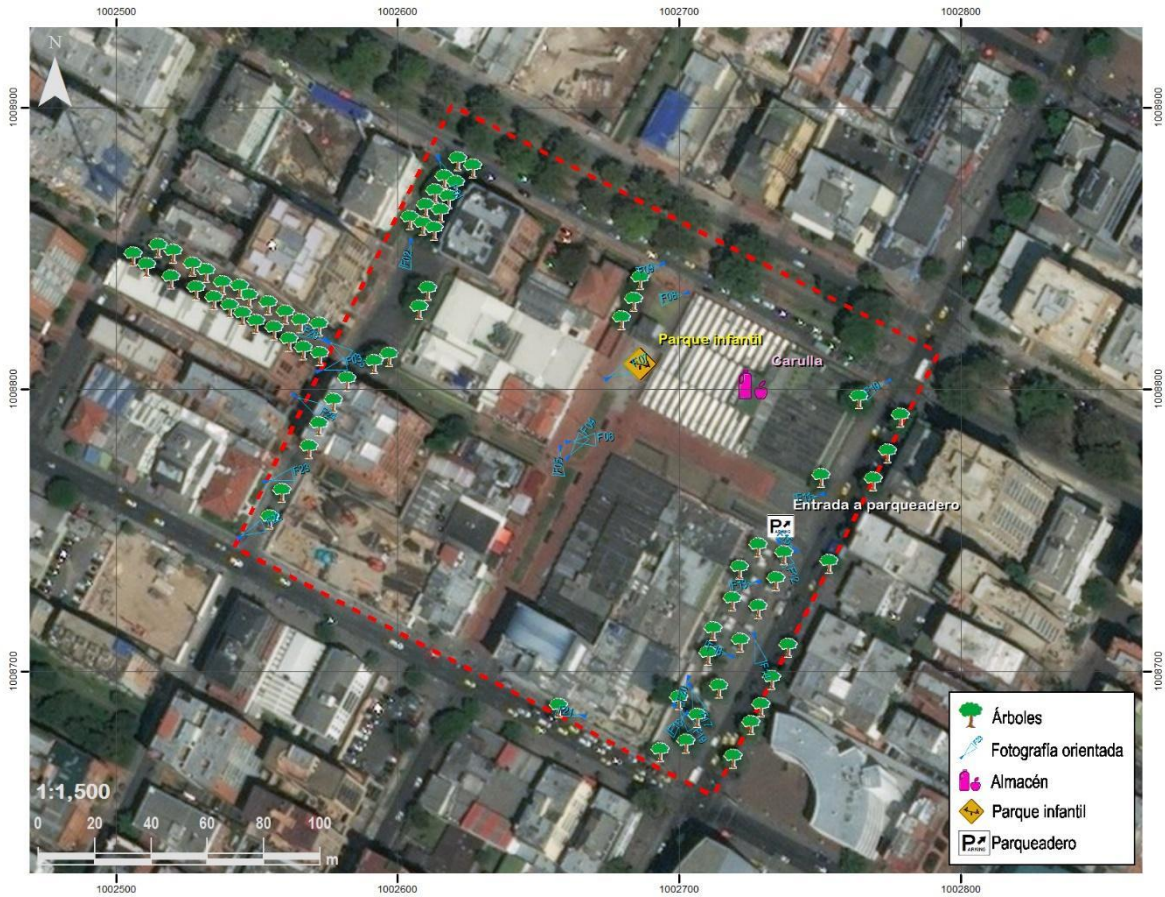


Fuente: Concreta Gestión Inmobiliaria, 2017

- **Flora en el Área del Plan Plaza Chicó**

En esta zona existe una muy baja densidad de especies arbóreas, debido a que actualmente los suelos han sido descapotados y construidos. Se registran 23 unidades arbóreas, predominando especies como el Liquidambar, Pino y Urapan (Figura 117).

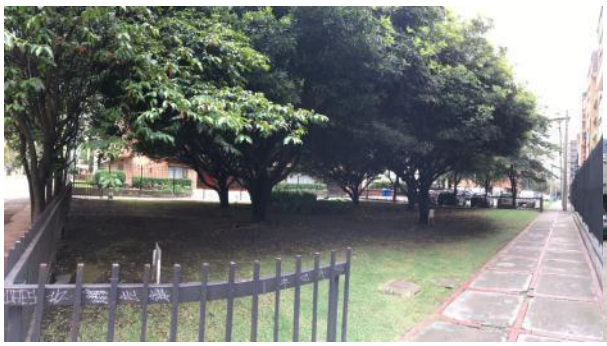
Figura 117. Flora, predio Plaza Chicó



Fuente: Modificado de Google Earth, 2017

En la siguiente figura se muestran los árboles presentes en el lote Plaza Chicó y sus inmediaciones. Identificando que la mayoría de los árboles pertenecen a arbolado público (F01, F02, F03, F10, F12, F13, F14, F16, F17, F18, F19, F20, F21 y F22) y otros están dentro de predios privados como los ubicados dentro de la sede Plaza Chicó (F08 y F09).

Figura 118. Flora, Predio Plaza Chicó



F01



F02



F03



F04



F05



F06





F07



F08



F09



F10



F11



F12



F13

F14



F15



F16



F17



F18



F19



F20



F21



F22



F23



F24



F25

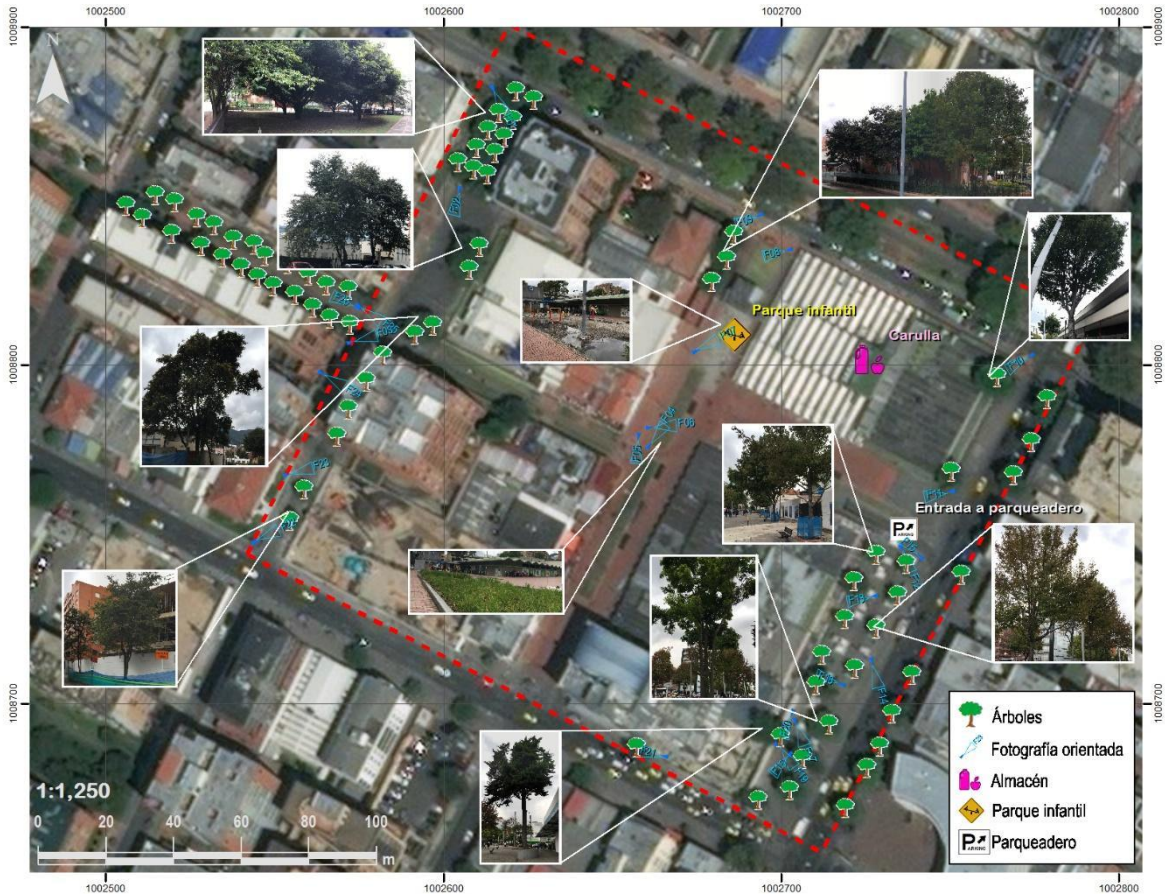


F26

Fuente: Concreta Gestión Urbana

Como se observa en las dos figuras anteriores, la mayoría de las zonas de tránsito peatonal presentan arbolado escaso, con zonas de pasto y adoquines en condiciones deficientes (F04, F05, F06, F07, F114 y F15). A continuación, se presenta la ubicación de los árboles de mayor tamaño presentes en el predio Plaza Chicó y sus inmediaciones.

Figura 119. Árboles relevantes predio Plaza Chicó



Fuente: Elaboración propia. Google Earth, 2017

7.4.3.Fauna

Espacios como el Parque El Virrey configuran con corredor biológico para especies de aves principalmente como:

Tabla 41. Especies de fauna más probables en el área de influencia del proyecto Plaza Chicó

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Patagioenas fasciata	Paloma
Turdus fuscater	Mirla
Zonotrichia capensis	Copetón
Zenaida auricalata	Torcaza
Colibri coruscan	Colibrí chillón

Fuente: www.avesbogota.org/avifauna, consultado mayo 2017

7.5. Calidad del aire

Como se indicó anteriormente, la estación de monitoreo más cercana al área de influencia del proyecto es la estación Ministerio de Ambiente, cuyas características se presentaron en la Tabla 33 Por lo anterior, los análisis del componente de calidad del aire se realizan en función de la información

arrojada por dicha estación y las proyecciones en el territorio realizadas por el “Informe anual de calidad del aire de Bogotá, año 2015, de la Red de Monitoreo de Calidad del Aire de Bogotá (RMCAB)” publicado en Bogotá en 2016. La estación de monitoreo de calidad del aire Ministerio de Ambiente mide los compuestos de PM_{10}, $PM_{2.5}$, O_3.

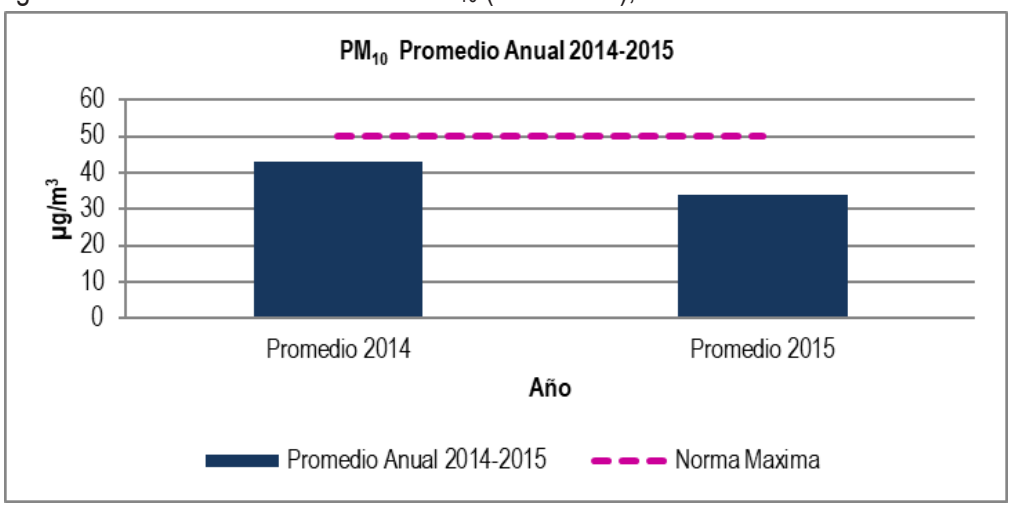
7.5.1. PM_{10}

Los valores de PM_{10} están regulados por la Resolución 610 de 2010, en el Artículo 2, donde indica que el nivel máximo permisible de PM_{10} es de 50µg/m^3 para un tiempo de exposición anual y de 100 µg/m^3 para un tiempo de exposición de 24 horas.

Cabe indicar que según la Resolución 610 de 2010 el PM_{10} es material particulado con diámetro aerodinámico menor o igual a 10 micrómetros nominales. Según la RMCAB (2016) el PM_{10} se asocia a emisiones directas (como contaminantes primarios de las emisiones vehiculares e industriales, así como contaminantes secundarios (sulfatos y nitratos producidos por contaminantes primarios o interacciones atmosférica). Resultan respirables en un 100% y pueden llegar a alojarse en bronquios y alvéolos.

El informe de la RMCAB de 2016, reporta un promedio anual de PM_{10} en el año 2014 de 43 µg/m^3 y de 34 µg/m^3 en 2015, presentándose una reducción importante, las concentraciones reportadas son inferiores a la normatividad anual (50 µg/m^3) (ver siguiente figura).

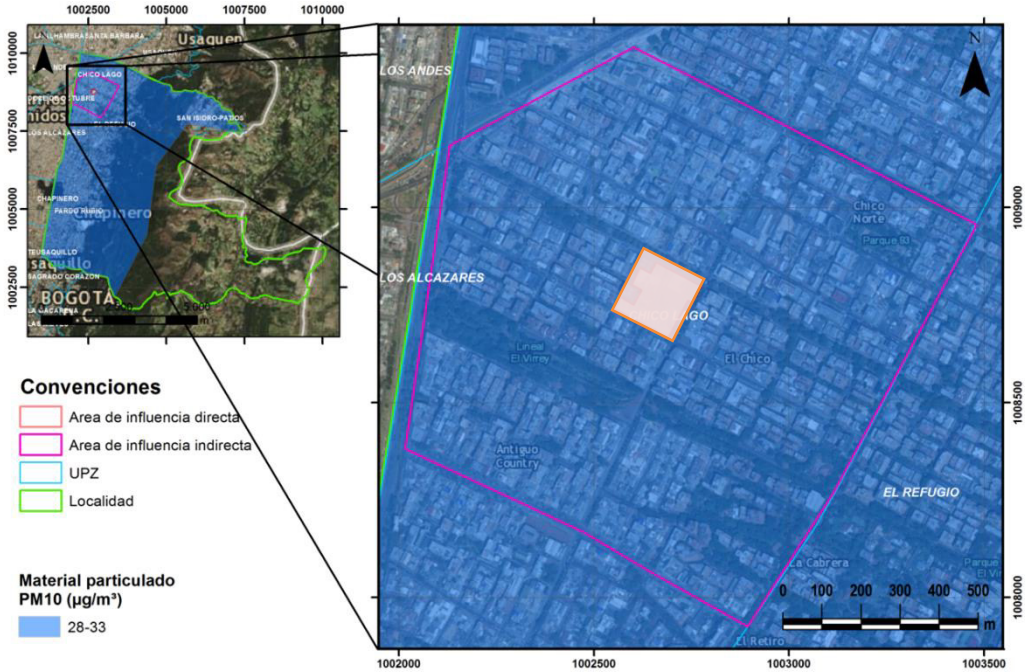
Figura 120. Concentración anual de PM_{10} (2014-2015), Estación Ministerio de Ambiente



Fuente: RMCAB, 2016

En 2015 la estación reporta un promedio anual de 34 µg/m^3, sin embargo el mapa de interpolación espacial realizado por el método Kriging indica que el Área de influencia indirecta del proyecto (Plaza Chicó) se ubica en una zona de concentración de PM_{10}, de un rango de 28-33 µg/m^3 cuyos valores son inferiores a la normatividad anual (50 µg/m^3) (Ver Figura 121).

Figura 121. PM_{10} promedio en el área de influencia del proyecto (Plaza Chicó), 2015



Fuente: Modificado de RMCAB, 2016

Respecto a los reportes de concentraciones diarias que exceden la norma (100 µg/m³), se identificó que durante el año 2015 no se presentaron excedencias. En la siguiente tabla se especifica la representatividad temporal, promedio, excedencias y máximos de los datos diarios de PM_{10} durante el año 2015.

Tabla 42. Representatividad diaria de PM_{10} (2015), Estación Ministerio de Ambiente

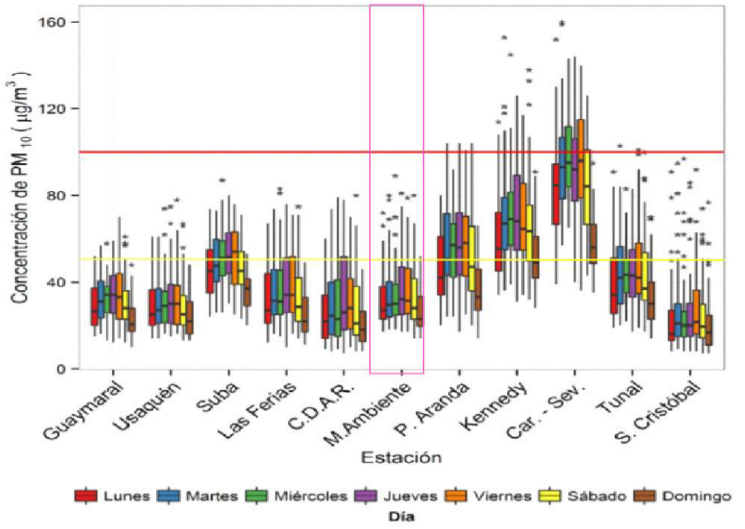
ÍTEM	VALOR
Numero de datos	364
% datos válidos	100%
Promedio anual (µg/m³)	34
Excedencias de la norma (100 µg/m³)	0
Porcentaje de excedencias	0%
Cantidad de datos entre el 90% y el 100% de la norma	0
Máximo (µg/m³)	89
Fecha de ocurrencia del máximo	18/02/2015

Fuente: RMCAB, 2016

De acuerdo al informe de la RMCAB (2016) en todas las estaciones se observa que los menores niveles de concentración se presentan en los meses de junio, julio y agosto. En general, se observa que los meses con las mayores concentraciones de PM_{10} corresponden a los de inicio y final de año (Figura 123). Estas diferencias de comportamiento se pueden atribuir en cierto grado, al aumento de la velocidad de los vientos a mitad de año permitiendo mayor ventilación y, por tanto, menores

concentraciones. Respecto a las concentraciones diarias, estas son mayores en los días de jueves y viernes (Figura 122).

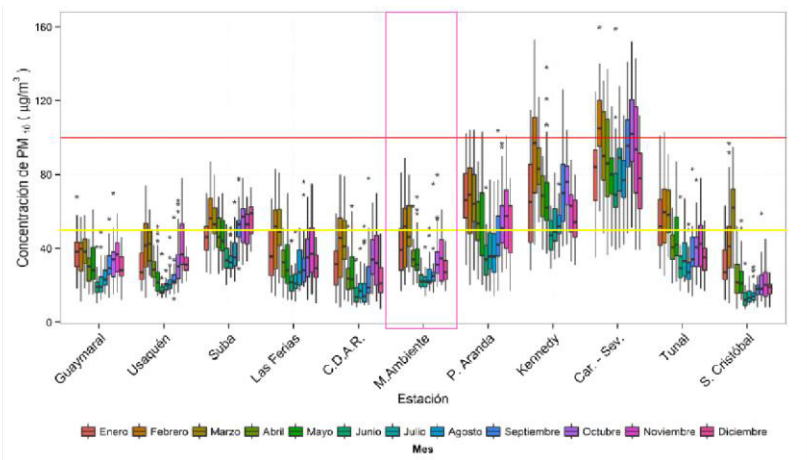
Figura 122. Gráfico de boxplot de concentraciones diarias de PM_{10} (2015), Estación MinAmb



La línea roja representa la norma establecida para 24 horas y la amarilla para un año

Fuente: Modificado de RMCAB, 2016

Figura 123. Gráfico de boxplot de concentraciones mensuales de PM_{10} (2015), Estación Ministerio de Ambiente



La línea roja representa la norma establecida para 24 horas y la amarilla para un año

Fuente: Modificado de RMCAB, 2016

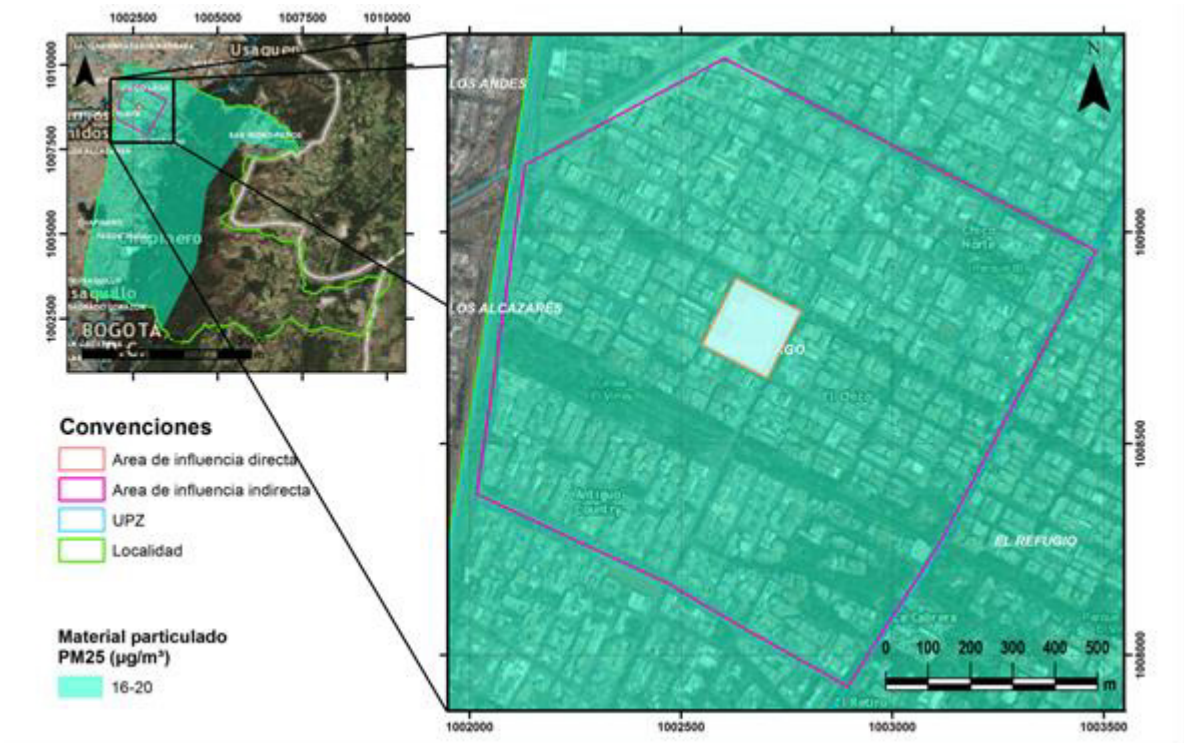
7.5.2. $PM_{2,5}$

Según la Resolución 610 de 2010, el $PM_{2,5}$ es material particulado con diámetro aerodinámico menor o igual a 2,5 micrómetros nominales. Según la RMCAB (2015), al igual que el PM_{10}, el $PM_{2,5}$ se asocia a emisiones directas y a contaminantes secundarios. Resultan respirables en un 100% y pueden llegar

a alojarse en bronquios y alvéolos. De acuerdo a la Resolución 610 de 2010, el nivel máximo permisible de concentración para $PM_{2,5}$ en un tiempo de exposición de un año es de 25 µg/m^3.

En la estación Ministerio de Ambiente el promedio anual de 2015 fue de 15 µg/m^3, concentraciones inferiores a la norma nacional. Respecto al mapa de interpolación de datos, se zonifica el área de influencia del proyecto (Plaza Chicó) como una zona de concentraciones en un rango de 16-20 µg/m^3 de $PM_{2,5}$ (Figura 124).

Figura 124. $PM_{2,5}$ promedio en el área de influencia del proyecto (Plaza Chicó), 2015



Fuente: Modificado de RMCAB, 2016

Los reportes de concentraciones diarias que exceden la norma (25 µg/m^3) se identificó que durante el año 2015 se presentó una excedencia en el mes de octubre con una concentración de 59 µg/m^3. En la siguiente tabla se especifica la representatividad temporal, promedio, excedencias y máximos de los datos diarios de PM_{10} durante el año 2015.

Tabla 43. Representatividad diaria de PM_{10} (2015), Estación Ministerio de Ambiente

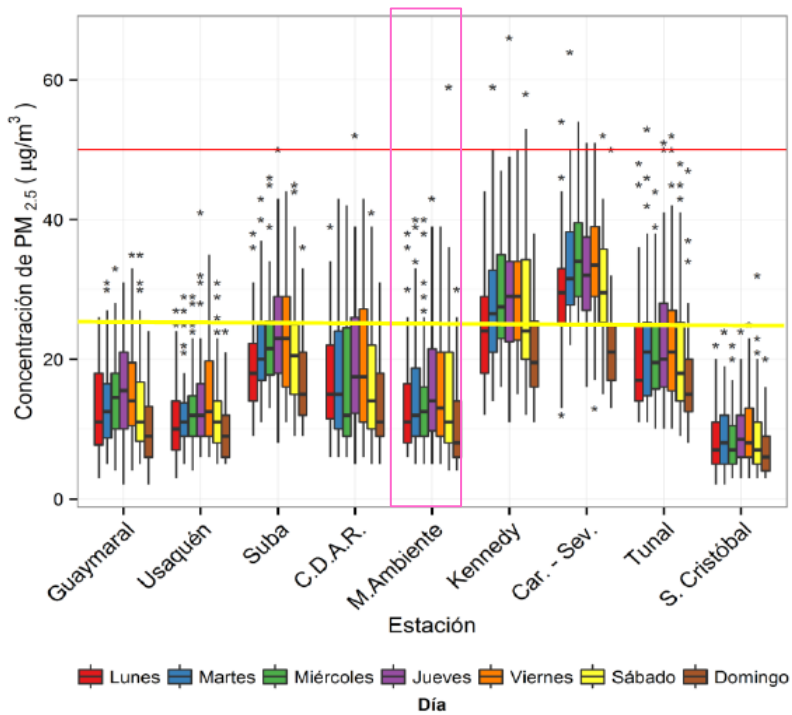
ÍTEM	VALOR
Numero de datos	361
% datos válidos	99%
Promedio anual (µg/m^3)	15

ÍTEM	VALOR
Excedencias de la norma (100 µg/m^3)	1
Porcentaje de excedencias	0,28%
Cantidad de datos entre el 90% y el 100% de la norma	0
Máximo (µg/m^3)	59
Fecha de ocurrencia del máximo	18/02/2015

Fuente: RMCAB, 2016

De acuerdo al informe de la RMCAB (2016) en general, para junio, julio y agosto se presentaron los menores niveles de concentración de $PM_{2,5}$, siendo junio el mes de menores valores (Figura 126). Al igual que para PM_{10} los días con mayores concentraciones son jueves y viernes (Figura 125).

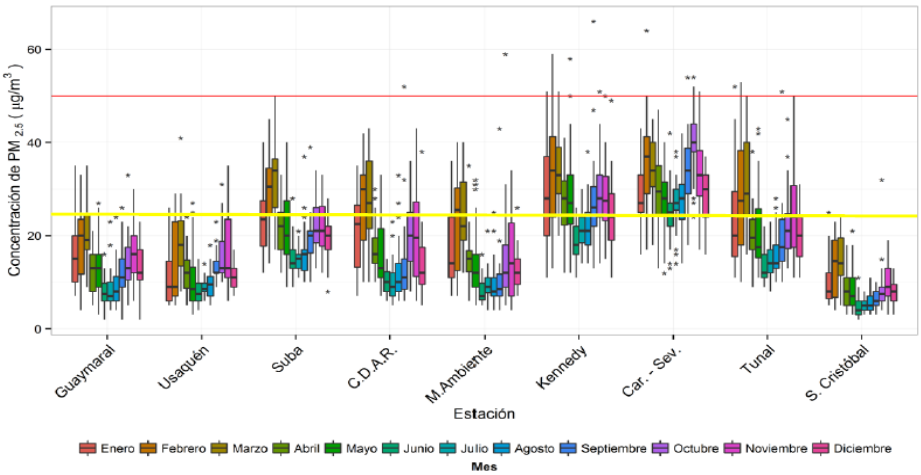
Figura 125. Gráfico de boxplot de concentraciones diarias de $PM_{2,5}$ (2015), Estación Ministerio de Ambiente



La línea roja representa la norma establecida para 24 horas y la amarilla para un año

Fuente: RMCAB, 2016

Figura 126. Gráfico de boxplot de concentraciones mensuales de $PM_{2,5}$ (2015), Estación Ministerio de Ambiente



Fuente: RMCAB, 2016

7.5.3. O_3

Los valores de O_3 están regulados por la Resolución 610 de 2010, en el Artículo 2, donde indica que el nivel máximo permisible de O_3 es de 80 µg/m^3 para un tiempo de exposición de 8 horas y de 120 µg/m^3 para un tiempo de exposición de 1 hora.

El O_3 es perjudicial en los seres vivos, ya que es un oxidante fuerte e irritante en altas concentraciones en el sistema respiratorio de animales y humanos y causa toxicidad en plantas. Este ozono troposférico no es emitido directamente a la atmosfera, más sí es producido por la reacción química entre oxigeno natural del aire y los óxidos de nitrógeno e hidrocarburos, los cuales actúan como precursores o facilitadores de la reacción química en presencia de la luz solar. Estos precursores sí son emitidos directamente a la atmosfera y por lo tanto a mayor concentración de estos, mayor es la producción de ozono, siempre cuando exista la radiación solar (RMCAB, 2016). En las siguientes tablas se muestran los datos de su representatividad y excedencias en comparación con la normatividad actual horaria.

Tabla 44. Resumen descriptivo de los datos horarios de O_3 (2015), Estación Ministerio de Ambiente

ÍTEM	VALOR
% de datos válidos	59%
Excedencias norma (120µg/m^3)	0
Máximo (µg/m^3)	88
Fecha/Hora de ocurrencia del máximo	31/10/2015 14:00
Cantidad de datos entre el 90% y el 100% de la norma	0

Fuente: Modificado de RMCAB, 2016

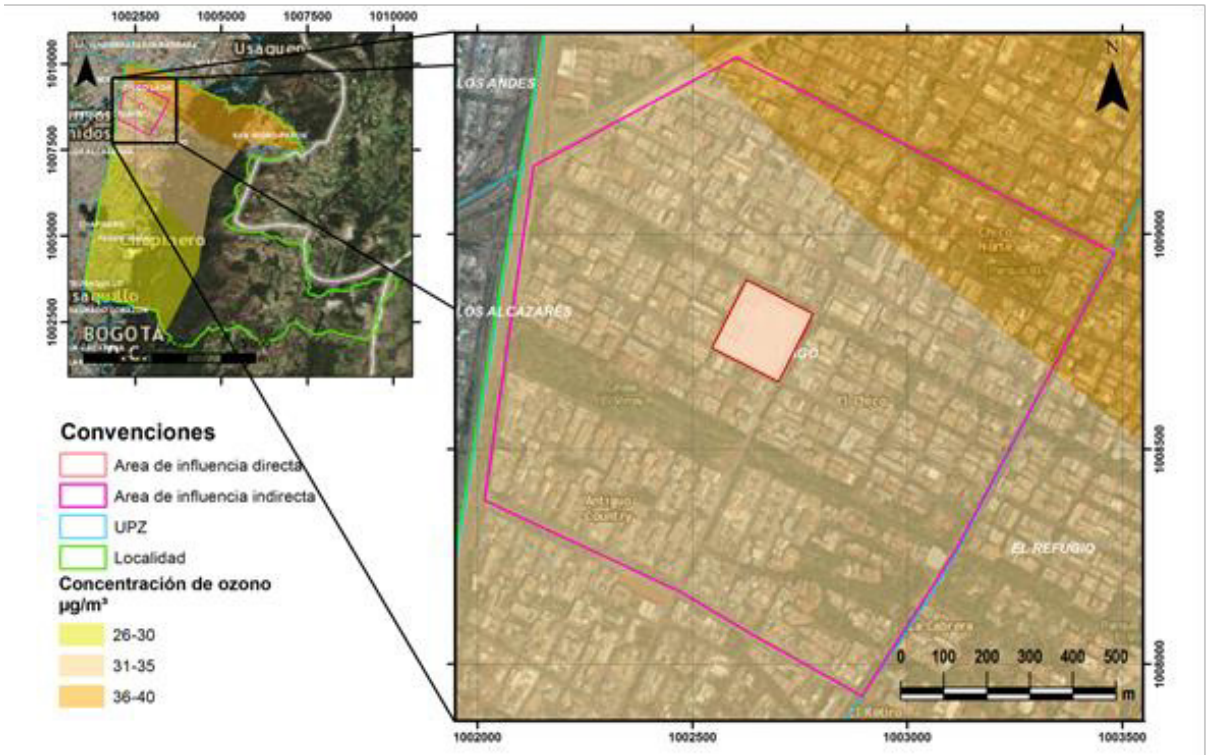
Tabla 45. Porcentaje de datos válidos, excedencias, máximos y respectivos periodos de ocurrencia de concentraciones de O_3 en base de 8 h (2014), Estación Puente Aranda

ÍTEM	VALOR
% de datos validos	59%
Promedio anual (µg/m^3)	22
Excedencias norma (8h) 80 µg/m^3	0
Máximo µg/m^3	72
Fecha de concentración máxima	20/10/2015 18:00

Fuente: Modificado de RMCAB, 2015

La estación Ministerio de Ambiente reporta un promedio de 22 µg/m^3 (8 h), sin embargo, en el mapa de superficie de concentración de ozono en Bogotá, a partir de la interpolación espacial del método Kriging de los promedios móviles de 8 horas de cada una de las estaciones de monitoreo con cobertura temporal superior a 75%, se muestra que, en el área de influencia del proyecto, las concentraciones de O_3 se dividen en dos rangos, de 26 µg/m^3 a 30 µg/m^3 y de 31 µg/m^3 a 35 µg/m^3; pero sigue estando por debajo de la norma para 8 horas (80 µg/m^3).

Figura 127. O_3 promedio (8h) en el área de influencia del proyecto (Plaza Chicó), 2015



Fuente: Modificado de RMCAB, 2016

7.5.4.Índice de Calidad del Aire (ICA)

La metodología de cálculo del ICA se basa en la definida en el Protocolo para el Monitoreo y Seguimiento de la Calidad del Aire: Manual de Operación de Sistemas de Vigilancia de Calidad del Aire, del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (2010), la cual a su vez está basada, en los lineamientos dados por la Agencia de Protección Ambiental de Estados Unidos US-EPA, donde se establecieron puntos de corte para cada contaminante de acuerdo a los tiempos de exposición y al grado de afectación que tendría sobre la salud, asignándole un rango y una clasificación de bueno, moderado, dañino a la salud para grupos sensibles, dañino a la salud, muy dañino a la salud y peligroso, tal como se muestra en la siguiente tabla.

Tabla 46. Metodología de valoración de los ICA

ICA	Color	Clasificación	O_3 (8h) ppm	O_3 (1h) ppm (1)	PM_{10} (24h) $\mu g/m^3$	$PM_{2,5}$ (24h) $\mu g/m^3$	CO (8h) ppm	SO_2 (24h) ppm	NO_2 (1h) ppm
0-50	Verde	Buena	0,000 0,059	-	0 54	0 15,4	0 4,4	0 0,034	(2)
51-100	Amarillo	Moderada	0,060 0,075	-	55 154	15,5 40,4	4,5 9,4	0,035 0,144	(2)
101-150	Naranja	Dañina a la salud para grupos sensibles	0,076 0,095	0,125 0,164	155 254	40,5 65,4	9,5 12,4	1,45 0,224	(2)
151-200	Rojo	Dañina a la salud	0,096 0,115	0,165 0,204	255 354	65,5 150,4	12,5 15,4	0,225 0,304	(2)
201-300	Purpura	Muy dañina a la salud	0,116 0,0374 (0,155-0,404)(4)	0,205 0,404	355 424	150,5 250,4	15,5 30,4	0,305 0,604	0,65 1,24
301-400	Marrón	Peligrosa	(3)	0,405 0,504	425 504	250,5 350,4	30,5 40,4	0,605 0,804	1,25 1,64
401-500	Marrón	Peligrosa	(3)	0,505 0,604	505 604	350,5 500,4	40,5 50,4	0,805 1,004	1,65 2,04

(1) Para O_3 se calculará el índice usando promedios de 8 h y de 1h

(2) Para NO_2 se tendrán en cuenta valores únicamente por encima de 200 teniendo en cuenta que han sido tomados de valores y parámetros EPA

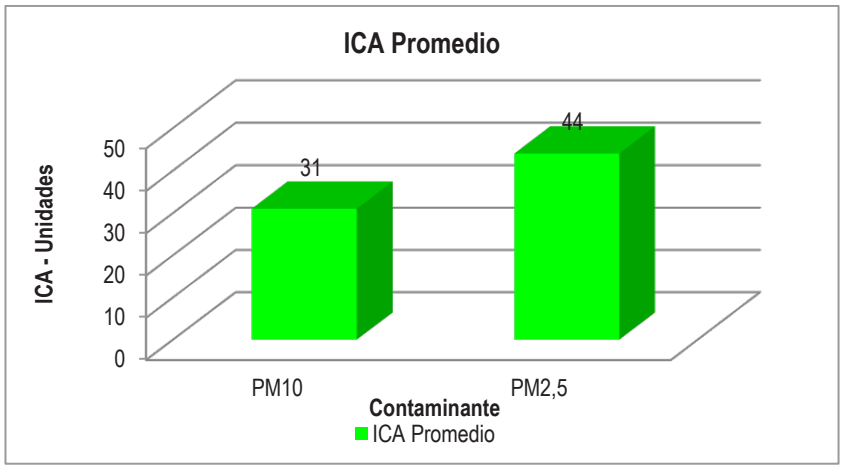
(3) Valores de concentraciones de 8h de ozono no definen valores más altos de ICA (301). Los valores ICA de 301 o mayores serán calculados con concentraciones de 1h

(4) Los números entre paréntesis se asocian a valores de 1h que se utilizarán en esta categoría sólo si se superponen.

Fuente: RMCAB, 2016

El ICA del PM_{10} muestra el comportamiento de los promedios móviles de 24h, ubicándose en una condición buena, al igual que para el PM2,5 (Ver Figura 128)

Figura 128. ICA para contaminantes (2015), Estación Ministerio de Ambiente

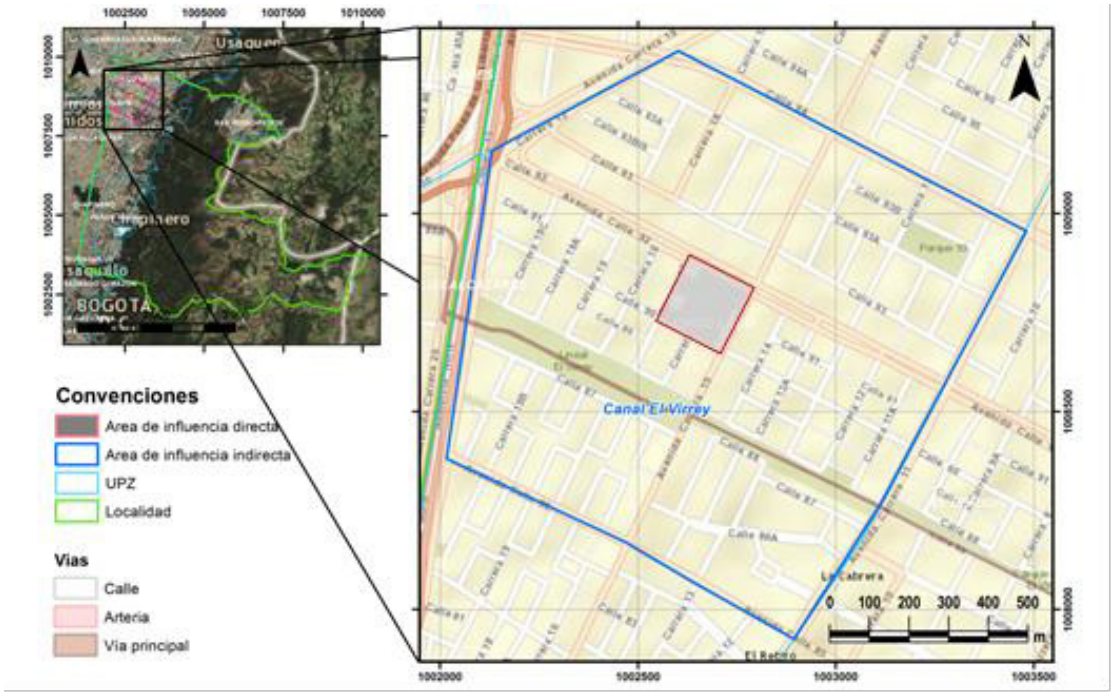


Fuente: Modificado de RMCAB, 2016

7.5.5. Fuentes de emisión

Las principales fuentes de emisión identificadas en el área de influencia del proyecto son móviles principalmente por los corredores viales como la Avenida Calle 92, la Diagonal 92, la Avenida Calle 85, la Avenida Carrera 20, la Carrera 15 y la Avenida Carrera 11, donde se presenta tráfico vehicular particular y transporte público, específicamente en la Av Carrera 20 se presenta todo tipo de transporte (camión, bus, vehículo particular, taxi y moto). Ver siguiente figura.

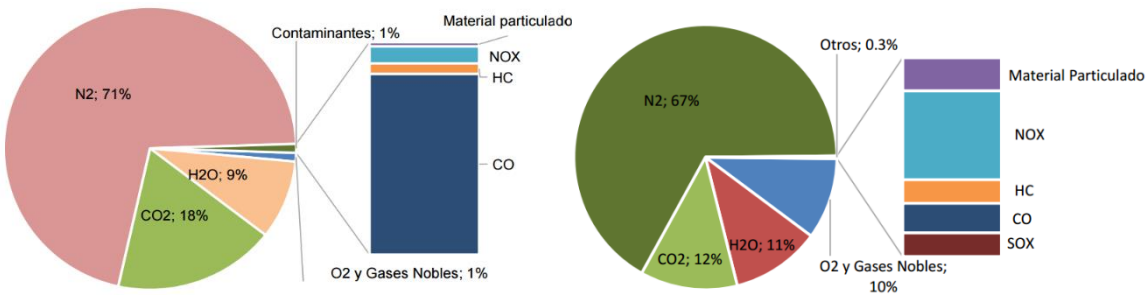
Figura 129. Fuentes de emisión móviles, proyecto Plaza Chicó



Fuente: Concreta Gestión Urbana, tomado de www.mapas.bogota.gov.co, 2017

Se estima que las emisiones atmosféricas móviles en el área sean principalmente dióxido de nitrógeno (NO_2) y Dióxido de Carbono (CO_2), con bajas emisiones de Material Particulado (≤1%). Ver siguiente figura. **No** existen fuentes de emisión fijas.

Figura 130. Composición del gas de escape de motores operados con gasolina y diesel



Fuente: Rojas, 2015

7.6. Ruido

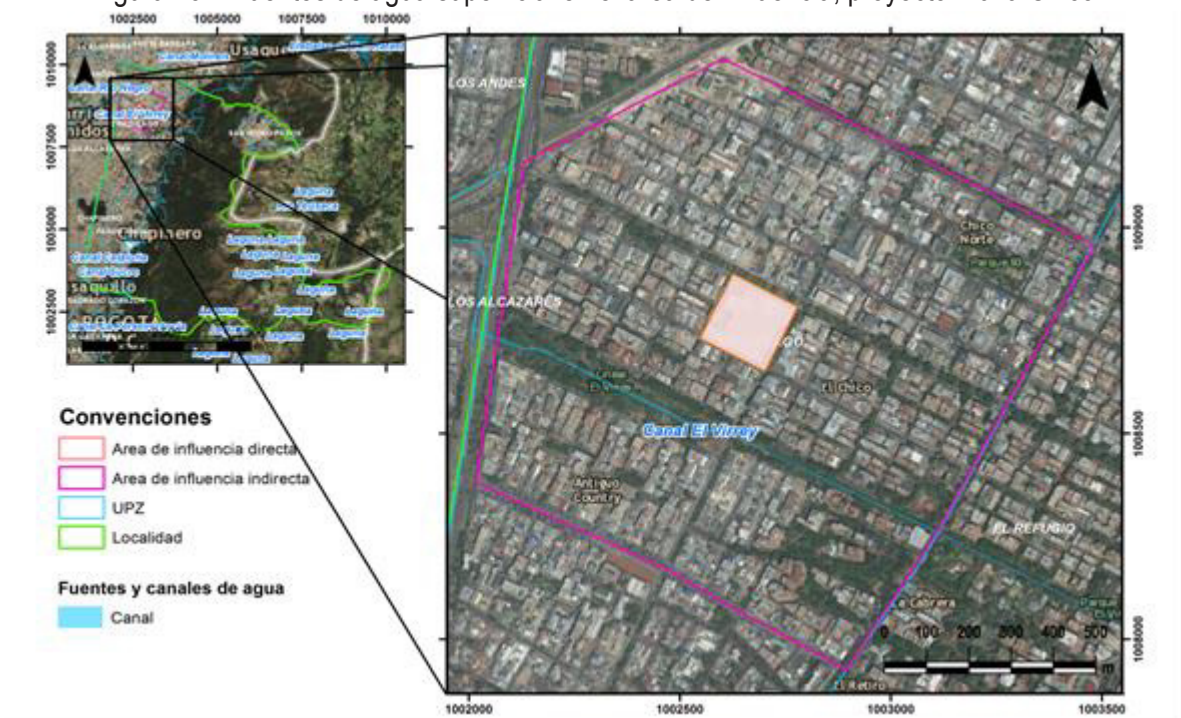
Actualmente la Localidad de Chapinero **no** cuenta con el mapa de zonificación de ruido, por lo tanto no es posible establecer los niveles de presión sonora de acuerdo a la Resolución 627 de 2006 MAVDT (hoy MADS); sin embargo se identifica que las mayores fuentes de emisión de ruido en el área de influencia del proyecto (Plaza Chicó) están asociados al tráfico automotor que circula por los principales corredores viales (Avenida Calle 92, la Diagonal 92, la Avenida Calle 85, la Avenida Carrera

20, la Carrera 15 y la Avenida Carrera 11), así como las zonas comerciales, la presencia de bares, tiendas y centros comerciales (Centro Comercial Centro 93).

7.7. Recurso hídrico

En el área de influencia del proyecto se encuentra un cuerpo de agua superficial (Canal El Virrey) que corresponde a la canalización de la Quebrada Chicó, la cual nace aproximadamente a 3.200 msnm en zona rural de Chapinero y desciende por entre el cerro (recolectando agua de varias escorrentías secundarias) hasta alcanzar la Calle 92, en este punto el curso de la quebrada es encauzado de manera artificial y se bifurca en dos canales, uno de los cuales conduce una parte de las aguas hacia el Museo El Chicó, el otro que se conecta con el Canal El Virrey a la altura de la Calle 88 Con carrera 7. El área del cuerpo de agua corresponde a 11,53 m^2 y hace parte de la cuenca del Río Salitre. En el área de influencia **no** existen humedales y lagunas.

Figura 131. Fuentes de agua superficial en el área de influencia, proyecto Plaza Chicó



Fuente: Concreta Gestión Urbana, 2016

7.7.1. Vertimientos

Dentro del área de influencia del proyecto existe conexión a la red de alcantarillado de Bogotá (EAAB), por lo tanto, todos los vertimientos de agua residual doméstica y no doméstica se realizan al alcantarillado, no se generan vertimientos a cuerpos de agua superficial ni al suelo.

7.8. Manejo de Residuos Sólidos

El servicio de recolección de residuos sólidos lo realiza la Empresa Aguas de Bogotá S.A.-ESP en la Localidad de Chapinero, con una cobertura del 100% del servicio en la UPZ 97. El origen de los residuos es principalmente comercial, residencial y por eventos masivos.

Los eventos masivos y ferias locales que se desarrollan en el Parque El Virrey y el Parque de la 93 dejan toneladas de residuos al año. Según Aguas de Bogotá, se estima que en este tipo de eventos la producción de residuos sólidos por persona puede estar cercana a los 0,25 kilos, comparado con los 0,75 kilos de basura que ese mismo ciudadano puede producir en su casa. El evento que deja más residuos en la UPZ 97 (Chicó Lago) es Alimentarte, cuya gestión de recolección y reciclaje debe estar a cargo del operador del evento.

En el evento de Alimentarte de 2016 se distribuyeron más de 53 estaciones de reciclaje, se evitó que 2.435 kilos de residuos aprovechables llegaran al relleno sanitario. No obstante, la mayoría de los residuos orgánicos no son aprovechados y persisten los residuos en las zonas verdes después de los eventos. Otra problemática en la zona relacionada con el manejo de residuos, es la disposición de escombros en las obras realizadas, en la siguiente figura se muestran los puntos críticos.

Figura 132. Manejo de residuos sólidos en evento de Alimentarte



Fuente: www.darnelgroup.com/Alimentarte-2016

Figura 133. Residuos de escombros en el área de influencia, proyecto Plaza Chicó



Fuente: Concreta Gestión Urbana, tomado de www.mapas.bogota.gov, 2017

7.9. Pasivos ambientales

Los pasivos ambientales hacen referencia a aquellos impactos ambientales generados en el área de estudio y que aún **no** han sido remediados, mitigados o compensados y por ende siguen causando efectos negativos en el medio ambiente. De acuerdo a lo anterior actualmente **no** existen Pasivos Ambientales documentados en el área de influencia relacionados con procesos de contaminación o afectación del entorno natural o social.

Sin embargo, se identificaron aspectos e impactos ambientales negativos constantes que se generan en el área de influencia del proyecto, producto de las actividades diarias y acorde a los usos del suelo.

Tabla 47. Aspectos e impactos ambientales generales

ASPECTOS		IMPACTOS
Actividades comerciales	● Generación de ruido ● Generación de residuos ● Consumo de agua ● Generación de vertimientos	● Cambios en la presión sonora ● Generación de olores ● Agotamiento del recurso hídrico* ● Cambio de las características fisicoquímicas del agua*
Actividades residenciales	● Generación de residuos ● Consumo de agua ● Generación de vertimientos	● Generación de olores ● Agotamiento del recurso hídrico*

ASPECTOS		IMPACTOS
		● Cambio de las características fisicoquímicas del agua*
Actividades constructivas	● Generación de ruido ● Generación de residuos ● Generación de escombros	● Cambios en la presión sonora ● Cambios en las características del suelo
Transporte	● Generación de ruido ● Emisiones de gases y material particulado a la atmósfera	● Cambios en la presión sonora ● Cambios en las características fisicoquímicas del aire.

* Impactos que se generan por fuera del área de influencia del proyecto, debido a que el suministro de agua proviene de otro municipio y los vertimientos son conducidos por la red de alcantarillado que desembocan en el rio Bogotá.

Fuente: Concreta Gestión Urbana, 2017

7.10. Evaluación de Impactos Ambientales

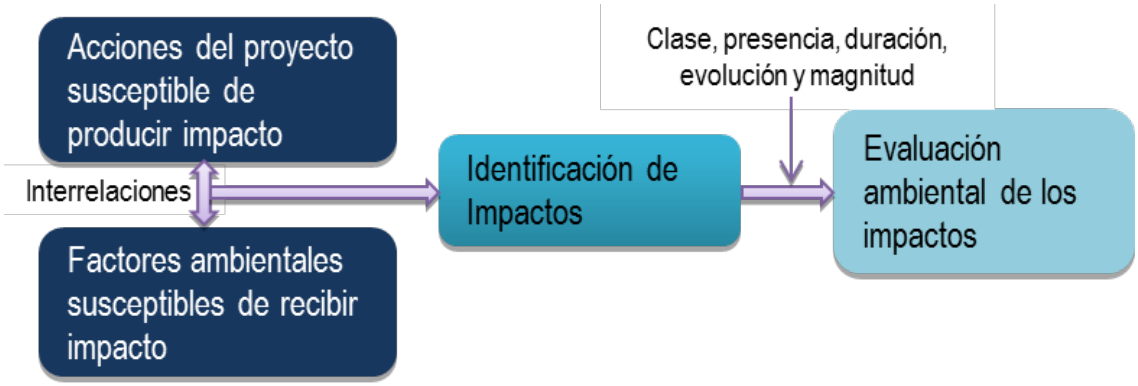
7.10.1. Metodología

Para la evaluación ambiental del proyecto se adoptó la metodología de EPM (Arboleda 1986), desarrollada por la Unidad de Planeación de Recursos Naturales de las Empresas Públicas de Medellín, con el propósito de evaluar proyectos de aprovechamiento hidráulico, posteriormente utilizada para evaluar todo tipo de proyectos. Metodología aceptada por autoridades ambientales colombianas y por entidades internacionales como el Banco Mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo.

La metodología aplicada (Figura 134) consistió en:

- Identificación de las actividades del proyecto susceptibles a producir impactos (ASPI), en cada una de sus fases: construcción y operación.
- Determinación de los factores ambientales susceptibles a recibir impactos (FARI), en cada uno de los medios ambientales: físico, biótico y socioeconómico.
- Identificación de impactos ambientales a través de la interrelación entre las ASPI y FARI
- Análisis de la importancia de cada impacto ambiental identificado, a través de la calificación ambiental propuesta por la metodología de EPM, evaluando la clase, presencia, duración, evolución y magnitud de cada impacto probable.

Figura 134. Metodología para la identificación y valoración de impactos



Fuente: Concreta Gestión Urbana

Tabla 48. Criterios y valoración de impactos ambientales.

CRITERIO	DESCRIPCIÓN	VALORACIÓN		
		Factor	Criterio	Puntaje
Clase (C)	Este criterio define el sentido del cambio ambiental producido por una determinada acción del proyecto.	Positivo	Mejora la condición ambiental	1
		Negativo	Desmejora la condición ambiental	-1
Presencia (P)	Este criterio califica la posibilidad de que el impacto pueda darse y se expresa como un porcentaje de la probabilidad de ocurrencia.	Cierta	Probabilidad de presencia del 100%	1
		Muy probable	Probabilidad entre 70 y 99%	0,7 - 0,99
		Probable	Probabilidad entre 40 y 69%	0,4 - 0,69
		Poco Probable	Probabilidad entre 20 y 39%	0,2 - 0,39
		Muy poco probable	Probabilidad menor al 20%	0,01 - 0,19
Duración (D)	Con este criterio se evalúa el período de existencia activa del impacto, desde el momento que se empiezan a manifestar sus consecuencias hasta que duren los efectos sobre el factor ambiental considerado. Se debe evaluar en forma independiente de las posibilidades de reversibilidad o	Muy larga o permanente	Duración del impacto mayor a 10 años	1,0
		Larga	Duración entre 7 y 9 años	0,7 - 0,99
		Media	Duración entre 4 y 6 años	0,4 - 0,69
		Corta	Duración entre 1 y 3 años	0,2 - 0,39

CRITERIO	DESCRIPCIÓN	VALORACIÓN		
		Factor	Criterio	Puntaje
	manejo que tenga el impacto. Se expresa en función del tiempo de permanencia o tiempo de vida del impacto.	Muy corta	Duración menor a 1 año	0,01-0,19
Evolución (E)	Califica la rapidez con la que se presenta el impacto, es decir la velocidad como éste se despliega a partir del momento en que inician las afectaciones y hasta que el impacto se hace presente plenamente con todas sus consecuencias. Este criterio es importante porque dependiendo de la forma como evoluciona el impacto, se puede facilitar o no la forma de manejo. Se expresa en términos del tiempo trascurrido entre el inicio de las afectaciones hasta el momento en que el impacto alcanza sus mayores consecuencias o hasta cuando se presenta el máximo cambio sobre el factor considerado	Muy rápida	Cuando el impacto alcanza sus máximas consecuencias en un tiempo menor a 1 mes después de su inicio	1,0
		Rápida	Entre 1 y 12 meses	0,7 - 0,99
		Media	Entre 11 y 18 meses	0,4 - 0,69
		Lenta	Entre 17 y 24 meses	0,2 - 0,39
		Muy lenta	Mayor a 24 meses	0,01-0,19
Magnitud (M)	Este criterio califica la dimensión o tamaño del cambio sufrido en el factor ambiental analizado por causa de una acción del proyecto. Se expresa en términos del porcentaje de afectación o de modificación del factor	Muy alta	Si la afectación es mayor al 80%, o sea que se destruye o cambia casi totalmente	1,0
		Alta	Afectación entre 60 y 79%, modificación parcial	0,7-0,99
		Media	Afectación entre 40 y 59%	0,4-0,69
		Baja	Afectación entre 20 y 39%	0,2 - 0,39

CRITERIO	DESCRIPCIÓN	VALORACIÓN		
		Factor	Criterio	Puntaje
		Muy baja	Afectación mínima, menor al 20%	0,01 y 0,19

Fuente: Modificado del Manual de evaluación de impacto ambiental (EIA). Arboleda. 2010

Una vez valorados los criterios anteriores se puede determinar la calificación ambiental (Ca) de cada impacto, a través de la siguiente expresión matemática:

$$Ca = C\ \lfloor P(7 * E * M) + (3 * D) \rfloor$$

Dónde:

Ca: Calificación ambiental
C: Clase
P: Presencia
E: Evolución
M: Magnitud
D: Duración

El valor final de cada impacto es la calificación otorgada a cada actividad asociada al impacto. Y el valor del impacto por componente es la mediana de la valoración de cada uno de los impactos identificados en el componente.

De acuerdo con las calificaciones asignadas individualmente a cada criterio, el valor absoluto de Ca será mayor que cero y menor o igual que 10, cuyo significado varía dependiendo del rango numérico, de la siguiente manera:

Tabla 49. Calificación ambiental e importancia del impacto ambiental

CALIFICACIÓN AMBIENTAL (*Ca*)*	IMPORTANCIA DEL IMPACTO AMBIENTAL
≤ 2,5	Poco Significativo
> 2,5 y ≤ 5,0	Moderado
> 5,0 y ≤ 7,5	Relevante
> 7,5	Grave

* *Ca* se califica con valores absolutos, pero al final se representa con un signo más (+) o menos (-) para reflejar la clase del impacto.

Fuente: Modificado del Manual de evaluación de impacto ambiental (EIA). Arboleda. 2010

7.10.2. Evaluación Ambiental del Proyecto

De acuerdo a la metodología seleccionada se identificaron las actividades del proyecto susceptibles a producir impactos (ASPI) y los factores ambientales susceptibles a recibir impactos (FARI), específicos para el Proyecto Plaza Chicó, tal como se muestra en las dos siguientes tablas. El análisis de impactos

se realizó para la etapa constructiva y operativa, no se tuvo en cuenta la etapa de desmonte del proyecto debido a que es un proyecto que se planea como permanente.

Tabla 50. Actividades del proyecto susceptibles a producir impactos (ASPI) – Proyecto Plaza Chicó

ETAPA	ASPI
CONSTRUCCIÓN	Diseños de detalle
	Señalización y aislamiento
	Contratación de bienes y servicios
	Contratación de mano de obra
	Construcción y operación de campamentos
	Transporte de personal, material, equipos y escombros
	Cortes, excavaciones y rellenos
	Construcción de infraestructura
	Obras de estabilización y drenaje
	Adecuación paisajística
OPERACIÓN	Procesos administrativos, comerciales y habitacionales
	Uso de servicios públicos (agua, energía y gas) - Etapa Operativa
	Flujo de población
	Flujo vehicular
	Mantenimiento a infraestructura
	Control y seguimiento a adecuación paisajística

Fuente: Concreta Gestión Urbana

Tabla 51. Factores ambientales susceptibles a recibir impactos (FARI) - Proyecto Plaza Chicó

FARI			IMPACTO AMBIENTAL
MEDIO	COMPONENTE	SUBCOMPONENTE	
FÍSICO	Geoesférico	Geología y Geomorfología	Cambios en la estabilidad del terreno
			Cambios en las propiedades físicas de las rocas y depósitos
		Suelos	Alteración de la malla vial
			Cambios en el uso del suelo
			Aumento de la generación de residuos sólidos
		Paisaje	Alteración en la calidad visual del paisaje
			Alteración en las unidades paisajísticas

FARI			IMPACTO AMBIENTAL
MEDIO	COMPONENTE	SUBCOMPONENTE	
	Hídrico	Oferta Hídrica	Aumento de uso del recurso hídrico del acueducto
		Calidad del agua	Aumento de aguas residuales en la red de alcantarillado
	Atmosférico	Calidad del aire	Cambio en la concentración de material particulado
			Cambio en la concentración de gases
		Ruido	Cambios en la presión sonora
BIÓTICO	Ecosistemas Terrestres	Flora	Alteración de la composición florística y estructura de la unidad de cobertura de la tierra
		Fauna	Alteración en la calidad del hábitat
SOCIOECONÓMICO	Social	Participación comunitaria	Generación de fuentes de comunicación sobre los procesos y actividades del proyecto
		Estructura poblacional	Alteración de la dinámica y estructura poblacional
	Económica	Económica	Generación de oportunidades de empleo
			Modificación de la oferta y demanda de bienes y servicios
			Alteración de la propiedad y el uso del suelo
	Cultural	Cultura	Modificación del tráfico vehicular
			Alteración en las prácticas culturales y tradicionales

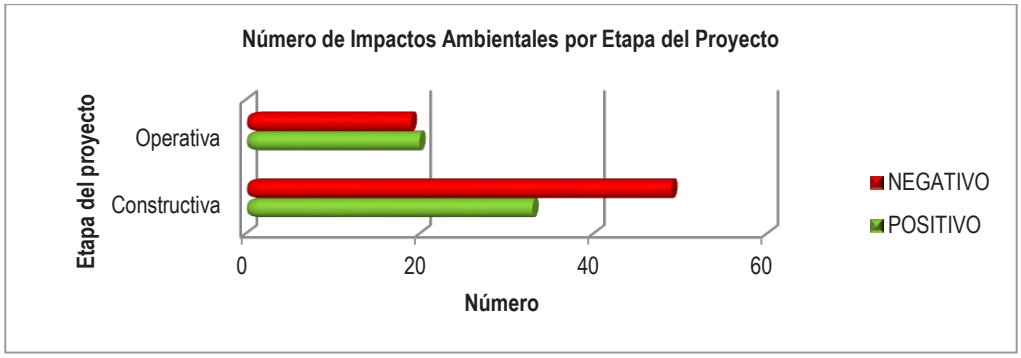
Fuente: Concreta Gestión Urbana

Teniendo en cuenta la relación de las ASPI y FARI, se identificaron los impactos ambientales que generaría el proyecto tanto en la fase constructiva como en la operativa, posteriormente se aplicó la metodología de Calificación Ambiental (Ca) para valorar los impactos y poder identificar la importancia de cada uno. Los resultados obtenidos se presentan en el Anexo 7.

En las interacciones de impactos ambientales con las ASPI se identificó que la mayor cantidad de interacciones se presenta en la etapa constructiva, la cual tiene un tiempo de duración que puede

variar de 2 a 4 años, y se presentan tanto impactos positivos como negativos, siendo estos últimos en mayor proporción.

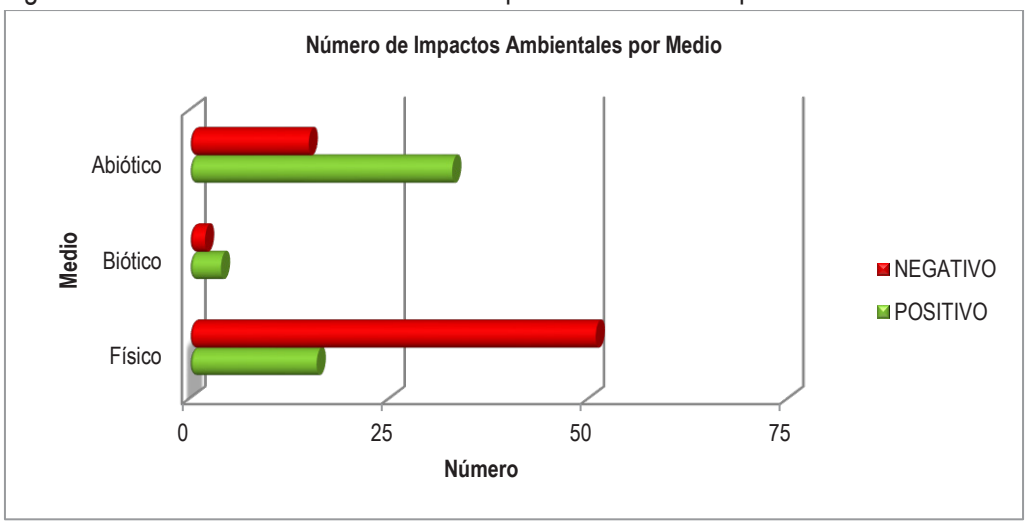
Figura 135. Número de interacciones de impactos ambientales por etapa del proyecto – Plaza Chicó



Fuente: Concreta Gestión Urbana

La mayor cantidad de interacciones de impactos ambientales se presentó en el medio Físico, siendo principalmente negativos, seguido del medio Socioeconómico donde son principalmente impactos positivos, respecto al medio Biótico se presentó la menor cantidad de interacciones siendo iguales las cantidades de impactos negativos como de positivos.

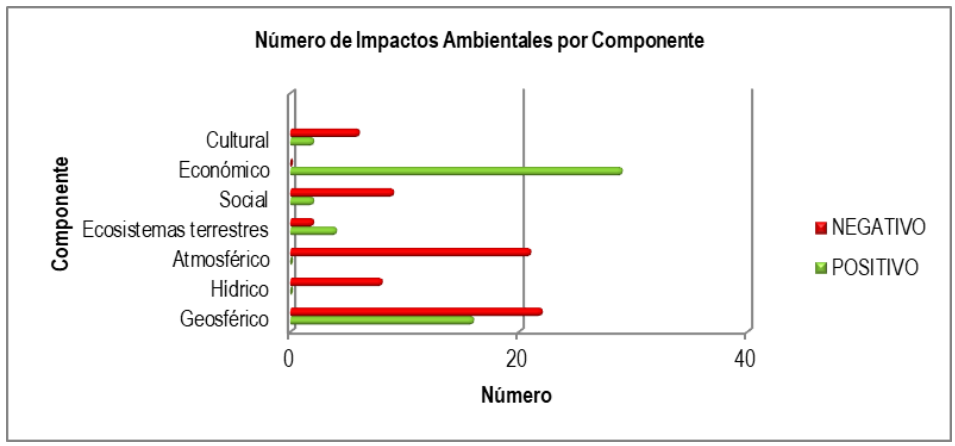
Figura 136. Número de interacciones de impactos ambientales por medio – Plaza Chicó



Fuente: Concreta Gestión Urbana

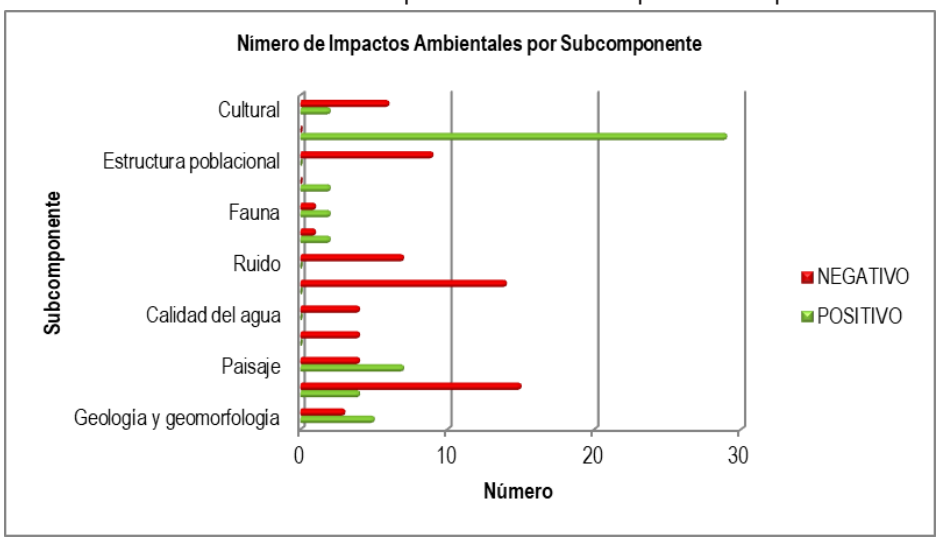
Respecto a las interacciones de impactos ambientales encontradas por componente, sobresalen los impactos positivos que se generan en el componente Económico, seguido de los Geosféricos y Atmosféricos siendo estos principalmente negativos, tal como se presenta en las Figura 137 y Figura 138.

Figura 137. Número de interacciones de impactos ambientales por componente- Plaza Chicó



Fuente: Concreta Gestión Urbana

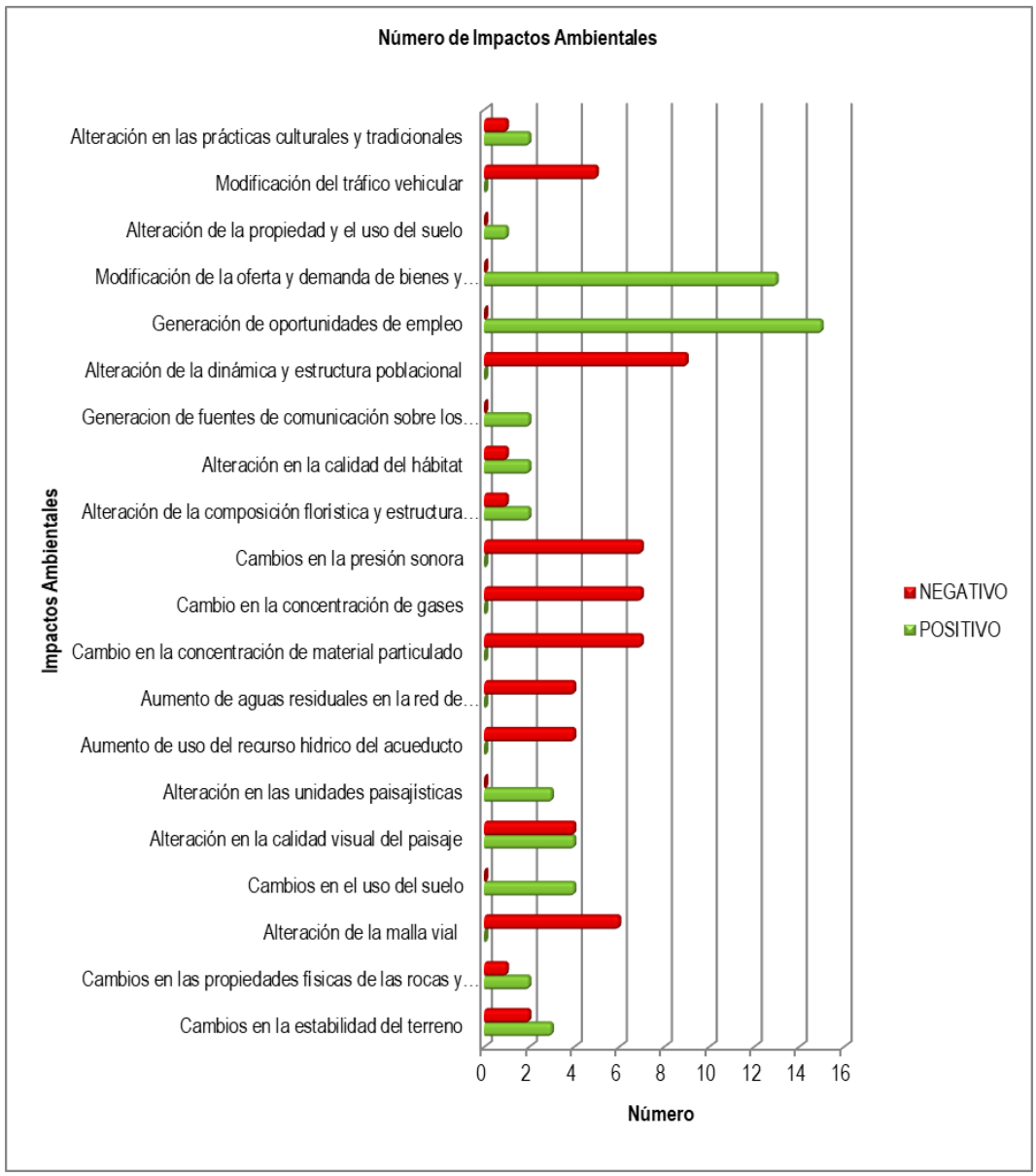
Figura 138. Número de interacciones de impactos ambientales por subcomponente – Plaza Chicó



Fuente: Concreta Gestión Urbana

Por otro lado, los impactos ambientales que generaron mayores interacciones positivas fueron la “generación de oportunidades de empleo”, la “modificación de la oferta y demanda de bienes y servicios” y la “alteración de la composición florística y estructura de la unidad de cobertura de la tierra. Y los impactos negativos con mayores interacciones fueron el “aumento de la generación de residuos sólidos”, la “alteración de la dinámica y estructura poblacional”, los “cambios en la presión sonora”, los “cambios en la concentración de gases” y los “cambios en la concentración de material particulado”.

Figura 139. Número de interacciones de impactos ambientales- Plaza Chicó



Fuente: Concreta Gestión Urbana

7.11. Conclusiones de la valoración de impactos ambientales

Luego de realizar las interacciones de impactos ambientales se efectuó la valoración de impactos siguiendo la metodología establecida, encontrando resultados diversos por medio, por lo tanto el análisis de las concusiones se realizó de forma diferenciada para cada medio Físico, Biótico y Socioeconómico y sus componentes.

7.11.1. Medio Físico

- **Geosférico**

a. Geología y Geomorfología

El proyecto se encuentra localizado en una zona plana, sin ninguna topografía visible y geomorfología considerable, el suelo se encuentra totalmente consolidado, es arcilloso y altamente estable. Este colinda con establecimientos comerciales, habitacionales (Edificio Hitos Torre 90) y educativos administrativos (Plaza Chicó). Sin embargo, se espera que la construcción no tenga efectos estructurales en dichas construcciones precisamente por la estabilidad del terreno. Por lo anterior se considera que el impacto sobre la estabilidad del terreno y el cambio sobre las propiedades físicas de las rocas es poco significativo.

b. Suelos

Durante la etapa operativa del proyecto, por las características del proyecto (comercial y habitacional) se espera que se generen oportunidades de valorización del suelo colindante al mismo. Sin embargo, en la etapa constructiva se generarán algunas alteraciones, por lo que se considera un impacto negativo moderado sobre los usos del suelo, debido a las adecuaciones constructivas que se efectúen se espera un mejoramiento de las condiciones físicas, urbanas y paisajísticas del entorno.

La generación de escombros se realizará únicamente en la etapa constructiva y se proyecta una generación inferior a 1.000 m^3, por lo que actualmente no se consideraría una obra de gran generación de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) por lo cual el impacto en este aspecto se evaluó negativo moderado, el manejo se realizará acorde a la normatividad vigente como se describe en los anexos del volumen de radicación 0. Por otro lado, la generación de residuos sólidos se proyecta en las dos etapas del proyecto como moderado, cuyas medidas de manejo están planteadas en los anexos del volumen de radicación 0.

c. Paisaje

La etapa constructiva del proyecto genera impactos negativos sobre la percepción visual del paisaje, sin embargo, es un proceso de corto tiempo (2 – 4 años) en comparación a los impactos positivos generados en la finalización de la obra (adecuación paisajística) y en la etapa operativa (de larga duración) al existir una planeación paisajística específica para el proyecto. Por lo anterior el impacto sobre el paisaje se considera positivo moderado. Las medidas de manejo se especifican están planteadas en los anexos del volumen de radicación 0.

d. Hídrico

Cabe indicar que no existirán impactos directos sobre fuentes de agua superficial debido a que en el AII y AID no existen cuerpos de agua superficial. Por otro lado, el uso de agua se realizará a través de la EAAB, así como la descarga de aguas residuales las cuales se verterán en la red de alcantarillado, por lo tanto, el análisis de los impactos sobre el recurso hídrico se realiza en función del uso de servicio público de acueducto y alcantarillado.

e. Oferta Hídrica

En la etapa constructiva el consumo se realizará para mezcla de concretos y para la dotación de los trabajadores, sin embargo, es un consumo a corto plazo durante la duración de las obras (2 – 4 años). El consumo mayor se dará en la etapa operativa en función de las dotaciones establecidas para los residentes (400 personas) y visitantes (14.263 personas) por lo que se espera una demanda de agua diaria aproximada de 1.415.582 l/día lo que representa un porcentaje mínimo (0,1%) frente a la demanda general de la EAAB.

Por lo anterior, el impacto sobre la oferta hídrica se considera negativo pero moderado, principalmente por la duración del impacto. Por lo tanto, se plantean estrategias de manejo enfocados a medidas de ahorro y uso eficiente del agua como se muestra están planteadas en los anexos del volumen de radicación 0.

f. Calidad del Agua

En la etapa constructiva se proyecta una generación baja de vertimientos domésticos en un periodo de duración corto (obras). Respecto a la etapa operativa, los vertimientos de agua proyectados son solo domésticos, de aproximadamente 1.203.248 l/día para la población residente y flotante. La generación de vertimientos es a largo plazo, y estará conectado al alcantarillado público.

Por lo anterior, el impacto sobre este recurso es negativo moderado principalmente por la duración del mismo (largo tiempo), las medidas de manejo para reducir los impactos están planteadas en los anexos del volumen de radicación 0.

- **Atmosférico**

a. Calidad del aire

El proyecto se encuentra ubicado sobre dos importantes ejes viales como es la Avenida Calle 92 y la Carrera 15, sobre los cuales existe un alto tráfico vehicular de transporte público, automóviles y

motocicletas particulares, los cuales aportan la mayoría de las concentraciones de PM10 y gases a la atmosfera. El área de influencia presenta un Índice de Calidad del Aire (ICA) Bueno para PM10 y PM2.5.

En la construcción del proyecto se puede generar la emisión de material particulado procedente de los procesos constructivos y material particulado y gases del flujo vehicular adicional al actualmente generado en las otras actividades de la zona. Sin embargo, se proyecta un incremento muy mínimo.

Por su parte la etapa operativa podrá generar también una muy leve alteración de la calidad del aire al aumentar el flujo vehicular en la zona. Por lo tanto, el impacto sobre la calidad del aire del proyecto es negativo, pero poco significativo (y las medidas de manejo están planteadas en los anexos del volumen de radicación 0.

b. Ruido

Al igual que la calidad del aire, el ruido en la zona está dado principalmente por la presencia de dos vías vehiculares importantes.

Durante la fase constructiva del proyecto se pueden presentar alteraciones de la presión sonora por el uso de maquinaria pesada y los procesos constructivos; los cuales se llevarán a cabo en horario diurno para minimizar la afectación a los vecinos del área de influencia, teniendo en cuenta que son en su mayoría actividades comerciales y residenciales.

Respecto a la etapa operativa se estima una generación de ruido por el aumento del tráfico vehicular y las obras de mantenimiento, las cuales son actividades que se espera generen muy poco ruido en comparación al ruido actual de la zona.

Por lo anterior el impacto sobre dicho aspecto se considera negativo poco significativo y las medidas de manejo están planteadas en los anexos del volumen de radicación 0.

7.11.2. Medio Biótico

- **Ecosistemas Terrestres**

a. Flora

Sobre el componente de flora se presentarán impactos negativos, debido a que en la fase constructiva del proyecto se pueden efectuar remociones de especies vegetales. Sin embargo, también se esperan impactos positivos principalmente al finalizar la etapa constructiva en las actividades de adecuación paisajística y como tal en la etapa operativa ya que permanecerá una inclusión de especies forestales que aumentará la cobertura vegetal en la zona del proyecto, lo que influye a su vez en el mejoramiento paisajístico de la zona y en conexión con el eje de comunicación de flora de la Calle 92. Por lo anterior se considera un impacto positivo relevante la influencia del proyecto sobre la flora.

Para manejo de la vegetación a incluir en el proyecto se seguirán los lineamientos de manejo paisajístico y espacio público definidos en la Resolución 4090 de 2007 de la SDA y las especificaciones están planteadas en los anexos del volumen de radicación 0.

b. Fauna

No se producirán impactos negativos sobre la fauna asociado al componente de flora debido a que no se han identificado especies animales asociadas a la flora presente en el lote del proyecto. Sin embargo, en la etapa constructiva el ruido generado puede ocasionar ahuyentamiento de la fauna local (aves) y las actividades de excavación pueden ahuyentar especies de roedores urbanas que se encuentren en el lote.

Las actividades de adecuación paisajística generarán un impacto positivo moderado debido a que, al aumentar los individuos forestales en la zona, aumentan las áreas de anidación y alimento de aves, lo que probablemente fomentará hábitats adecuados principalmente para aves, aunque la cercanía a vías principales puede hacer que este sea un proceso lento, hasta que exista una consolidación total de las especies de flora sembradas.

7.11.3. Medio Socioeconómico

- **Participación Comunitaria**

Debido a la cercanía del proyecto con zonas comerciales y residenciales fue necesario abrir canales de comunicación con los vecinos y propietarios aledaños del predio, para identificar la percepción del proyecto.

Lo anterior es necesario para que la comunidad esté enterada sobre las actividades que se llevarán a cabo sobre Plaza Chicó, sin embargo, también genera expectativas; por lo tanto, se tiene un impacto positivo moderado sobre la comunidad. Será necesario realizar una socialización comunitaria previa y al finalizar la etapa constructiva, tal como se plantea en los anexos del volumen de radicación 0.

- **Estructura Poblacional**

Tanto para la fase constructiva como la operativa se espera un incremento de la población flotante en la zona. En la etapa constructiva se espera una población flotante de trabajadores calificados y no calificados que en su mayoría es probable vengan de otras localidades, por lo tanto se estima generará un impacto negativo de corto plazo.

Respecto a la etapa operativa, se proyecta un número total de usuarios de 15.744 personas, conformadas por 866 residentes y aproximadamente 14.879 visitantes, es un impacto a largo plazo aunque no genera un cambio en la dinámica poblacional de la zona sí incrementa el flujo de personas flotantes en el área, por lo tanto se considera un impacto negativo moderado. Por otro lado no se espera que se genere un incremento drástico en la población residente de la UPZ 97.

El impacto se considera negativo principalmente porque el sector deberá sufrir un proceso de adaptación al cambio, que inicialmente generará conflictos sociales, que posteriormente serán superados, por lo tanto, es importante que existan medidas de manejo social enfocado a la generación de expectativas.

- **Económico**

Al incorporar en el entorno zonas de uso comercial, institucional/cultural, servicios empresariales, servicios turísticos y vivienda multifamiliar, se esperaría que se aumentaran las posibilidades de generación de empleo y negocios. En función de lo anterior se considera que la operación del proyecto y el flujo de personal flotante y el incremento de flujo vehicular en la localidad traigan un impacto positivo moderado en la alteración de fuentes de subsistencia e ingresos y la generación de oportunidades de empleo, así como en la oferta y demanda de bienes y servicios.

La fase constructiva del proyecto generará empleos directos y un número no aproximado de empleos indirectos como los formados por los servicios secundarios como alimentación, servicios generales, prestación de servicios, entre otros.

Respecto a la fase constructiva al aumentar el flujo de población flotante en la zona, se generan oportunidades dentro del área de influencia para iniciar negocios comerciales y de servicios que suplan necesidades (alimentación, papelería, etc.) De igual manera el aumento de flujo vehicular puede ser una oportunidad para generar bienes y servicios enfocados a aquella oportunidad.

Por lo señalado anteriormente se considera que los impactos al subcomponente socioeconómico son positivos moderados.

- **Cultural**

Tanto en la fase constructiva como operativa del proyecto existirá una presión sobre el tráfico vehicular debido a la presencia de nuevos usuarios, lo anterior influye directamente en las prácticas culturales de las personas que frecuentan la zona, en función al manejo de condiciones específicas de tráfico que pueden generar estrés. Por lo que se considera que el proyecto generará un impacto cultural negativo moderado.

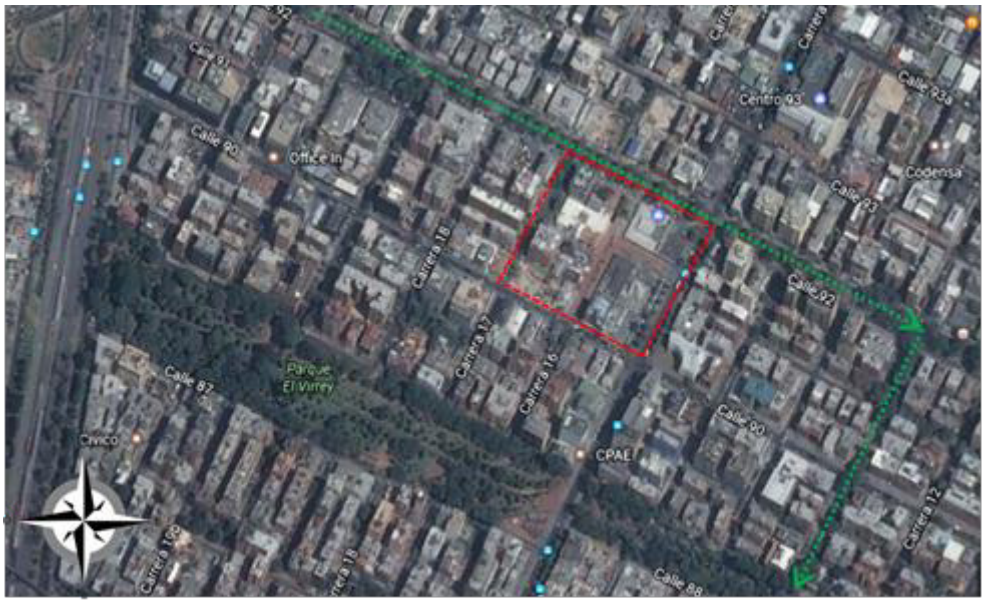
Po otro lado, otro aspecto cultural asociado al proyecto es la alteración en las prácticas culturales y tradicionales, las cuales serán modificadas mínimamente, en principio por el aumento de la presencia de población flotante y la modificación de la movilidad, la cual traerá comportamientos comunitarios diferentes. Sin embargo, a las prácticas tradicionales y culturales específicas no se esperan, por lo anterior se considera un impacto negativo moderado.

Cabe resaltar que, en la fase operativa, al mejorar las condiciones actuales del predio, se espera mayor comodidad social para los habitantes del sector. Por los argumentos expuestos anteriormente el componente cultural se evaluó como un impacto negativo moderado.

7.12. Conclusiones del Diagnóstico Ambiental

Las características climáticas de la zona (precipitación 559 mm y temperatura 15°C, acumulado anual 2015), sumado a las características del suelo (arcilloso y limoso) favorecen el crecimiento y adaptación de especies vegetales, por lo que es una zona apta para implementar programas de adecuación paisajística. El polígono del proyecto (Plaza Chicó) no se encuentra en áreas protegidas, ni en zona con presencia de especies vegetales en veda, colinda con árboles (23) principalmente foráneos, por lo que la realización de un proyecto de construcción no generaría mayor impacto en el componente biótico.

Figura 140. Conexión Ecológica - Predio Plaza Chicó



Límite del Plan Parcial (---). Conexión ecológica con Parque el Virrey (---).

Fuente: Modificado de Google Earth, 2017

El área de influencia del proyecto presenta un Corredor Ecológico de Ronda (Canal El Virrey) el cual no presenta conexión directa con el polígono del proyecto, pero sí de manera indirecta a través del arbolado de vías de la Calle 92, que se conecta con la Carrera 13 y posteriormente con la Calle 88 perteneciente al Parque El Virrey.

Cabe indicar que el único cuerpo hídrico de la zona es el Canal El Virrey, el cual es una canalización artificial de la Quebrada El Chicó y adicionalmente recibe aguas de escorrentía (lluvias) del sector; **no** es receptor de vertimientos y toda la zona se encuentra conectada a la red de alcantarillado. El proyecto **no** tendría afectación directa sobre dicho cuerpo de agua.

Respecto a los datos disponibles de calidad del aire, se concluye que la zona tiene buena calidad del aire con relación a las concentraciones de PM_{10} (34 µg/m^3), $PM_{2,5}$ (15 µg/m^3) y O_3 (22 µg/m^3) las cuales están por debajo de los límites normativos anuales. Por otro lado, no están documentados los

niveles de ruido en la zona, pero se identifican como principales fuentes de emisión los corredores viales (Avenida Calle 92, Diagonal 92, Avenida Calle 85, Avenida Carrera 20, Carrera 15 y Avenida Carrera 11) y las actividades comerciales.

Respecto al componente socioeconómico, es un sector residencial y comercial con una amplia población flotante principalmente entre los estratos Medio-Alto y Alto (aprox. 90%), con cobertura completa de servicios públicos.

7.12.1. Evaluación de Impactos Ambientales

Mediante la evaluación de impactos ambientales se identificó que el proyecto no genera impactos relevantes sobre los componentes ambientales tanto físicos, como bióticos y socioeconómicos; sin embargo, algunos componentes presentan impactos moderados a los cuales se les formuló medidas de manejo ambiental.

El componente de Paisaje y Biótico presenta en general un impacto **moderado positivo**, debido al potencial de adecuación paisajística con especies vegetales ya que en un periodo de tiempo largo puede generar beneficios locales, en la medida que se incorporen más unidades arbóreas en la zona y se protejan los árboles de gran tamaño presentes en el predio y sus inmediaciones. Otro componente que presenta un impacto **moderado,** aunque **negativo**, es el Hídrico, debido principalmente a que la presencia de más usuarios de los servicios de acueducto y alcantarillado en la zona a largo plazo representa una presión sobre el componente, por lo que es importante efectuar medidas de manejo tendientes a reducir el consumo del agua de la red de acueducto y procurar una gestión integral del recurso hídrico.

Por otro lado, el componente Socioeconómico en general presenta un impacto **moderado positivo**, principalmente porque al incorporar en el entorno zonas de uso comercial, institucional/cultural, servicios empresariales, servicios turísticos y vivienda multifamiliar, se esperaría que se aumentaran las posibilidades de generación de empleo y negocios; y un entorno más productivo para los residentes de la zona. También se pueden presentar impactos negativos principalmente por el aumento del flujo vehicular, por lo que es importante enfocar medidas de manejo en este aspecto.

7.13. Plan de Manejo Ambiental

Se plantearon 13 subprogramas del Plan de Manejo Ambiental, enfocados a prevenir, mitigar, corregir y/o compensar los impactos ambientales identificados que podrían generar la construcción y operación del proyecto. Asimismo, se incorporan lineamientos de construcción sostenible y directrices de cumplimiento normativo ambiental. Las medidas de manejo son comandos voluntarios que pueden cambiar en función de los detalles del proyecto, pero el objeto del mismo debe mantenerse que es lograr una protección ambiental del entorno.

8. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

Aspectos críticos y oportunidades

- El espacio público existente en la zona se encuentra deteriorado por presentar levantamiento de los adoquines, abandono e invasión de habitantes de calle, sin embargo, más de 8.000 m^2 de este espacio abierto constituyen un potencial para la ciudad si es recuperado.

Figura 141. Estado actual del sector



Fuente: Fotos Arq. Juan Carlos Bohórquez

- Algunas de las fachadas y cerramientos contra el espacio público han estado abandonadas y cerradas por años, generando inseguridad y presencia de basuras.
- Algunas de las construcciones presentan condiciones de amenaza de desplome por su antigüedad y la inestabilidad del suelo.
- La estructura del parqueadero subterráneo no cumple con la norma sismorresistente y presenta flotamiento hacia la superficie, generando ruptura de los pisos en la circulación peatonal por alteración del nivel freático. Existe una oferta de solo 300 cupos de parqueaderos para el sector.
- Existe un desaprovechamiento del potencial edificatorio en la mayoría de los predios de la manzana, por ejemplo, en la norma de la UPZ se otorga solo 4 pisos a todo el frente de la carrera 15 entre Calle 90 y 92. Igualmente el área incorporada a renovación urbana presenta

una baja densidad poblacional por debajo de la existente en el área de influencia y en la UPZ 88/97 Refugio Chicó Lago.

- La norma actual para los predios 2 y 3 de la manzana 57 de Uniandinos no permite desarrollar los usos institucionales y de servicios, ni la edificabilidad necesaria que se requiere para cumplir con el objetivo de prestar los servicios a sus afiliados.
- El sector en estudio y el área de influencia hicieron ya parte del tratamiento de renovación urbana bajo el Decreto 562, derogado recientemente.
- Desde la concepción original de la Urbanización El Chicó, la manzana sobre esta esquina ha tenido un carácter comercial y de servicios, como sucede con otros puntos de barrios similares contiguos como el Antiguo Country (complejo de Carulla, Almirante, Clínica del Country y Parroquia Santa Rita de Cassia en la Cra 15 con Cl 85) o en Chicó Norte, donde a la altura de la Calle 93 se encuentra el Centro Comercial Centro 93.
- El polígono se encuentra en la centralidad Calle 72 - Calle 100 de la UPZ Refugio-Chicó Lago, como uno de los sectores de la ciudad que genera más atracción de viajes por la concentración de servicios y oportunidades laborales que ofrece. Se evidencia a lo largo de toda la Calle 90 la presencia de grandes edificios de oficinas y servicios, pero al mismo tiempo es un sector residencial.
- El polígono se encuentra muy bien servido por transporte público; a solo 550 metros se encuentra la estación de Transmilenio Parque El Virrey y hay estaciones de SITP sobre la Cra 15 y Calle 90.
- Respecto al componente socioeconómico, es un sector residencial y comercial con una amplia población flotante principalmente entre los estratos Medio-Alto y Alto (aprox. 90%), con cobertura completa de servicios públicos en cuanto a redes hidrosanitarias y redes eléctricas en donde las intervenciones futuras pueden ser mínimas. La Empresa de Acueducto recientemente ha actualizado las redes sanitarias y de aguas lluvias.
- Desde el punto de vista de la movilidad el sector presenta una importante saturación vehicular sobre la Calle 90 y la Carrera 15, sobre cuyas intersecciones se generan colas de vehículos en las horas pico que afectan los accesos y salidas de los predios.

CAPITULO II
FORMULACIÓN

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

9. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL

9.1. Objetivo General

El objetivo principal de la formulación del plan parcial es el de activar los instrumentos de gestión asociada del suelo, el reparto equitativo de cargas y beneficios y demás actuaciones que permitan mejorar las condiciones urbanísticas del sector, mejorar cualitativamente el espacio público existente y poder mejorar la movilidad.

9.2. Objetivos Específicos

Se detallan a continuación los objetivos específicos por componentes que se pretenden alcanzar mediante la formulación de la norma de plan parcial:

- **Componente Urbano - Funcional**

Respecto al Espacio Público:

- Mejorar la calidad y accesibilidad de los andenes existentes en la zona, garantizando la articulación con la estructura de espacio público del sector y una óptima movilidad para peatones y personas con movilidad reducida.
- Aprovechar la participación del sector privado en intervenciones en el espacio público con base en lineamientos de la administración a través de alianzas que garanticen su mantenimiento y sostenibilidad en el tiempo y la integración con las áreas privadas de uso público.
- Garantizar en los desarrollos en primer piso fachadas activas y permeables que permitan la interacción del interior - exterior (Público - Privado); así como garantizar elementos arquitectónicos que, desde la norma urbana, permitan que la circulación peatonal esté protegida de las inclemencias del clima (lluvia, sol).
- Desarrollar espacios privados de uso público en altura que permitan aumentar los espacios de circulación y sitios de estar para peatones, como terrazas transitables y conexiones peatonales elevadas entre las construcciones.
- Integrar la propuesta inmobiliaria aprobada en las Licencias de Construcción No 15-4-0498 y No 16-4-0216 durante la vigencia del Decreto 562 de 2014, para articular y optimizar el urbanismo y los espacios públicos, así como la oferta de usos.
- Articular los elementos que harán parte de los sistemas de espacio público, de movilidad, de equipamientos y de servicios públicos, con el fin de contribuir al fortalecimiento de la Estructura Funcional y de Servicios establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (POT).

Respecto a la Infraestructura Vial y de Transporte:

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

- Promover el uso de modos de movilidad alternativa como el transporte público y aquellos no motorizados como la bicicleta, conectando y articulando el proyecto con la red de infraestructura de movilidad presente en el sector.
- Resolver ordenadamente la accesibilidad vehicular al proyecto atendiendo de manera controlada la demanda de cupos de parqueo, a través de accesos compartidos y niveles subterráneos de parqueos integrando los sótanos públicos y privados, a través de la consolidación del primer sótano como vía pública.
- Desestimular el uso del vehículo mediante planteamientos normativos que no partan de exigencias mínimas de estacionamientos por usos, sino que se basen en ofertas reguladas, que no vayan en contra de la estrategia comercial de los proyectos.
- Garantizar que la operación de vehículos privados, taxis, motocicletas y vehículos de carga se desarrolle a nivel de sótano.
- Generar continuidad a la red vial existente y construir un solo sótano que abarque las cuatro manzanas que conforman el área objeto de incorporación, conservando los puntos de ingreso y salida vehicular del parqueadero público existente –IDU (por la Calle 90 y Av. Carrera 15), y generar un nuevo punto de salida vehicular por la Av. Calle 92, para facilitar la movilidad vehicular en el sector y que soporte el número de estacionamientos requeridos para los usos que se propongan en el plan parcial. Implementar para este objetivo las últimas tecnologías en manejo de infraestructura para almacenamiento de vehículos.
- Planificar los aspectos técnicos requeridos de accesibilidad al proyecto, de manera que su impacto sea positivo para la movilidad de la zona.
- Garantizar el acceso vehicular al desarrollo inmobiliario previsto en la Calle 91 con Cra 15, denominado Torre 91, cuya licencia vigente solo le permite acceder por la carrera 16, la cual tiene actualmente un carácter peatonal; esta condición no es favorable para garantizar la movilidad peatonal y una buena calidad del espacio público.

Respecto a los Usos y Aprovechamientos:

- Proponer una sana mezcla de usos que permita a los usuarios y habitantes del sector trabajar, vivir y acceder a servicios en radios de distancia accesibles peatonalmente.
- Proponer densificaciones acordes con la oferta de servicios e infraestructura de transporte presentes en el sector y mejores condiciones de edificabilidad con base en la subutilización actual del suelo, favoreciendo el modelo de ciudad compacta.
- Incentivar el desarrollo de las manzanas no urbanizadas o no edificadas de acuerdo a su posibilidad urbanística. Mejorar las condiciones de las edificaciones.
- Desarrollar una propuesta en usos, alturas y tipologías urbanísticas, que aporte a la consolidación de una zona de servicios personales, empresariales y comerciales de alta calidad, compatibles con el desarrollo de actividades residenciales.
- Proteger y valorar el Inmueble de Interés Cultural existente en el área objeto de incorporación, con el fin de desarrollar una propuesta urbana integral respetuosa de su contexto y del

Inmueble de Conservación, integrándolo al espacio público recuperado y garantizando su preservación en el tiempo para el disfrute de las futuras generaciones.

Respecto a los Equipamientos Públicos:

- Consolidar el parqueadero subterráneo como un equipamiento público importante y primer sótano como vía pública, que ofrece un servicio público para los usuarios actuales y futuros del sector; lograr la integración inmobiliaria a nivel de sótano, mejorando las condiciones actuales del parqueadero público existente, y permita resolver adecuadamente la escasez de estacionamientos públicos en la zona.
- Dotar el área con un equipamiento público cultural, atendiendo los déficits de equipamientos en el sector.

Respecto a la Infraestructura de Servicios Públicos:

- Generar continuidad de las redes de servicios públicos, ampliando cuando sea necesario las redes existentes para suplir demandas futuras.
- Proponer mediante el Plan Parcial de Renovación Urbana los procedimientos para asegurar la financiación y ejecución de la extensión o ampliación de redes de servicios públicos domiciliarios y dotación adicional de espacio público, en aplicación del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios.

- **Componente Ambiental**

  - Aumentar la arborización urbana en el sector, así como la permeabilidad del suelo, con la posibilidad de incrementar el porcentaje de zonas verdes y blandas en el espacio público.
  - Mitigar las fuentes de ruido y contribuir con el mejoramiento de la calidad del aire.
  - Implementar los principios de eco urbanismo de la administración distrital en los desarrollos urbanísticos e inmobiliarios.

- **Objetivos Socio Económicos**

  - Incrementar la productividad económica del territorio, a través de su ordenamiento, densificación y fomento de lo atractivo del sector.
  - Fomentar oportunidades de emprendimiento y empleo a partir de las oportunidades que brindan los nuevos desarrollos urbanos.
  - Promover una sana convivencia de usos, de manera que se logre una oferta de empleo cercana a los sitios de residencia de los trabajadores del sector y cercana a los sistemas de transporte público.
  - Generar nuevos espacios de encuentro ciudadano, donde se fomente la cultura y nuevos hábitos de comportamiento cívico.
  - Promover la administración y uso adecuado del espacio público a través de mecanismos que garanticen su sostenibilidad.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

En la siguiente tabla se detallan los beneficios esperados y sus acciones correspondientes, que se podrán concretar mediante la adopción del Plan Parcial.

Tabla 52. Beneficios esperados y Acciones Previstas

BENEFICIOS ESPERADOS	ACCIONES PUNTUALES PREVISTAS
Mejoramiento de la calidad y cantidad de espacio público	• Diseño integrado y adecuación de más de 13.000 m^2 de espacio público, que incluyen la integración de antejardines y áreas privadas afectas al uso público en aproximadamente 3.000 m^2, así como más de 8.000 m^2 de espacio público existente recuperado. • Aporte de nuevo espacio público a partir de las cesiones de control ambiental. • Mejora del índice de metros cuadrados de espacio público por habitante en el polígono de renovación. • Integración de espacios abiertos para libre circulación de peatones en los niveles altos de las plataformas comerciales y conectados entre las diferentes manzanas.
Desarrollo de estructuras públicas mediante reparto de cargas	• Integración y mejoramiento o reconstrucción de la infraestructura de parqueadero público a nivel de sótanos, consolidando una vía de carácter público en primer sótano, como parte de las cargas urbanísticas. • Aprovechamiento del subsuelo como zona integrada de parqueos públicos y privados, para minimizar el impacto en la movilidad con solo 3 puntos para accesos y salidas vehiculares en la malla vial circundante.
Gestión Asociada del suelo	• Propuesta de desarrollo inmobiliario de usos mixtos, en vez de desarrollos predio a predio, y la incorporación de Áreas de Manejo Diferenciado.
Ampliación de usos	• Se plantean usos mixtos en vivienda, comercio, servicios empresariales y turísticos, educativos y culturales, incorporando la valoración y protección de un Bien de Interés Cultural.
Mayores aprovechamientos y densidades	• Propuesta de mayores alturas con una densidad balanceada en un sector con bajo aprovechamiento actual y atracción de mayor número de población residente que active el sector durante todo el día.

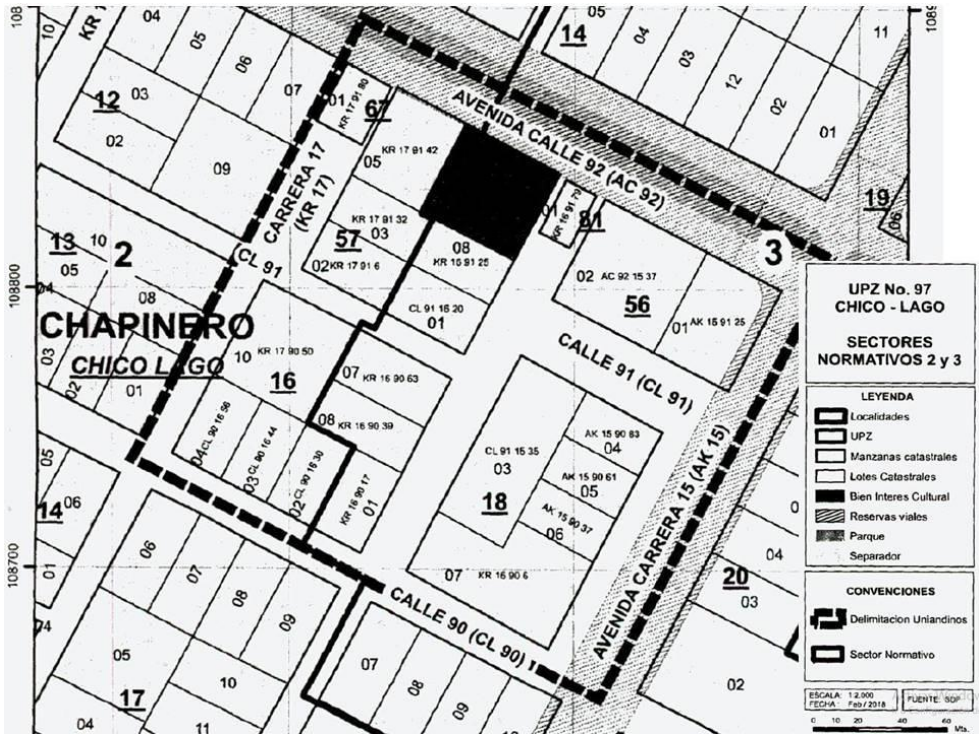
Fuente: Elaboración propia

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

10. DELIMITACIÓN

9.1. Área Incorporada a renovación urbana

Figura 142. Plano Delimitación Plan Parcial



Fuente: Plano No.1 del Decreto Distrital No. 192 de marzo 23 de 2018, por medio del cual se incorpora al tratamiento de renovación urbana en modalidad de redesarrollo un sector de la UPZ Chicó Lago

El área de incorporación objeto del Plan Parcial se encuentra indicada en la Figura 142. Plano Delimitación Plan Parcial, la cual corresponde al polígono de delimitación del tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo definido en el Decreto de Incorporación No 192 de marzo 23 de 2018. Está conformada por las manzanas privadas Nro. 0083080-56, 0083080-18, 0083080-16 y 0083080-57 y las manzanas correspondientes a bienes de uso público Nro. 0083080-67 y 0083080-81 (SDP, 2018) del Barrio El Chicó, las cuales están localizadas entre la Av. Carrera 15 y Carrera 17 y la Av. Calle 92 y Calle 90 de la ciudad. El área bruta de incorporación del plan parcial corresponde a 3,31 Has, el área predial privada existente es de 17.786,39 m^2 y el área predial privada objeto de la Unidad de Actuación/Gestión Única es de 14.281,07 m^2 (1,43 Has).

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

9.2. Composición predial

El área de la Unidad de Actuación/Gestión Única está conformada únicamente por los predios privados identificados en la Tabla 53, distribuidos en cuatro manzanas, y se diferencia del área de incorporación del tratamiento de renovación urbana ya que se excluyen algunos otros.

Tabla 53. Conformación predial en el área del PPRU Plaza Chicó

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

UAU/UG - AMD	Código de Sector y Manzana	Código Predio	Nomenclatura Actual	Matricula Inmobiliaria	Chip	Área de Terreno Catastral (m²)	Área Construida (m²)
AMD 1	8308 16	4	**CL 90 16 56**	50C-248831	AAA0096BBNX	618,20	0,00
		3	**CL 90 16 44**	50C-350811	AAA0096BBMR	569,20	6,30
		2	**CL 90 16 30**	50C-729903	AAA0096BBLF	582,40	659,70
		1	**KR 16 90 17**	50C-474695	AAA0096BBKC	624,00	443,05
UAU/UG 3		8	**KR 16 90 39**	50C-138050	AAA0096BBSY	680,70	621,60
		7	**KR 16 90 63**	50C-086148	AAA0096BBRJ	752,90	567,95
AMD 2	8308 18	3	**CL 91 15 35**	Varias matrículas:			
			CL 91 15 35 LC1	50C-443417	AAA0096BWDM	97,27	54,80
			CL 91 15 35 LC2	50C-443416	AAA0096BWEA	85,32	48,10
			CL 91 15 45 LC3	50C-443415	AAA0096BWFT	97,27	54,80
			KR 16 90 72 LC4	50C-443414	AAA0096BWHY	150,44	84,80
			KR 16 90 70 LC5	50C-443418	AAA0096BWJH	74,55	42,00
			KR 16 90 60 LC6	50C-443419	AAA0096BWKL	74,38	42,00
			KR 16 90 58 LC7	50C-443420	AAA0096BWLW	89,86	50,70
			KR 16 90 46 LC8	50C-443421	AAA0096BWMS	69,33	39,10
			KR 16 90 44 LC9	50C-443422	AAA0096BWNN	89,52	50,40
			KR 16 90 34 LC10	50C-443423	AAA0096BWOE	530,08	886,30
			KR 16 90 28 LC11	50C-443424	AAA0096BWPP	231,72	130,70
			KR 16 90 26 LC12	50C-443425	AAA0096BWRU	93,06	52,50
		6	**AK 15 90 37**	50C-424076	AAA0096BXAW	522,60	887,60
		5	**AK 15 90 61**	50C-1324168	AAA0096BWZM	533,70	747,10
		4	**AK 15 90 83**	Varias matrículas:			
			AK 15 90 83 LC1	50C-256916	AAA0096BWSK	33,62	60,50
			AK 15 90 85 LC2	50C-257219	AAA0096BWTO	33,35	60,30
			CL 91 15 13 LC3	50C-257220	AAA0096BWUZ	39,00	195,00
			CL 91 15 21 LC4	50C-257221	AAA0096BWWF	39,27	68,70
			CL 91 15 27 LC5	50C-257222	AAA0096BWXR	43,30	79,90
			CL 91 15 15 APTO 210	50C-257223	AAA0096BWYX	349,36	773,40
UAU/UG 2	8308 56	2	**KR 16 91 28**	Varias matrículas:			
			IN 2 LC1	50C-83147	AAA0096OELF	78,32	71,00
			IN 2 LC2	50C-83148	AAA0096OEMR	73,73	67,00
			IN 6 LC4	50C-83150	AAA0096OEOM	765,99	698,00
			IN 10 LC3	50C-83149	AAA0096OENX	149,09	135,00
			KR 16 91 44 LC9	50C-83155	AAA0096OEUH	94,91	86,00
			AC 92 15 37 LC5	50C-83151	AAA0096OEPA	86,86	79,00
			AC 92 15 43 LC6	50C-83152	AAA0096OERJ	130,37	118,00
			AC 92 15 59 LC7	50C-83153	AAA0096OESY	130,37	118,00
			AC 92 15 63 LC8	50C-83154	AAA0096OETD	132,35	120,00
		1	**AK 15 91 25**	50C-1082016	AAA0096OEKC	1.202,90	2.189,60
AMD 3	8308 57	10	**AC 92 16 11**	50C-1545542	AAA0165NTSK	1.277,50	959,04
UAU/UG 1		8	**KR 16 91 25**	50C-563794	AAA0096OFSK	581,70	482,40
		1	**CL 91 16 20**	50C-109839	AAA0096OEXS	638,10	912,10
		2	**KR 17 91 06**	50C-1468699	AAA0096OEYN	643,50	530,20
		3	**KR 17 91 32**	50C-166145	AAA0096OEZE	587,20	388,10
UAU/UG 4		5	**KR 17 91 42**	Varias matrículas:	Edificio de Vivienda sometido a PH - 12 Aptos	1.007,70	5.038,00
			AP 201	50C-1407219	AAA0096OFBR	78,00	228,20
			AP 202	50C-1407220	AAA0096OFCX	78,80	230,30
			AP 301	50C-1407221	AAA0096OFDM	78,00	228,20
			AP 302	50C-1407222	AAA0096OFEA	78,80	230,30
			AP 401	50C-1407223	AAA0096OFFT	78,00	228,20
			AP 402	50C-1407224	AAA0096OFHY	78,80	230,30
			AP 501	50C-1407225	AAA0096OFJH	78,00	228,20
			AP 502	50C-1407226	AAA0096OFKL	78,80	230,30
			AP 601	50C-1407227	AAA0096OFLW	78,00	228,20
			AP 602	50C-1407228	AAA0096OFMS	78,80	230,30
			AP 701	50C-1407229	AAA0096OFNN	117,70	341,10
			AP 702	50C-1407230	AAA0096OFOE	106,00	310,10

Fuente: Elaboración propia con base información UAECD

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.
NOTA: La variación de áreas prediales corresponde a diferencias mínimas entre las áreas de títulos (planos urbanísticos, escrituras) y las áreas catastrales de la Base BDGC distrital. Estas diferencias deberán estar subsanadas al momento de solicitud de las respectivas licencias de urbanismo y construcción.

Entre los predios que no participan en el Plan Parcial, se encuentra el predio propiedad de la Empresa de Teléfonos de Bogotá – ETB, cuyos directivos manifestaron la necesidad de no quedar incluidos en el área de la Unidad de Actuación/Gestión Única, como consta en el oficio 220170045914 del 30/10/2017, anexo al presente documento (Anexo 8). Igualmente se excluye un edificio de vivienda en propiedad horizontal localizado en la Carrera 17 # 90-50, el cual corresponde a una construcción permanente consolidada de vivienda multifamiliar en altura.

Tabla 54. Predios excluidos de la Unidad de Actuación/Gestión Única propuesta del plan parcial

Código MANZANA	Código PREDIO	CHIP	NOMENCLATURA ACTUAL	ÁREA PREDIAL
16	10	Edificio de Vivienda sometido a PH – 50 Aptos	KR 17 90 50	1.425,00 m²
18	7	AAA0248RJMS – Predio ETB	KR 16 90 06	1.703,50 m²
Total Área Excluida				**3.128,50 m²**

Fuente: Elaboración propia

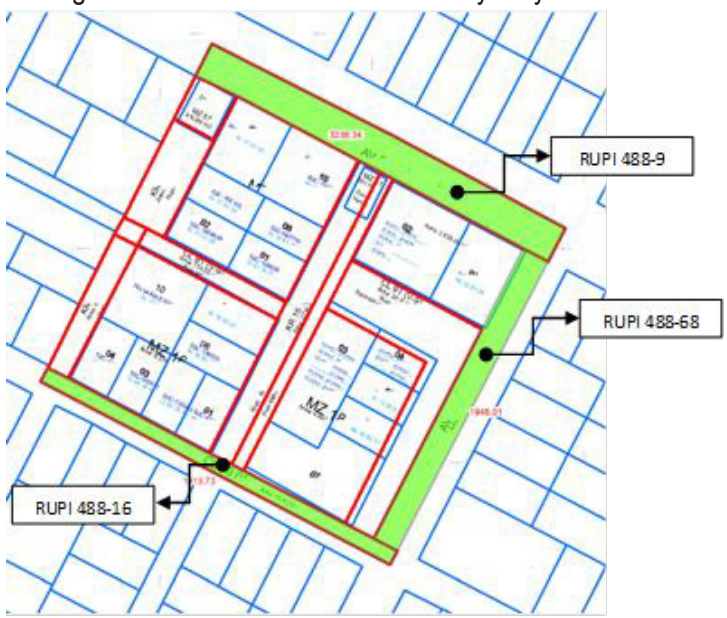
Tabla 55. Predios públicos en el área del PPRU Plaza Chicó

BIENES DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DISTRITAL EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL			
UBICACIÓN	**CÓDIGO RUPI**	**ÁREA PREDIAL (m²)**	**USO**
Carrera 16 tramo 2	488-71	1.824,00	Vías peatonales
Carrera 16	488-88	912,50	Vías peatonales
Carrera 15 / Cl 90	488-87	2.817,50	Vía vehicular, bahía y/o parqueadero
Calle 91 tramo 5	488-136	678,69	Vías Peatonales
Carrera 17	488-115	495,70	Zona Verde
Carrera 17 tramo 3	488-137	114,30	Vías vehiculares
Carrera 17	488-157	1.110,30	Vías vehiculares, bahía y/o parqueadero
Carrera 17 tramo 1	488-74	840,00	Vías vehiculares
Carrera 15	488-68*	[3.344]	Vía vehicular
		1.946,01*	
Calle 92	488-9*	[59.360]	Vía vehicular
		3.238,34*	
Calle 90	488-16*	[24.840]	Vía vehicular
		1.313,73*	
TOTAL		**15.291,07**	

Fuente: Elaboración propia con base en datos del DADEP

En la tabla anterior se relacionan los tramos de bienes públicos distritales que hacen parte del área de incorporación del PPRU Plaza Chicó. Esta información ha sido tomada de las certificaciones expedidas por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público mediante oficios 20172010094971 del 12 de julio de 2017 y 20192010045511 de fecha 26 de marzo de 2019, ambos anexos al presente DTS (Anexo 8). Igualmente, el DADEP indica que la Carrera 16 (entre Calle 90 y 92) y la Calle 91 (entre Carreras 15 y 16) se denominan “Vías Peatonales” partiendo de la premisa que estas vías se reconocen como espacio peatonales; por otro lado, la Calle 91, en el tramo de la Cra 16 a la Cra 17, que actualmente es un sendero peatonal sin acceso para vehículos, está identificada como “Vía vehicular, bahía y/o parqueadero” (Ver Figura 143 a Figura 148).

Figura 143. Áreas Públicas Calle 91 y 92 y Carrera 15



Fuente: DADEP, 2019

Figura 144. Área Pública Calle 91, entre carrera 15 y 16



Fuente: DADEP, 2019

Figura 145. Áreas Públicas Carrera 16, entre calle 90 y 92



Fuente: DADEP, 2019

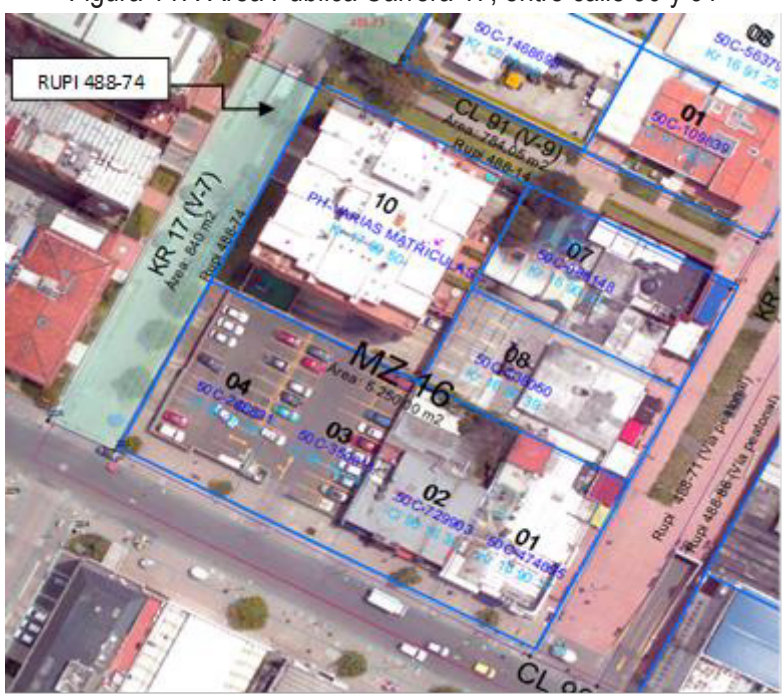
CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 146. Área Pública Calle 91, entre carrera 16 y 17



Fuente: DADEP, 2019

Figura 147. Área Pública Carrera 17, entre calle 90 y 91



Fuente: DADEP, 2019

Figura 148. Área Pública Carrera 17, entre calle 91 y 92



Fuente: DADEP, 2019

Por lo anterior, este Plan Parcial propone la redefinición de algunos de los bienes de uso público localizados al interior del área de delimitación como se puede apreciar en Tabla 56 correspondiente a las áreas propuestas:

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 56. Síntesis de Áreas Propuestas

ÁREAS PROPUESTAS PLAN PARCIAL			
Concepto		Áreas (m^2)	% sobre Área Bruta
1	**ÁREA BRUTA**	**33.166,01**	**100%**
2	**MALLA VIAL ARTERIAL (2 = 2.1 + 2.2)**	**5.093,22**	**15,36%**
2.2	Av. Paseo del Country (Kr. 15)	1.701,16	5,13%
2.2	Av. Alejandro Obregón (Cl. 92)	3.392,06	10,23%
3	**ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO NO OBJETO DE REPARTO (3 = 3.1 + 3.2)**	**3.139,86**	**9,47%**
3.1	ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO No. 4 (AMD-4)	1.703,54	5,14%
3.2	ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO No. 5 (AMD-5)	1.436,32	4,33%
4	**ÁREA NETA OBJETO DE REURBANIZACIÓN (4 = 1 - 2 - 3)**	***24.932,93***	**75,18%**
5	**ÁREAS DE CONTROL AMBIENTAL (5 = 5.1 + 5.2 + 5.3)**	**1.084,23**	**3,27%**
5.1	Área de control ambiental 1 (Cl. 92)	326,50	0,98%
5.2	Área de control ambiental 2 (Kr. 15)	202,05	0,61%
5.3	Área de control ambiental 3 (Kr. 15)	555,68	1,68%
6	**ÁREA NETA DE INTERVENCIÓN (6 = 4 - 5)**	**23.848,70**	**71,91%**
7	**MALLA VIAL LOCAL (7=7.1)**	**8.102,58**	**24,43%**
7.1	**Malla vial local existente que mantiene su uso**	**8.102,58**	**24,43%**
7.1.1	Calle 90	1.492,98	4,50%
7.1.2	Carrera 17	1.853,06	5,59%
7.1.3	Calle 91 - tramo 1 (entre cra 15 y cra 16). Se mantiene como vía con tránsito peatonal a nivel de superficie y tránsito vehicular subterráneo	1.323,88	3,99%
7.1.4	Calle 91 - tramo 2 (entre cra 16 y cra 17). Se mantiene como vía con tránsito peatonal a nivel de superficie	741,80	2,24%
7.1.5	Carrera 16. Se mantiene como vía con tránsito peatonal a nivel de superficie y tránsito vehicular subterráneo	2.690,86	8,11%
7.1.6	Carrera 16. vía con tránsito vehicular a nivel subterráneo (sótano 1) (No se contabiliza en CA)	2.895,92	8,73%
8	**ESPACIO PÚBLICO PEATONAL (8 = 8.1)**	**1.628,21**	**4,91%**
8.1	**DE MALLA VIAL LOCAL A ESPACIO PÚBLICO**	**1.628,21**	**4,91%**
8.1.1	De Malla vial arterial (franja paralela y carril de acceso desde carrera 15) a **Plazoleta 1**	958,83	2,89%
8.1.2	De Malla vial local (carrera 17) a **Plazoleta 2**	252,02	0,76%
8.1.3	De Malla vial local (carrera 17 - Zona Verde) a **Parque de Bolsillo**	417,36	1,26%
9	**ÁREA ÚTIL (9 = 6 - 7 - 8)**	**14.117,91**	**42,57%**
9.1	**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA / UNIDADES DE GESTIÓN**	**7.195,69**	**21,70%**
9.1.1	UAU/UG 1	2.452,45	7,39%
9.1.2	UAU/UG 2 - ETAPA 1	1.440,91	4,34%
9.1.3	UAU/UG 2 - ETAPA 2	876,09	2,64%
9.1.4	UAU/UG 3	1.442,48	4,35%
9.1.5	UAU/UG 4	983,76	2,97%
9.2	**ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO OBJETO DE REPARTO**	**6.922,22**	**20,87%**
9.2.1	Área de Manejo Diferenciado No. 1 (AMD-1)	2.400,15	7,24%
9.2.2	Área de Manejo Diferenciado No. 2 (AMD-2)	3.258,22	9,82%
9.2.3	Área de Manejo Diferenciado No. 3 (AMD-3)	1.263,85	3,81%

Nota: La propuesta urbana de este Plan Parcial toma como base las áreas registradas en la Base de Datos Geográfica Corporativa –BDGC, suministrada por la Secretaría de Planeación.

Fuente: Elaboración propia con base en datos de la BDGC

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

El cuadro de áreas presentado podrá ser ajustado a través de las licencias urbanísticas que sean expedidas con ocasión del plan parcial, como consecuencia de la precisión de diseños definitivos, conservando las características de localización y geometría, y siempre que se cumpla con las cargas locales correspondientes. Estos ajustes corresponderán a precisiones mínimas y, en cualquier caso, para el otorgamiento de las correspondientes licencias de urbanización, la verificación del cumplimiento de las normas corresponderá a la Curaduría Urbana, de conformidad con lo señalado en los artículos 3, 73, 74 y 75 del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo modifique o sustituya.

11. MODELO DE OCUPACIÓN

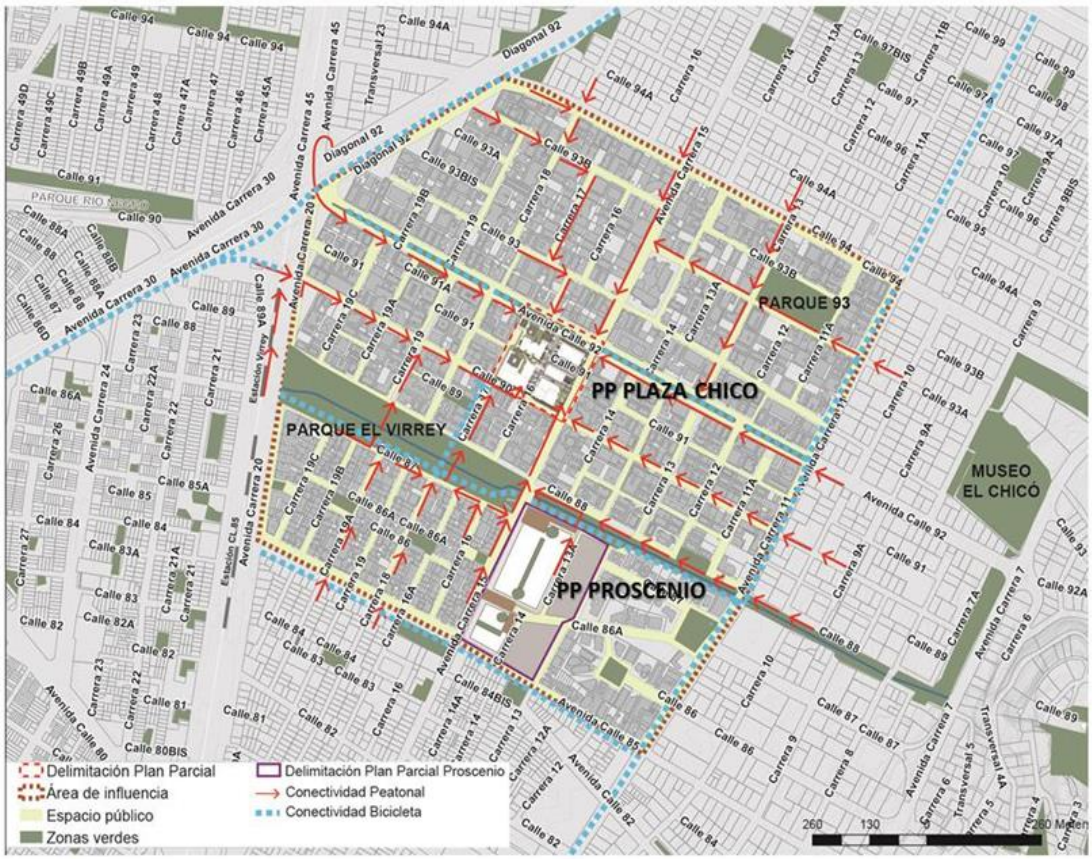
10.1. Integración con la estructura urbana

El modelo de ocupación propuesto para el área de planificación del PPRU Plaza Chicó se articula con su entorno inmediato en la medida en que se consolida como un gran núcleo urbano generador y receptor de viajes a pie y en bicicleta, que se conecta a través de la estructura peatonal de la Urbanización El Chicó (conformada por callejones exclusivamente peatonales) y a través de los andenes de las Carreras 15 a 17 con el Parque El Virrey y con el corredor verde de la Calle 92.

Asimismo, la visión para este núcleo urbano es la de consolidarse como un centro comercial y cultural a cielo abierto sobre la Carrera 15, recuperado y constituido como un hito de desarrollo en el corazón de la Centralidad “Calle 72 – Cra 15 – Calle 100” y en el circuito compuesto por el Parque de la 93, el Parque El Virrey la actividad comercial sobre toda la carrera 15 y los futuros desarrollos, como el del Plan Parcial Proscenio a la altura de la Calle 85;

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 149. Articulación con la estructura urbana en el área de influencia



Fuente: Elaboración propia con base en planos de mapasbogota.gov.co

10.2. Elementos Constitutivos del Sistema de Espacio Público

El planteamiento urbanístico tiene como punto de partida el mantenimiento y fortalecimiento del carácter peatonal permanente de las actuales Carrera 16 y Calle 91, consolidándolas como los dos principales ejes articuladores del espacio público.

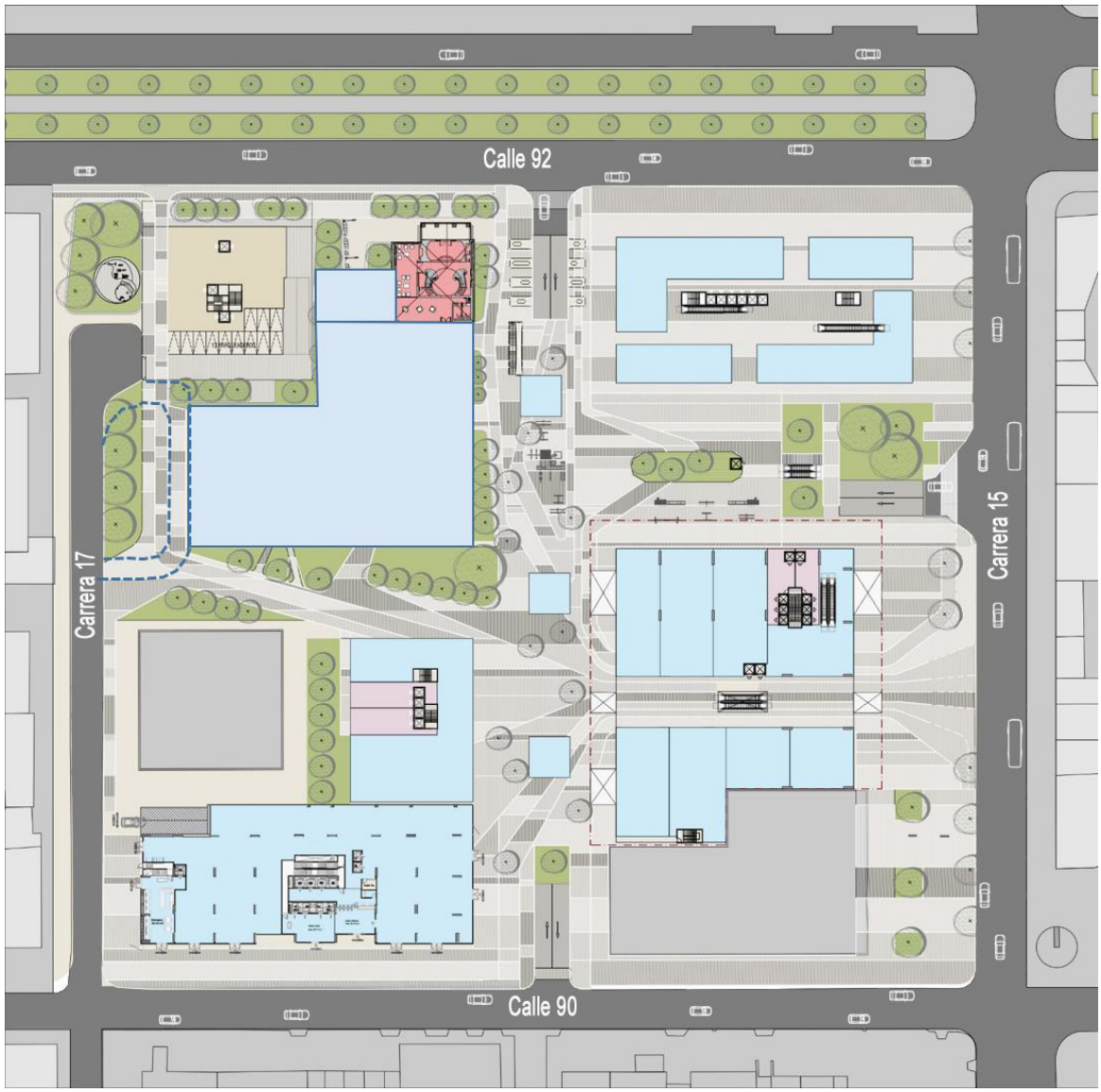
Sobre la Calle 92 y Carrera 15 se definen zonas de **Control Ambiental** que, de acuerdo al Decreto 190 de 2004, corresponden a las franjas de cesión gratuita y no edificables que se extienden a lado y lado de las vías arteriales con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar paisajística y ambientalmente su condición y la del entorno inmediato. En sectores ya desarrollados, como es el caso de este plan parcial, se debe ceder una franja de terreno para control ambiental de 5 metros de ancho como mínimo.

La propuesta plantea la conversión de los antejardines actuales de los predios en áreas privadas afectas al uso público conectadas directamente con el espacio público existente recuperado,

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

aumentando la cantidad y la calidad del espacio disponible para el uso y disfrute de la población residente y flotante.

Figura 150. Propuesta Esquema Indicativo del Espacio Público Primer Piso



Fuente: Arq. Hembert Peñaranda

Con el objetivo de aprovechar al máximo el subsuelo, para garantizar las mejores condiciones al parqueo subterráneo tanto público como privado, y resolver de la mejor manera la movilidad en el sector, se plantea llevar las construcciones de los sótanos privados bajo toda el área privada afecta al uso público, manteniendo los linderos actuales del parqueadero público. Lo anterior con el fín de facilitar la diferenciación de las áreas públicas y privadas a nivel de sótanos, considerando que el patrimonio inmobiliario distrital es administrado únicamente por el DADEP.

11.2.1. Cesión para Controles Ambientales

Hacen parte del espacio público y de la Estructura Ecológica Principal, por lo que se proponen para mitigar el impacto ambiental relacionado con las emisiones de CO_2 y el ruido que generan las vías de la malla vial arterial principal. De acuerdo a lo anterior, se definen tres franjas de control ambiental sobre la Calle 92 y la Carrera 15, en la Unidad de Actuación Única / Gestión 2 y sobre el andén de la Carrera 15, con las áreas indicadas en la Tabla 57. Esto, de acuerdo a lo establecido en el Art. 181 del Decreto 190 de 2004.

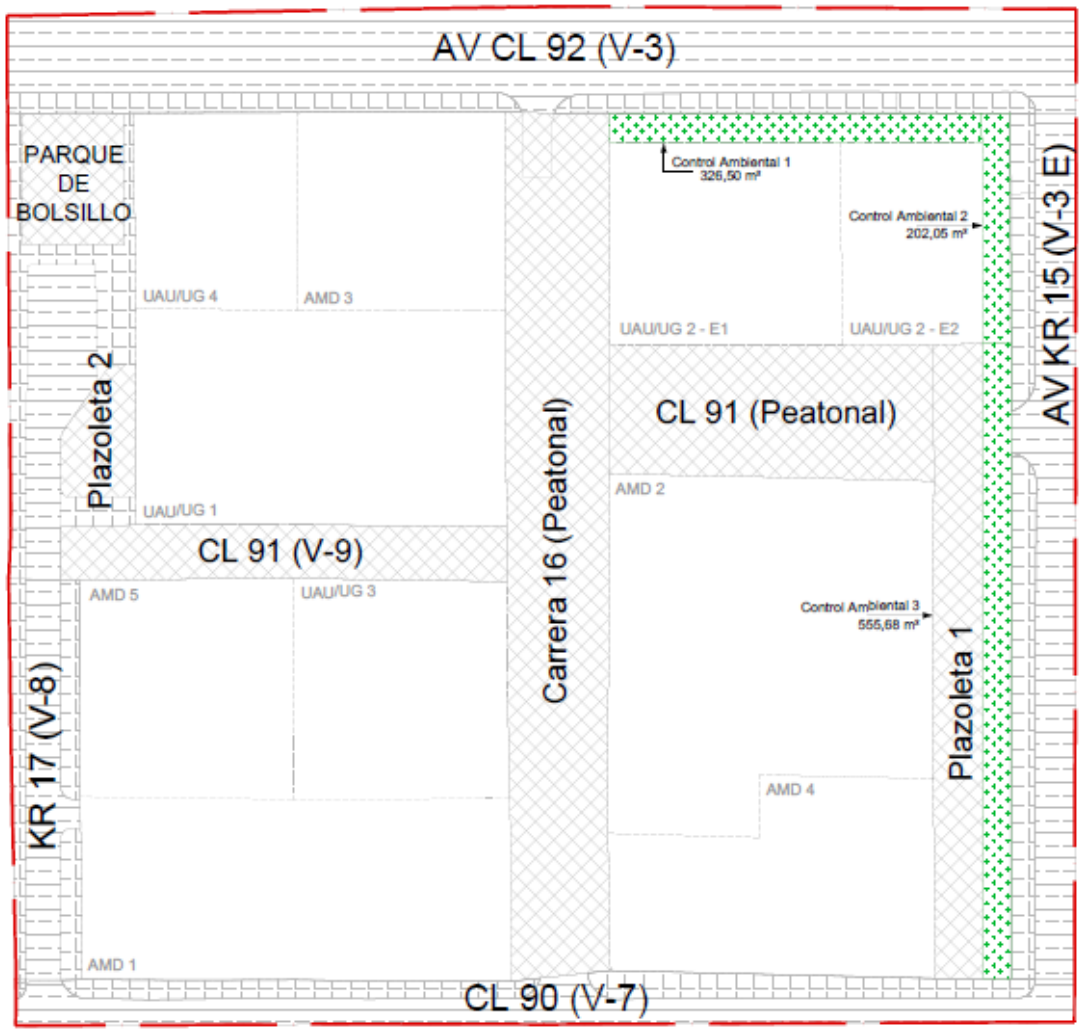
Tabla 57. Áreas de Control Ambiental

ÁREAS DE CONTROL AMBIENTAL				
MZ	**UAG/UA**	**CONTROL AMBIENTAL**	**DESCRIPCIÓN**	**ÁREA (m²)**
57	2	Control Ambiental 1	Franja de 5,00 metros sobre la Calle 92	326,50
56	2	Control Ambiental 2	Franja de 5,00 metros sobre la Carrera 15	202,05
N/A	N/A	Control Ambiental 3	Franja de 5,00 metros sobre la Carrera 15	555,68
			TOTAL (m²)	**1.084,23**

Fuente: Elaboración propia

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 151. Franjas de Control Ambiental



Fuente: Elaboración propia

En cuanto a la permeabilidad, de acuerdo a la Guía Técnica para el manejo de Franjas de Control Ambiental, (Decreto 542 de 2015) se recomienda que las franjas de control ambiental sean 100% zona verde blanda, a excepción de que se requieran accesos vehiculares y peatonales o cuando se planee establecer alamedas, en estos dos últimos casos deberán ser diseñados en su totalidad con materiales que permitan algún grado de permeabilidad. Debido al carácter comercial definido sobre la Carrera 15 y la Calle 92 para la Unidad de Actuación Única / Gestión 2, se tendrán múltiples accesos peatonales que requieren la ubicación de materiales duros a fin de facilitar la accesibilidad a las áreas privadas, por lo que se plantea para los controles ambientales una permeabilidad del 30% que garantizará la infiltración de aguas lluvia. Para la franja correspondiente al Control Ambiental 3, se propone la figura de Alameda.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Lo anterior se plantea adicionalmente a la necesidad de cumplir con el índice de mitigación de movilidad peatonal que debe ser de 0,90 m^2 (ver apartado 11.2.3). En cuanto a la plantación de vegetación, la intención de este Plan Parcial es integrar la circulación peatonal con las actividades propuestas a nivel de primer piso en las diferentes unidades, por lo que la generación de una barrera significaría ir en contra de la propuesta, es por esto que la propuesta de arborización de las franjas de control ambiental está orientada a un esquema paisajístico que permita dar vida a los espacios mediante vegetación arbustiva sin obstaculizar la circulación de peatones sobre estos espacios o hacia los comercios.

11.2.2. Espacio Público Redefinido

De acuerdo con lo establecido en el artículo 280 del Plan de Ordenamiento Territorial, en los planes parciales de renovación urbana se puede llevar a cabo la “redefinición” de espacio público, en los siguientes términos:

“En los proyectos de renovación urbana o de redesarrollo, que se definan mediante Planes Parciales que sean ejecutados a través de unidades de actuación por el sistema de integración inmobiliaria, se podrá redefinir la localización y las características de las áreas de uso público, siempre que el nuevo diseño urbanístico contemple para esas nuevas áreas características que sean por lo menos equivalentes a las anteriores. (…) En todos los demás casos se aplicará lo dispuesto en el inciso primero del artículo 6º de la ley 9 de 1989.” (Subrayas fuera del texto original).

Dentro del POT, también se encuentra el artículo 377 sobre los bienes de uso público en la modalidad de redesarrollo, que indica que en los sectores sometidos a la modalidad de redesarrollo se podrá variar el destino de los bienes de uso público, siempre que sean sustituidos por otros de área igual o superior.

Por su parte el artículo 30 del Decreto Distrital 080 de 2016, señala que el decreto del plan parcial puede autorizar el cambio de *destinación* de los bienes de uso público en los términos del Plan de Ordenamiento Territorial. Para ello desde la formulación del plan parcial se debe involucrar a las entidades a cargo de estos espacios para que realicen las gestiones pertinentes y se hagan parte de los trámites de las licencias de urbanización mediante las cuales se desarrollen las unidades de actuación.

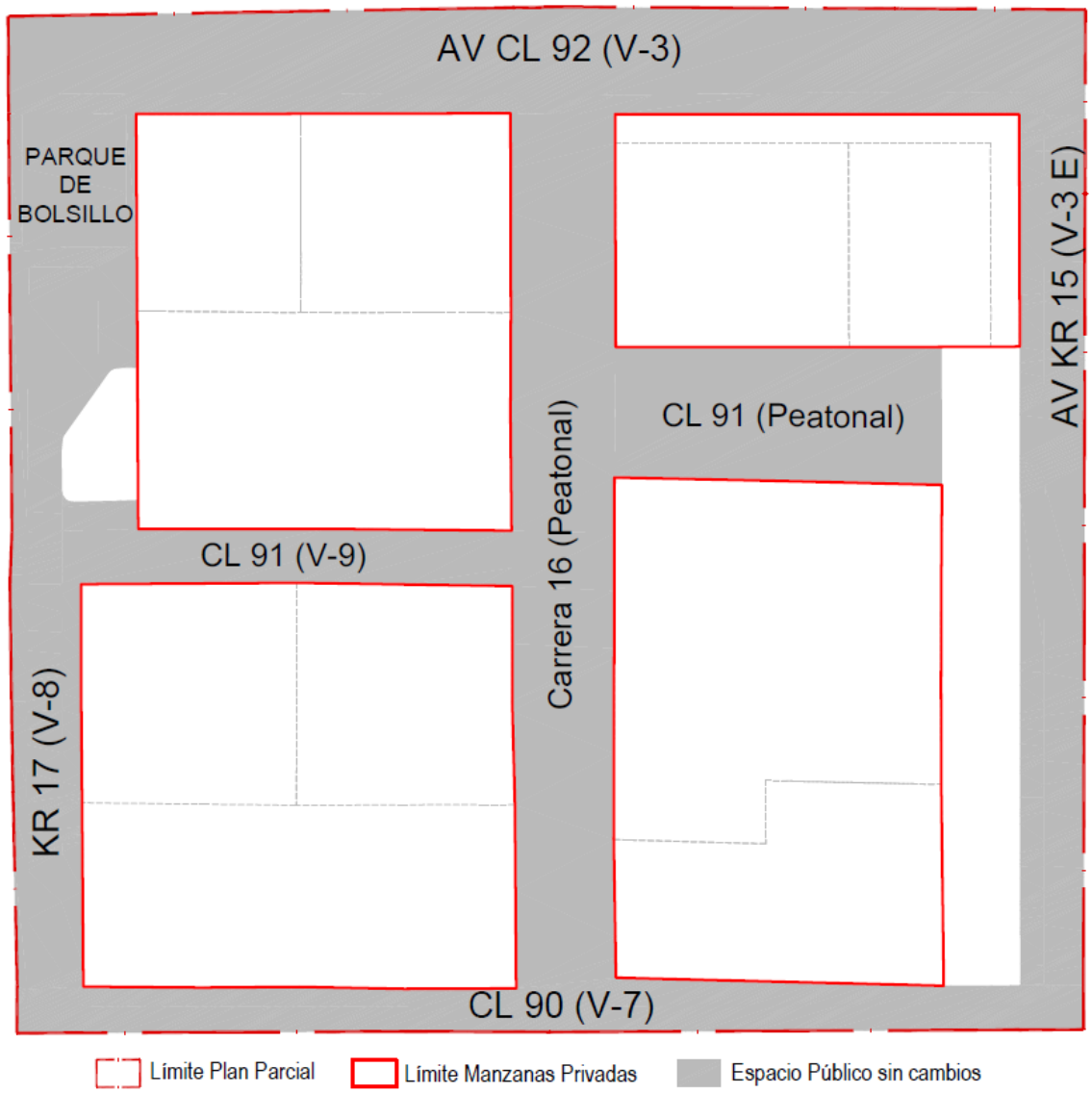
De estas disposiciones se pueden deducir los siguientes puntos: i) La redefinición consiste en un cambio en la destinación del bien, ii) Se puede modificar la localización y las características del bien, iii) Las nuevas áreas deben tener características similares o mejores, iv) La redefinición se aprueba en el plan parcial, pero se materializa con las licencias de intervención de espacio público, licencias urbanísticas y la integración inmobiliaria derivada de las mismas. Para la presente propuesta se tiene en cuenta la siguiente definición:

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

- **Espacio Público Redefinido con cambio de uso:** Corresponde a las áreas que actualmente son bienes de uso público y que van a conservar esta naturaleza, pero con una destinación diferente a la actual.

En consideración de lo anterior, se definen las siguientes plazoletas como producto de la redefinición con cambio de uso del espacio público existente en el área de incorporación del PPRU Plaza Chicó.

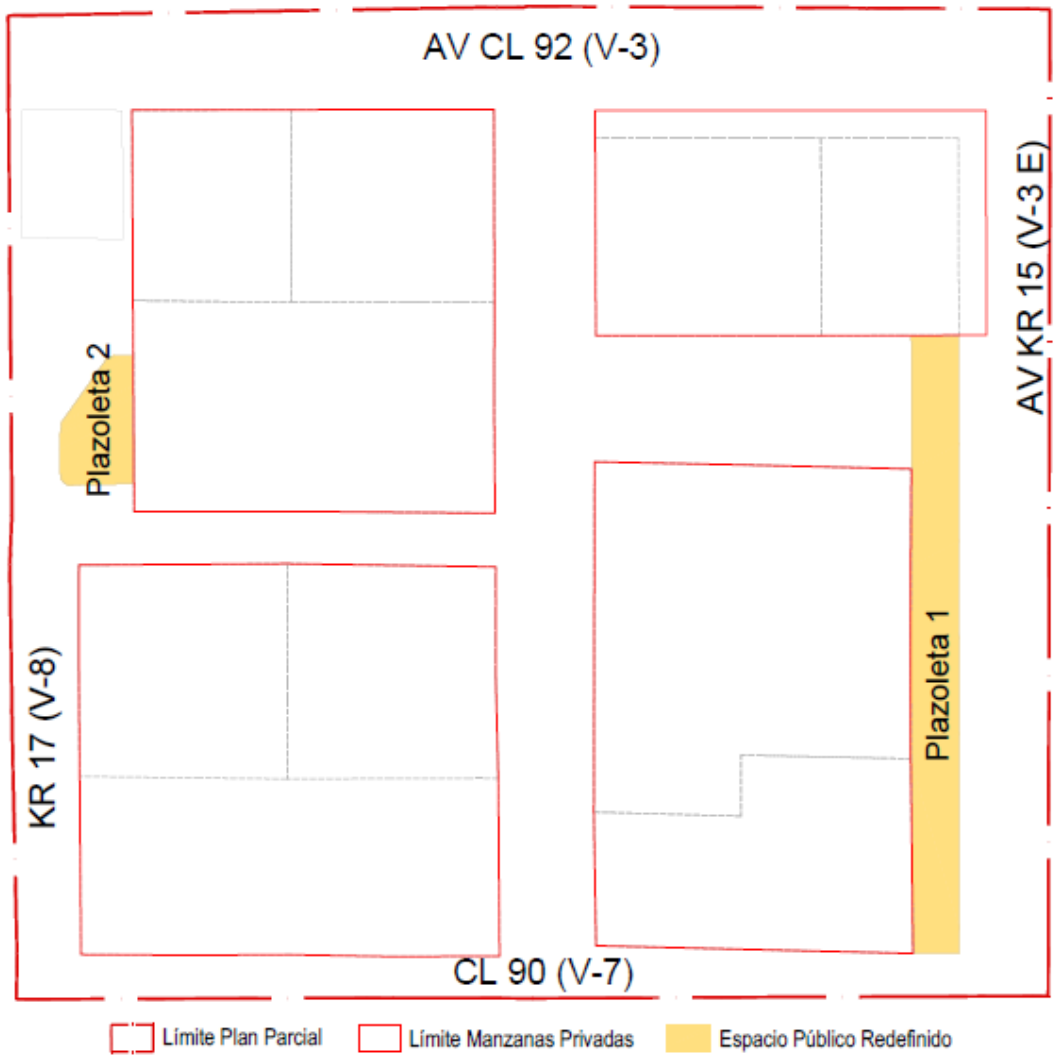
Figura 152. Espacio Público no Redefinido



Fuente: Elaboración propia

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 153. Espacio Público Redefinido con Cambio de Uso



Fuente: Elaboración propia

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 58. Redefinición y Propuesta de Espacio Público

ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE (BDGC)		PROPUESTA ESPACIO PÚBLICO P.P.R.U. "PLAZA CHICÓ" (Áreas m²)					
ELEMENTO	ÁREA (m²)	ELEMENTO	EP actual que mantiene su destinación	EP con cambio de uso	CESIÓN EFECTIVA DE EP (redefinido privado a público)	SUBTOTAL POR ELEMENTO	ÁREA EP FINAL CON PLAN PARCIAL
Av. Paseo del Country (Carrera 15)							
Area Privada Mz 56		Control Ambiental No. 2			202,05	**202,05**	**2.458,89**
		Control Ambiental No. 3		555,68		**555,68**	
Carrera 15 (tramo entre Calle 90 y Calle 92)	1.701,16	Malla vial arterial	1.102,91			**1.102,91**	
		Andenes	598,25			**598,25**	
Av. Alejandro Obregón (Calle 92)							
Area Privada Mz 56		Control Ambiental No. 1			326,50	**326,50**	**3.718,56**
Calle 92 (tramo entre carrera 15 y carrera 17	3.392,06	Malla vial arterial	2.779,90			**2.779,90**	
		Andenes	612,16			**612,16**	
Carrera 16							
Carrera 16 - Rupi 488-88	912,50	Carrera 16 - via peatonal		2.690,86		**2.690,86**	**5.586,78**
Carrera 16 - Rupi 488-71	1.824,00						
Carrera 16 Vía Subterránea	0,00	Vía subterránea en el Sótano 1 del parqueadero público		2.895,92		**2.895,92**	
Carrera 17							
Carrera 17 - Rupi 488-74	840,00	Malla Vial	504,88			**954,30**	**2.560,30**
Carrera 17 - Rupi 488-137	114,30	Andenes	418,04	31,38			
Carrera 17 - Rupi 488-157	1.110,30	Plazoleta 2		252,02		**1.110,30**	
		Malla Vial	432,30				
		Andenes	425,98				
Mz 67 lote 1 (zona verde) - Rupi 488-115	495,70	Parque de Bolsillo	417,36			**495,70**	
		Andenes	78,34				
Calle 91							
Calle 91 - tramo 1 (entre carrera 15 y carrera 16) - Rupi 488-87	2.817,50	Calle 91 - via peatonal		1.323,88		**1.323,88**	**3.024,51**
		Plazoleta 1		958,83		**958,83**	
Calle 91 - tramo 2 (entre carrera 16 y carrera 17) - Rupi 488-136	678,69	Calle 91 - via peatonal		741,80		**741,80**	
Calle 90							
Calle 90 - Rupi 488-16	1.313,73	Malla vial arterial	912,40			**912,40**	**1.492,98**
		Andenes	580,58			**580,58**	
TOTAL (A)	**15.199,94**	**TOTAL (B)**	**8.863,10**	**6.554,45**	**528,55**	**15.946,10**	**18.842,02**
		CESIÓN ESPACIO PÚBLICO PROPUESTA (C) (C=B-A)			**3.642,08**		

Fuente: Elaboración propia

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

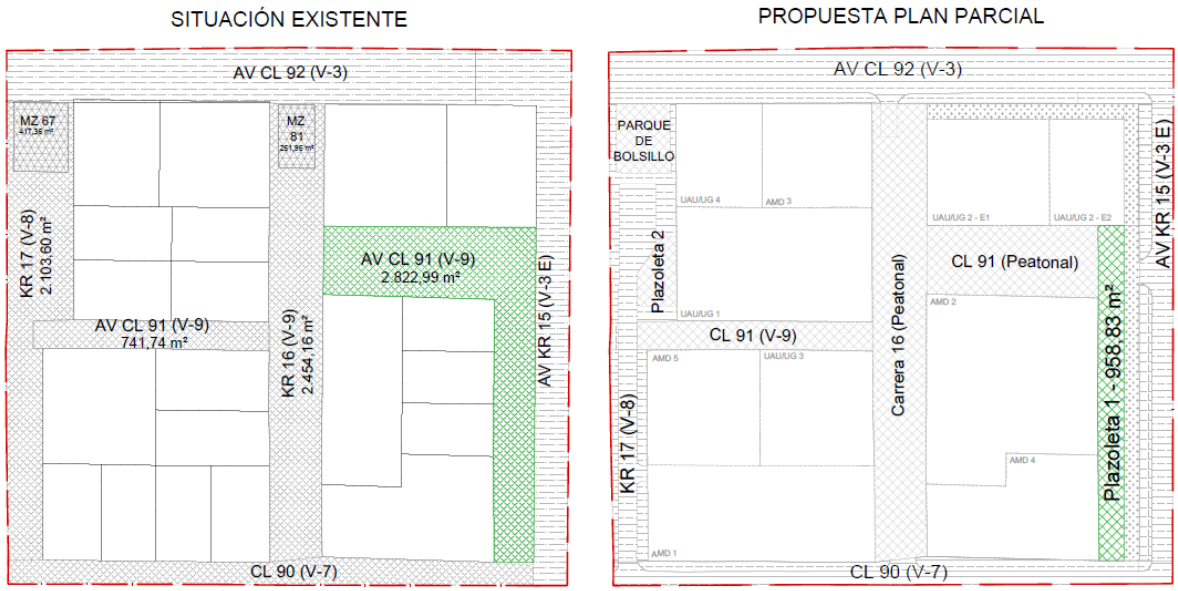
Igualmente, es preciso indicar que la redefinición de los elementos del espacio público aquí indicados debe realizarse directamente ante el DADEP por parte del promotor que desarrolle las obras correspondientes. Así mismo, se debe adelantar ante el DADEP el saneamiento de la redefinición del espacio público, antes de una eventual solicitud de Licencia de Intervención de Espacio Público. Ahora bien, se describen las áreas del espacio público objeto de redefinición:

- **Plazoleta 1**

Se plantea la redefinición con cambio de uso del tramo ubicado sobre la Carrera 15, con el fin de mejorar las condiciones de diseño y de calidad de este espacio, que actualmente está clasificado como vía vehicular, bahía y/o parqueadero.

Es por esto que se propone cambiar su uso actual a plazoleta, con área de 958,83 m^2, manteniendo su localización, naturaleza de uso público y demás características.

Figura 154. Redefinición Calle 91



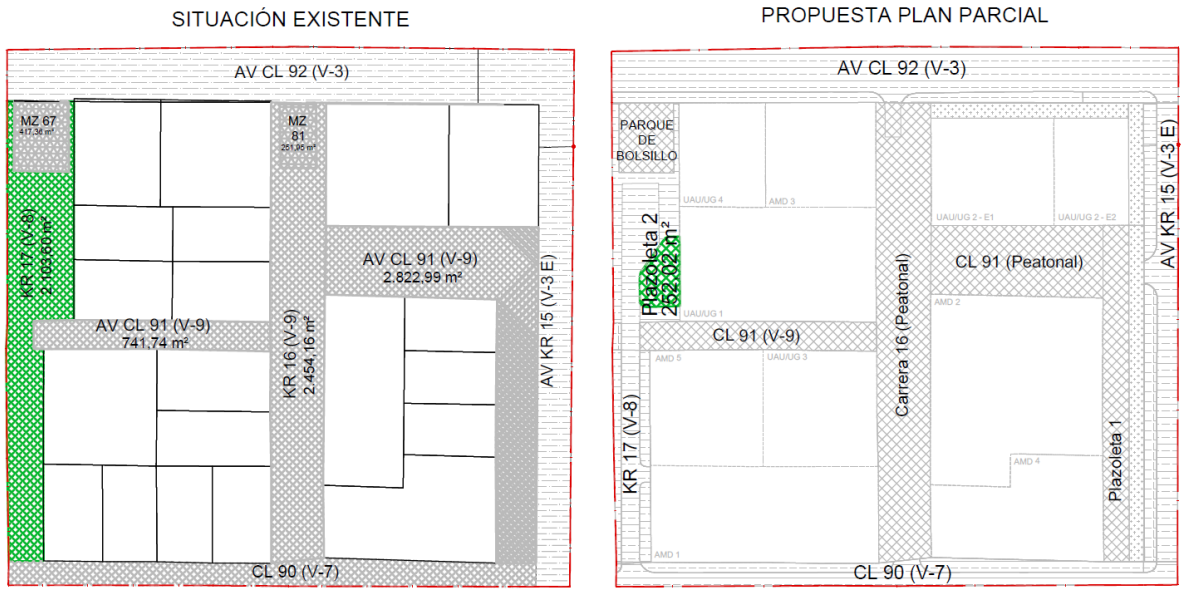
Fuente: Elaboración Propia

- **Plazoleta 2**

Sobre la Carrera 17 se plantea la Plazoleta 2 con área de 252,02 m^2 correspondientes al cambio de uso de una fracción de la vía vehicular existente. A fin de generar espacio público orientado a consolidar la prevalencia del peatón sobre el vehículo.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 155. Redefinición Carrera 17



Fuente: Elaboración Propia

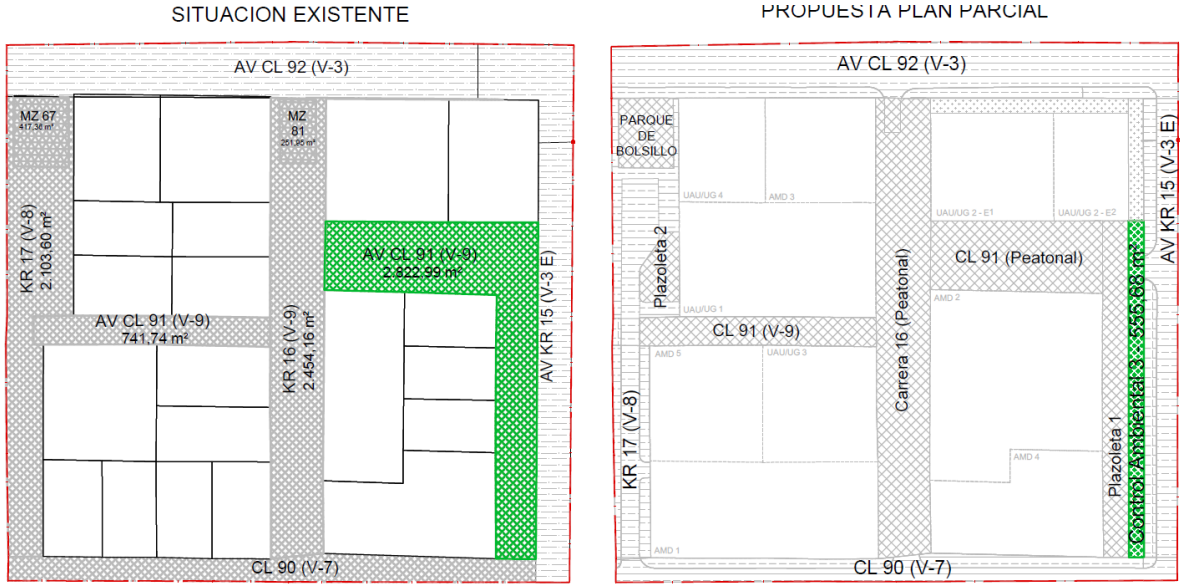
Dentro de esta redefinición, es importante tener en cuenta la existencia de la manzana 67 registrada por la UAECD donde la naturaleza jurídica del bien de uso público se garantiza a través de la propuesta, al mantener las áreas públicas registradas por el Distrito en sus diferentes entidades manteniendo su destinación, al consolidarla como parque de bolsillo, tal como se explica más adelante.

- **Control Ambiental 3**

Se reconfigura el área de la malla vial arterial correspondiente a la Carrera 15, a fin de generar la franja de Control Ambiental 3, con 555,68 m^2. Esta se propone como Alameda, de acuerdo al artículo 267 del Decreto 190 de 2004, el cual indica que los controles ambientales podrán constituirse como alamedas.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 156. Redefinición Control Ambiental 3



Fuente: Elaboración Propia

En general, el acceso vehicular a los predios se realizaría a nivel de sótanos, y la tapa de los mismos funcionaría como espacio público. Por consiguiente, se solicita la participación dentro del proceso de formulación del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, como titular de estos predios.

Para la plazoleta 2 se deberán ubicar zonas blandas verdes en un mínimo del 15% del área total de las mismas, mientras que para la plazoleta 1 esta zona blanda deberá ser de mínimo 30% su área total, esto con el fin de salvaguardar las condiciones ambientales de la zona y mejorar las condiciones de confort térmico con respecto al impacto de las actividades a desarrollarse dentro del área de incorporación del Plan Parcial.

11.2.3. Espacio Público Mejorado - Recuperado

Como se mencionó anteriormente, como parte de la carga urbanística se incluye el diseño homogéneo de toda la superficie de espacio público en el área del Plan Parcial, integrándola con los primeros pisos que albergarán principalmente la actividad comercial.

Es importante resaltar que el espacio libre efectivo que consolida el espacio público será complementado por unos retrocesos en los primeros pisos de las plataformas de los edificios de hasta 2 metros de longitud, para garantizar la circulación peatonal cubierta perimetral a los edificios de acuerdo con lo establecido en el numeral 12.2.1 y Tabla 77. Alturas Máximas permitidas del presente documento; de esta manera la propuesta urbana garantiza la protección de los peatones frente a las

inclemencias del tiempo, además de permitir el desarrollo de actividades fijas cubiertas en el espacio público como cafés y restaurantes; de igual forma se plantea de manera opcional cubrir parcialmente las vías peatonales con estructuras livianas temporales a manera de galerías comerciales cubiertas, que serán descritas en detalle más adelante, las cuales serán optativas por parte de los desarrolladores y no se constituirán como cargas urbanísticas.

- **Parque de bolsillo. Carrera 17**

Dentro del espacio público mejorado o recuperado se encuentra el parque ubicado sobre la Carrera 17, en el que se propone un espacio con zonas de descanso y vegetación arbórea, que preserve las condiciones ambientales actuales y mejore las condiciones físicas, como el alumbrado, mobiliario urbano y senderos, que se encuentran en estado de deterioro.

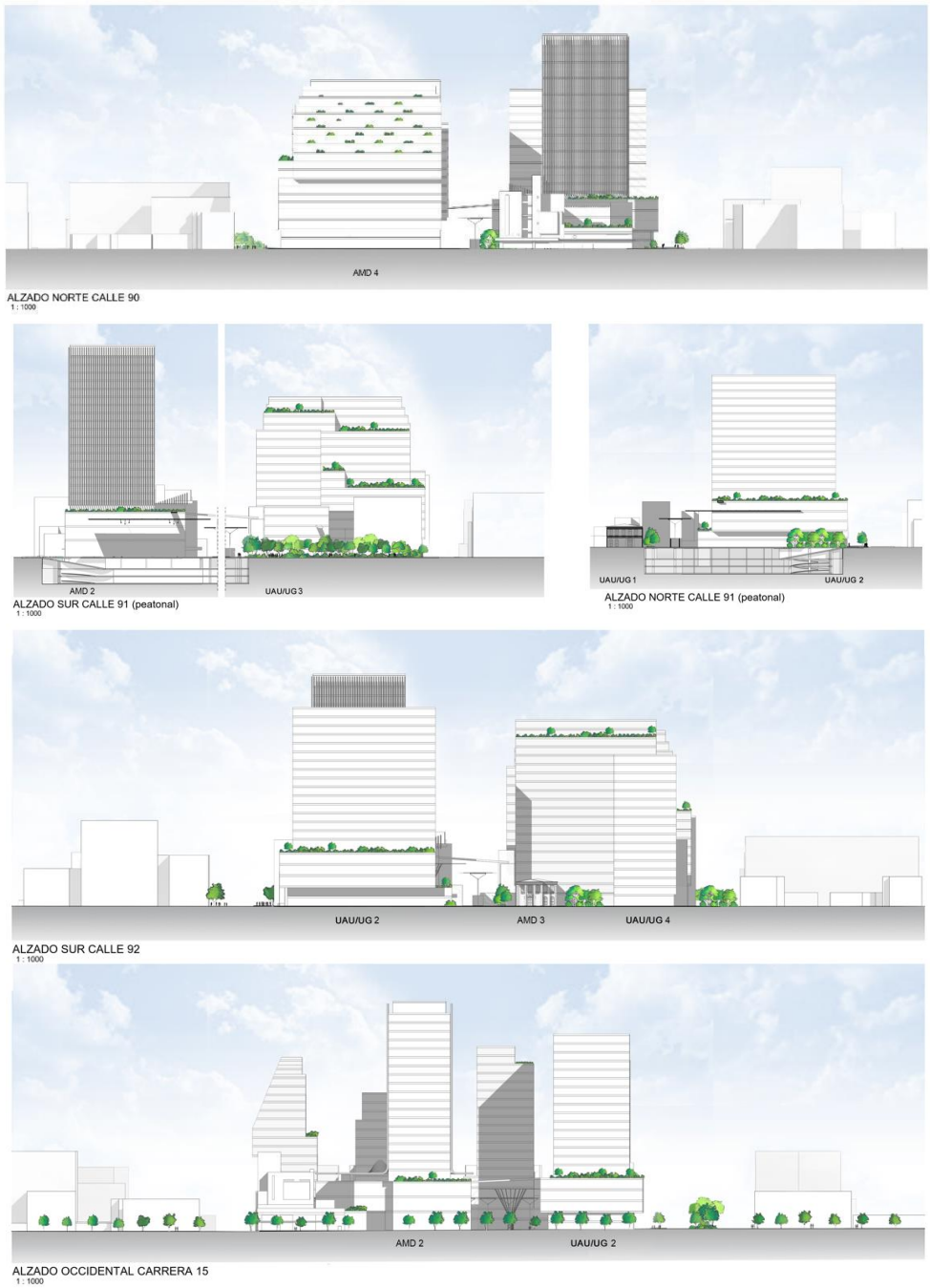
Es importante tener presente que, en el diseño de este espacio, se debe incluir la ubicación de alumbrado público y de mobiliario urbano que permita desarrollar actividades de recreación pasiva, así como senderos permeables que permitan la escorrentía de las aguas lluvia, y de vegetación de acuerdo a las recomendaciones del Jardín Botánico José Celestino Mutis y del estudio ambiental llevado a cabo para este Plan Parcial.

Para la adecuación de este espacio, se debe adelantar en primera instancia ante el Instituto Distrital de Recreación y Deporte la aprobación del respectivo diseño. En cuanto a la conectividad y accesibilidad peatonal, se debe tener presente el cumplimiento y la correcta aplicabilidad de la Ley 361 de 1997, el Decreto Nacional 1538 de 2005, la Ley Estatutaria 1618 de 2013, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas vigentes en la materia.

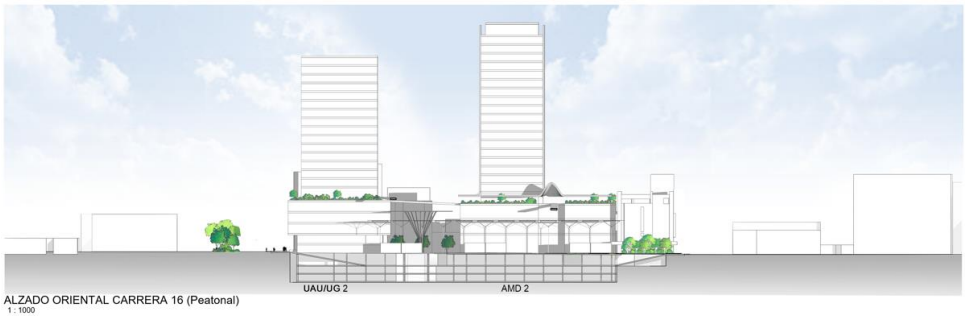
Adicional a lo anterior, al momento de llevar a cabo obras en el espacio público existente y que no se encuentren autorizadas en el acto administrativo de este Plan Parcial o en la licencia de urbanismo, se deberá adelantar la obtención de la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público ante la Secretaría Distrital de Planeación, de conformidad con lo establecido en el artículo 281 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en los artículos 2.2.6.1.1.12 y 2.2.6.1.1.13 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decretos reglamentarios.

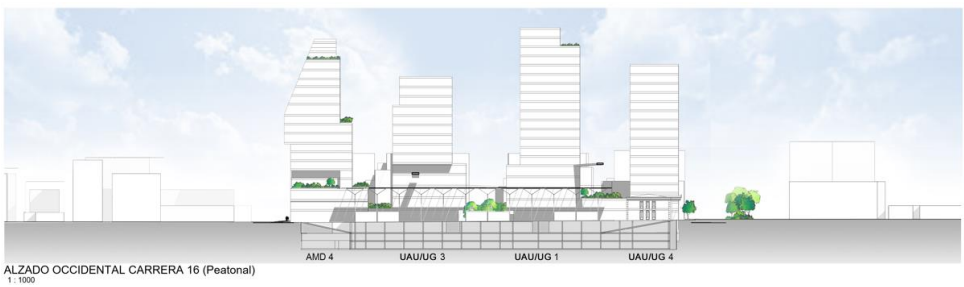
CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 157. Perfiles urbanos y espacio público peatonal



CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.





Fuente: Arq. Hembert Peñaranda (Officina Architetti)

Como síntesis se tiene que el Plan Parcial plantea, dentro de las cargas urbanísticas, la recuperación integral de los andenes y plazoletas (incluyendo la Calle 91 y la Carrera 16), para un total de **8.712,12 m²**; también se plantea la recuperación y adecuación del parque ubicado en la Cra 17 con un área propuesta de **417,36 m²** y tres franjas de control ambiental con área de **1.084,23 m²** sobre la Calle 92 y Carrera 15, de las cuales **528,55 m²** corresponden a cesión de suelo privado para espacio público. El espacio público efectivo existente a ser recuperado suma un total de **10.213,71 m²**, el cual se complementa con **3.770,86 m²** de áreas privadas afectas al uso público (A.P.A.U.P.) para un total de **13.984,57 m²** de espacio público libre integrado (Ver Tabla 59).

En conclusión, de un espacio público existente de **15.199,94 m²** se le está entregando a la ciudad **15.946,10 m²** de espacio público recuperado (ver Tabla 58. Redefinición del Espacio Público), incluyendo los **5.732,39 m²** de la malla vial existente, considerada espacio público de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1504 de 1998. Adicionalmente se contabiliza un área de **2.895,92 m²** correspondiente al área del primer sótano del parqueadero público que se convierte en vía pública subterránea de distribución para un subtotal de **18.842,02 m²** de espacio público entregado a la ciudad, que incluyendo los **3.770,86 m²** de A.P.A.U.P. se obtiene un gran total de **22.612,88 m²** del sistema de espacio público. Dentro de la propuesta de cargas urbanísticas, se incluyen los costos del diseño arquitectónico y urbanístico de todo el espacio público, de manera que se pueda entregar a la ciudad un espacio diseñado de manera homogénea y de alta calidad urbanística.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 59. Síntesis estructura propuesta de espacio público

PLAN PARCIAL PLAZA CHICÓ	
SÍNTESIS SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO P.P. (m2)	
FRANJAS DE CONTROL AMBIENTAL KR 15 y CLL 92	1.084,23
TOTAL READECUACIÓN PLAZOLETAS Y ANDENES	8.712,12
ADECUACIÓN PARQUE DE BOLSILLO KR 17	417,36
TOTAL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO	**10.213,71**
ADECUACIÓN ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO	3.770,86
TOTAL ESPACIO PÚBLICO LIBRE PEATONAL INTEGRADO	**13.984,57**
MALLA VIAL (Calzadas no incluye andenes)	5.732,39
VÍA PÚBLICA SUBTERRÁNEA CRA 16 PARQUEADERO	2.895,92
TOTAL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	**22.612,88**

Fuente: Elaboración propia

Teniendo en cuenta que en el modelo de ocupación planteado se tienen previstos 859 habitantes residentes en 292 viviendas y que el espacio público mejorado corresponde a **10.213,71 m²,** se plantea un índice de espacio público por habitante de 11,89.

La población flotante estimada será de **14.576** personas con lo cual se garantiza un índice de espacio libre para mitigación de la movilidad peatonal de **0,96 m²/persona**, teniendo en cuenta el total de espacio público de **13.984,57 m²** (Tabla 60).

En el numeral de 12.5 se describirán los usos y áreas planteadas para el modelo de ocupación con su respectiva sustentación del cálculo de población residente y flotante.

Tabla 60. Tablas de población estimada, índices de espacio público por habitante y mitigación de movilidad peatonal

HABITANTES RESIDENTES ESTIMADOS	859
POBLACIÓN FLOTANTE	14.576
TOTAL m² E LIBRE REQUERIDO	13.118
INDICE MINIMO E.LIBRE MITIGACIÓN PEATONAL	0,90
TOTAL m² E LIBRE PEATONAL INTEGRADO	13.984,57
INDICE E.LIBRE MITIGACIÓN PEATONAL	0,96
TOTAL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO MEJORADO/ADECUADO	10.213,71
INDICE m² E.P. / HABITANTE RESIDENTE	11,89

Fuente: Elaboración propia

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

11.2.4. Arborización del Espacio Público

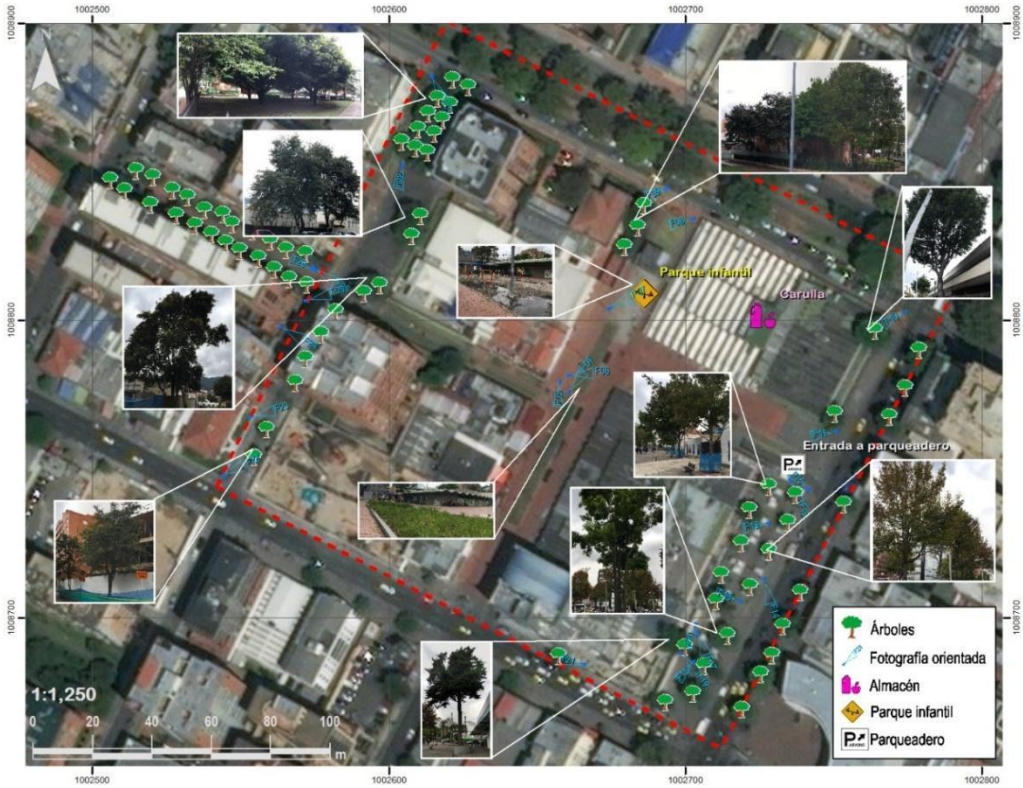
Para el diseño de la arborización en los elementos constitutivos del espacio público se debe tener en cuenta la reglamentación establecida por el Jardín Botánico José Celestino Mutis, en especial el *Manual de Silvicultura Urbana para Bogotá*, y se deberán realizar las consultas respectivas en la Oficina de Arborización Urbana de la citada entidad para orientación en cuanto a las especies permitidas.

Así mismo, deberá cumplirse con los lineamientos establecidos en la Cartilla de Andenes de Bogotá, en cuanto a los capítulos de arborización y coberturas vegetales, en los que se describen los tipos de arborización, los esquemas de plantación según la clasificación del espacio público, las condiciones de diseño para los contenedores de raíces, entre otros; el diseño de los andenes debe apegarse a lo establecido para las franjas funcionales, en especial todo lo relativo a la franja de paisajismo y mobiliario (FPM).

Todos los separadores deben ser completamente verdes y debidamente autorizados, con diseños aprobados por el Jardín Botánico y la Secretaría de Ambiente. Durante las intervenciones del espacio público se deben incorporar en el diseño las especies arbóreas existentes en la unidad de gestión única, garantizando su protección de acuerdo a lo establecido en el Acuerdo 327 de 2008, “*Por medio cual se dictan normas para la planeación, generación y sostenimiento de zonas verdes denominadas "Pulmones Verdes" en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”*.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 158. Árboles relevantes predio Plaza Chicó



Fuente: Elaboración propia. Google Earth, 2017

11.2.5. Áreas Privadas Afectas al Uso Público – APAUP

La propuesta urbanística plantea la consolidación de los antejardines existentes de los predios como áreas privadas afectas al uso público, manteniendo las dimensiones originales de la Urbanización El Chicó y en algunos casos aumentando sus dimensiones.

Estas áreas de transición de propiedad privada pero de uso público, permiten la aglomeración, distribución y dispersión de personas producto de las dinámicas en primer piso y garantizan la circulación y estancia peatonal. A nivel subterráneo se permite el desarrollo de los sótanos para parqueaderos privados, así como la ubicación del mobiliario que se considere conveniente en primer piso.

Las Áreas Privadas Afectas al Uso Público (APAUP) deberán tener continuidad directa con el espacio público existente y no se permite el cerramiento ni desarrollo de escaleras en estas; su mantenimiento estará a cargo de los desarrollos privados. Sobre estas áreas se permite generar voladizos de acuerdo a las dimensiones establecidas en la Tabla 79.

Las áreas privadas afectas al uso público deberán cumplir los siguientes requerimientos:

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

- Estas áreas se localizan en el nivel de acceso del primer nivel de las plataformas y deberán colindar con el espacio público, consolidando un espacio peatonal continuo sin restricciones ni obstáculos para su acceso y circulación.
- Estas áreas deberán ser producto de una propuesta de paisajismo y diseño urbano uniforme acorde a su carácter de transición, circulación y distribución de personas.

En la Tabla 61 se relacionan las áreas privadas afectas al uso público por cada UAU/UG y AMD, con sus áreas mínimas a garantizar.

Tabla 61. Áreas Privadas Afectas al uso Público

AREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO (A.P.A.U.P.)									
Etapas/AMD	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	UAU/UG 4	AMD 1	AMD 2	AMD 3	AMD 4	TOTAL
Áreas Privadas Afectas al Uso Público	571,60	340,54	303,89	236,95	646,74	810,05	330,59	530,50	**3.770,86**

Fuente: Elaboración propia

En cuanto a la APAUP de la AMD3 se deberá dar cumplimiento a las condiciones que establezca el IDPC al momento de presentar el respectivo anteproyecto a esta entidad para la obtención de licencia, siendo importante que mantenga su carácter de antejardín, sin ningún cerramiento.

Por otro lado, para los elementos del espacio público, y con el objetivo de contribuir a la sostenibilidad ambiental del proyecto, se definen porcentajes de zonas blandas para los diferentes elementos ubicados dentro del espacio público a fin de garantizar la presencia de áreas verdes dentro del área de incorporación.

Tabla 62. Porcentaje de Zonas Blandas Verdes y Permeabilidad en el Espacio Público

ZONAS BLANDAS EN EL ESPACIO PÚBLICO	
DESCRIPCIÓN	% MÍNIMO
CONTROLES AMBIENTALES - Permeabilidad	30
APAUPs - Zonas blandas verdes	10
PLAZOLETAS - Zonas blandas verdes	15

Fuente: Elaboración propia

Sin perjuicio de la información indicada por el UAECD, existe una diferencia de áreas en las manzanas 67 y 81 con las registradas por el DADEP. Dentro de la propuesta del plan parcial se integran las áreas garantizando la naturaleza jurídica de los bienes y sin generar detrimento del espacio público en su redefinición. Como puede observarse en este capítulo, el espacio público definido a través de los distintos elementos mencionados aumenta los indicadores per cápita para el área de incorporación, que tiene un impacto directo en el área de influencia debido a la integración con los demás elementos

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

del espacio público, estas intervenciones se encuentran compensadas dentro del reparto de cargas que se presenta más adelante.

10.3. Sistema vial

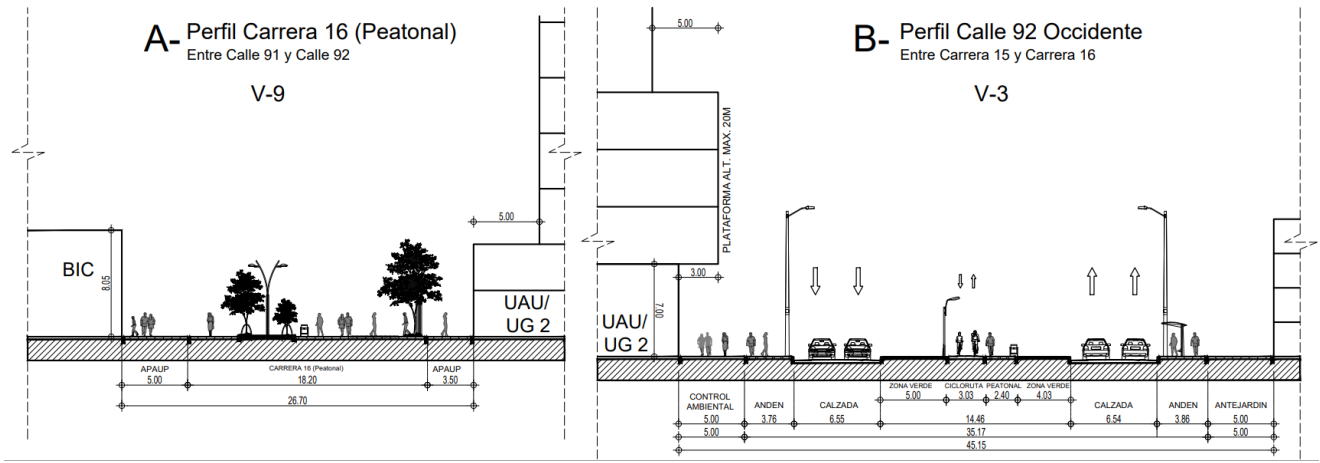
La estructura vial en el área de incorporación se compone por dos vías de la malla vial arterial que la bordean por el costado Oriental (Carrera 15) y por el costado Norte (Calle 92). Por el costado Occidental se encuentra la Carrera 17 y por el costado Sur la Calle 90, ambas pertenecientes a la malla vial intermedia. Las secciones de estas vías son variables y cambian a lo largo de los diferentes tramos. A continuación, se presentan los perfiles viales existentes.

Tabla 63. Propuesta de Clasificación Vial

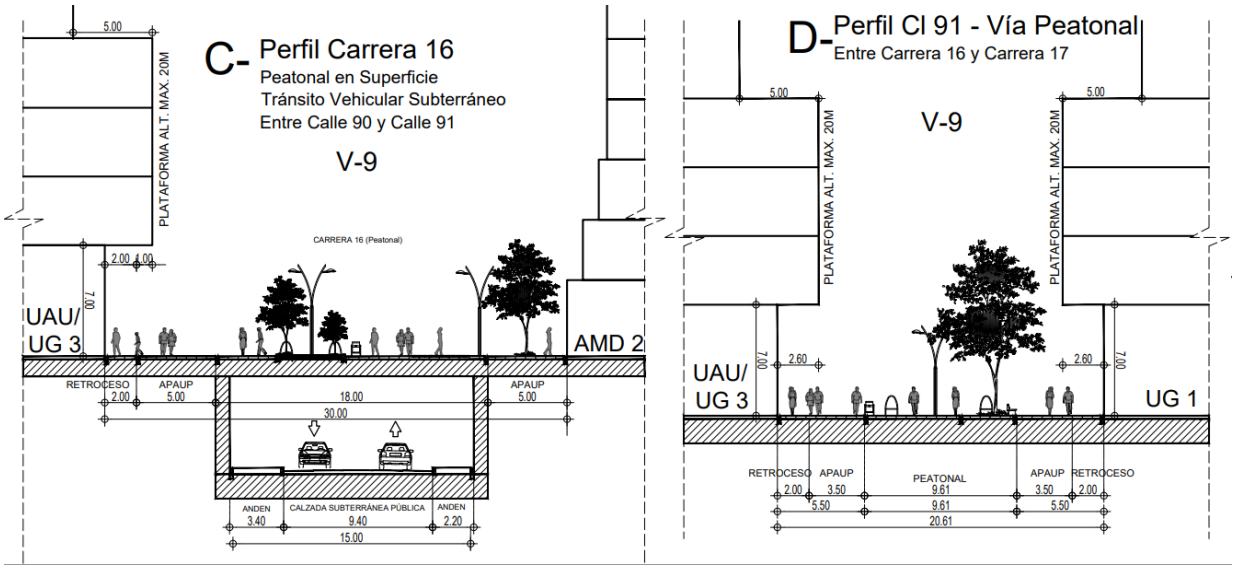
NOMENCLATURA ACTUAL	TIPOLOGÍA	SECCIÓN	PROPUESTA	SECCIÓN
Av. Calle 92 (Av. Alejandro Obregón)	Vía V-3	35 metros	Av. Calle 92 (Av. Alejandro Obregón)	35 metros
Av. Carrera 15 (Av. Paseo del Country)	Vía V-3 E	22 metros	Av. Carrera 15 (Av. Paseo del Country)	22 metros
Carrera 16	Vía V-9	12 metros	Carrera 16 (Vía redefinida con tránsito peatonal a nivel de superficie y tránsito vehicular subterráneo)	12 metros
Carrera 17	Vía V-8	12 metros	Carrera 17 (Vía redefinida - Plazoleta 2)	12 metros
Calle 90	Vía V-7	15 metros	Calle 90 (V-7)	15 metros
Calle 91	Vía V-9 - tramo 1	12 metros	Calle 91 - tramo 1 (Entre cra 15 y cra 16)	12 metros
	Vía V-9 - tramo 2	9 metros	Calle 91 - tramo 2 (Entre cra 16 y cra 17)	9 metros

Fuente: Elaboración propia

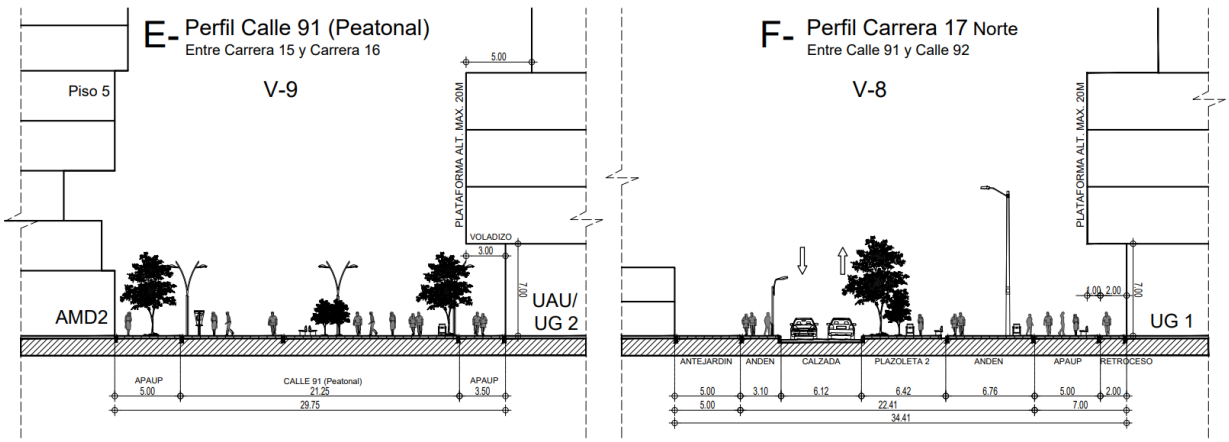
Figura 159. Perfiles viales propuestos plan parcial



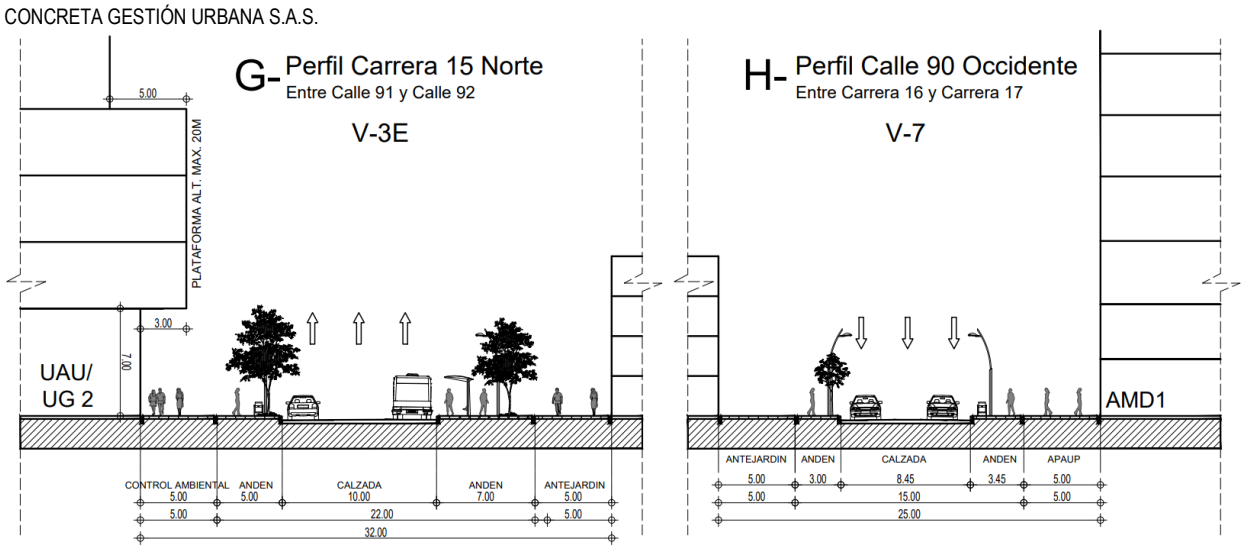
CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.



Nota: Se revisó el oficio No. 3-2019-07357 de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital De Planeación con fecha 01 de abril de 2019, en el cual el perfil de la carrera 16 se define como vía peatonal V-9 de 12 metros de ancho pero tras revisión en campo se encuentra que la medida correspondiente es de 18 metros.



CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.



Fuente: Elaboración propia

La propuesta vial para el Plan Parcial consiste principalmente en consolidar el carácter peatonal de la Carrera 16 entre Calle 90 y 92 y de la Calle 91 entre Carreras 15 y 17; manteniendo los perfiles existentes, éstos se completan y amplían con la integración al espacio público de las áreas privadas afectas al uso público de cada UAU/UG más un retroceso adicional en primer piso de cada desarrollo arquitectónico, exceptuando la UAU/UG 2 que cede dos franjas de 5 metros sobre la calle 92 y la carrera 15 para generar controles ambientales. Más adelante se ilustran algunos de los perfiles propuestos en cuanto a los elementos del espacio público ubicados sobre la malla vial arterial y local.

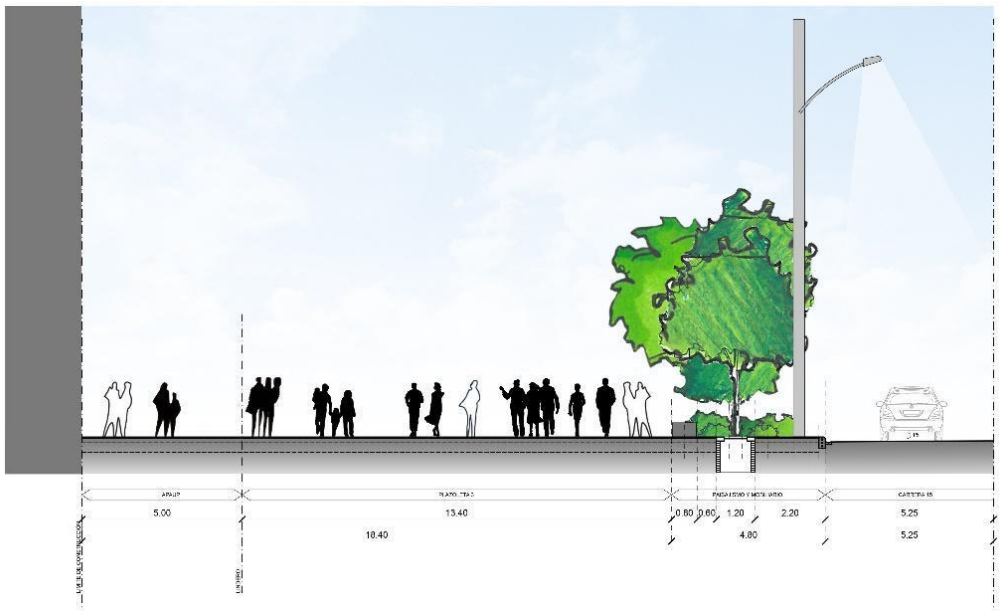
Asimismo, se debe tener en cuenta lo referente a la previsión de accesos y salidas vehiculares y peatones a los predios en el que propone la implantación, que debe darse en correspondencia con los artículos 182, 197 y 264 del Decreto 190 de 2004.

Las rampas de acceso deberán cumplir con las condiciones de accesibilidad previstas en los lineamientos de diseño de la Cartilla de Andenes actualizada por el Decreto 308 de 2018. Igualmente, la Ley 361 de 1997, Decretos 1538 de 2005, 470 de 2007, Ley 1289 de 2009 en cuanto a la Accesibilidad, movilidad y transporte para personas con discapacidad. Entre las normas, también se debe considerar lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*”, en especial el Título 3 – Espacio público y estándares urbanísticos – de la Parte 2 – Estructura del Sector Desarrollo Territorial- del Libro 2 – Régimen Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Con relación a las áreas de maniobra, servidumbres de circulación y rampas de acceso en el parqueadero, se debe prever el área, dimensiones y disposiciones de que trata el Artículo 9 del Decreto 1108 de 2000.

- Malla Vial Arterial

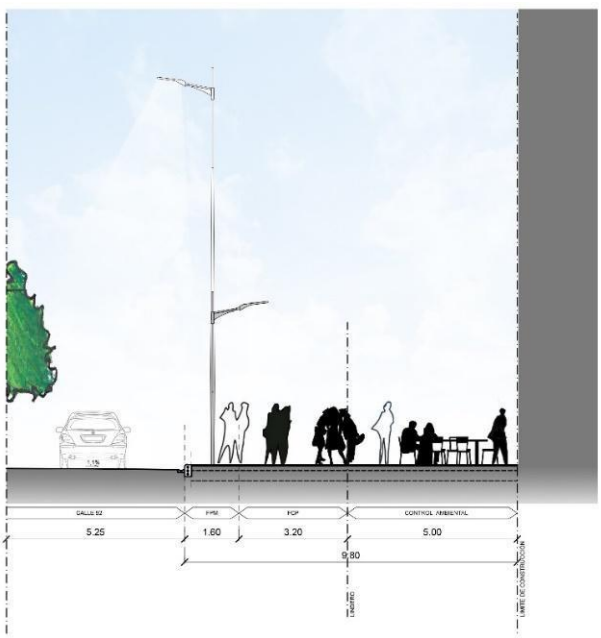
CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 160. Perfil Carrera 15 entre calles 90 y 91



Fuente: Elaboración propia

Figura 161. Perfil Calle 92 entre carreras 15 y 16

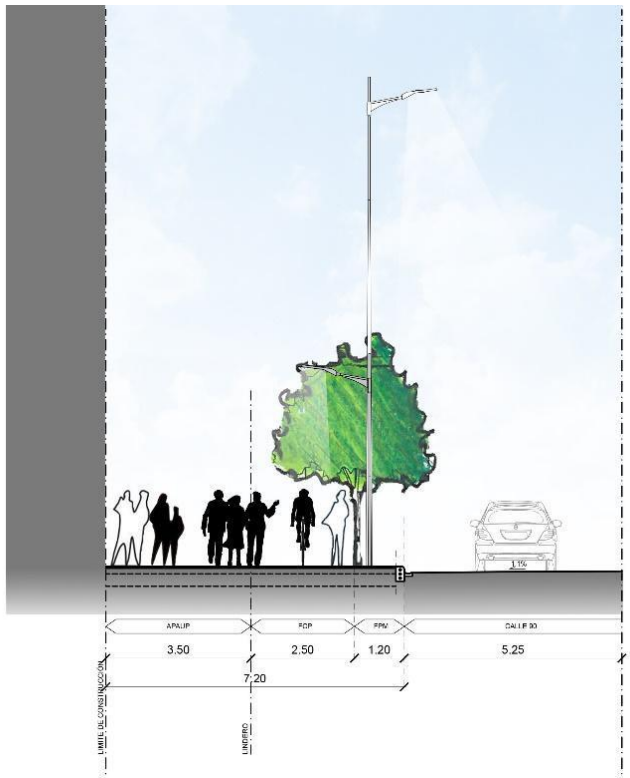


Fuente: Elaboración propia

- Malla Vial Intermedia

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 162. Perfil Calle 90 entre carreras 16 y 17



Fuente: Elaboración propia

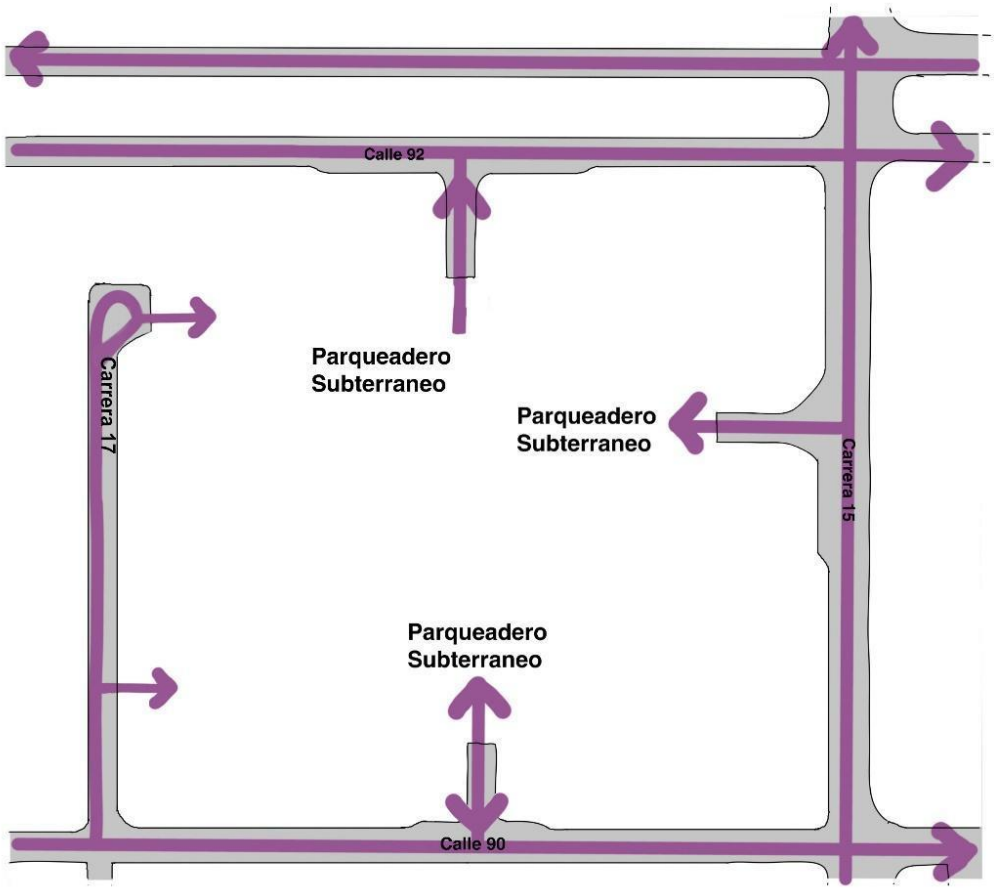
Es importante tener presente que, debido al alcance de este Plan Parcial, no se presenta el detalle de los diseños arquitectónicos correspondientes a andenes y espacio público, ya que esta actividad será desarrollada una vez se inicien los trámites de licenciamiento para la ejecución de las obras de cada UAU/UG. Las imágenes presentadas son indicativas del planteamiento urbanístico general, por lo que los lineamientos aquí descritos deberán respetarse, sin limitar la capacidad creativa al momento de desarrollar los diseños correspondientes.

11.3.1. Modos de transporte motorizados

La propuesta de movilidad se centra en reducir el impacto que los usos propuestos puedan generar sobre el área de influencia del Plan Parcial a causa del uso de modos de transporte motorizados. La accesibilidad planteada para el área de incorporación del Plan Parcial parte de la premisa de minimizar el número de accesos a los predios a través del aprovechamiento de un solo sótano repartidor a nivel subterráneo a los desarrollos privados con dos salidas y dos accesos al sistema vial circundante (Figura 163), a través de bahías de desaceleración que evitan la congestión alrededor de estos puntos.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 163. Esquema de accesibilidad



Fuente: Concreta Gestión Urbana y Arq. Hembert Peñaranda

También se tienen en consideración los demás modos de movilidad, con la intención de promover aquellos más sostenibles y reducir el impacto ambiental que se produce por el uso de combustibles fósiles a la hora de desplazarse desde y hacia el área del Plan Parcial. A continuación, se describe cada uno.

11.3.1.1. Transporte público

Actualmente sobre la Carrera 15 se ubican paraderos del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP que cubren varias rutas de conexión Sur-Norte, sobre la Calle 90 se encuentra un paradero que sirve a la ruta alimentadora del Sistema Transmilenio, debido al sentido unidireccional de ambas vías, los paraderos se ubican fuera del área de incorporación del Plan Parcial. Teniendo entonces una amplia cobertura de rutas urbanas y complementarias que conllevan a obtener una zona de alta accesibilidad desde los servicios públicos de transporte, que facilita la conexión con el resto de la

ciudad y con otras modalidades alternativas como la bicicleta, los monopatines eléctricos y la circulación peatonal.

En esta medida, de acuerdo con la observación recibida por la Secretaría de Movilidad mediante Oficio 1-2019-39187 del 10 de junio de 2019, en el punto 6.5 se solicita la adecuación de paraderos de transporte público y, al estudiar la sección vial de la Calle 90, es preciso indicar que el ancho del andén no permite cumplir con la ubicación de un paradero de acuerdo a las condiciones establecidas en la Resolución 303 de 2016, ya que se estaría actuando en afectación de la circulación peatonal segura, además de considerar poco conveniente la ubicación de dicha estructura debido al carácter que actualmente tiene dicho paradero, en el que el mayor flujo corresponde al descenso de usuarios provenientes de las estaciones Virrey y Calle 85 del sistema de Transmilenio.

A partir de esta condición, la propuesta se basa en generar el espacio público adecuado para facilitar la conexión directa de peatones, ciclistas y usuarios con movilidad reducida con el sistema de transporte público, a fin de promover la intermodalidad, en pro de aquellos más sostenibles.

11.3.1.2. Transporte privado - Parqueadero Público Calle 90

A través del sistema de movilidad, se busca integrar de manera jerarquizada las vías y los espacios públicos, a fin de garantizar la seguridad de los usuarios y la conexión entre los diferentes componentes del área de influencia. Asimismo, a través de la propuesta de integración de los sótanos del área del Plan Parcial, se plantea la reducción del impacto sobre la movilidad en la zona mediante la redefinición **del primer nivel de sótano del parqueadero como una vía pública**, mediante la cual se dará acceso a los parqueaderos privados de cada desarrollo, disminuyendo así los accesos y salidas sobre la malla vial circundante; de esta manera se garantiza igualmente a nivel de primer piso la integración y destinación de todo el espacio público existente para la movilidad peatonal.

Para el caso particular de la UAU/UG 1, y a fin de minimizar el impacto de los usos planteados sobre la Carrera 17, se plantea una zona de maniobra alterna para cargue y descargue para camiones pequeños, vehículos de carga, trasteos y servicios, así como para vehículos de emergencia como ambulancias, a nivel de primer piso en el área privada del predio. No se permite acceso a sótano a la UAU/UG 1 sobre la carrera 17.

En el sótano 1 del parqueadero público se disponen zonas de uso exclusivo para vehículos de carga, vehículos tipo taxi, áreas de servicio para bici usuarios y ciclo parqueaderos, conformándose este nivel como una vía pública subterránea de distribución a los parqueaderos privados de las UAU/UG y a los sótanos públicos subsiguientes. En estas zonas se podrán realizar las actividades propias de cada usuario sin interferir con la circulación de los demás vehículos al interior del sótano; para el caso de los taxis se plantea una Car Lobby donde pueden ubicarse hasta cinco vehículos para el ascenso y descenso de pasajeros.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

A continuación, se presenta una imagen indicativa de cómo funcionaría el parqueadero público subterráneo:

Figura 164. Esquema vía pública subterránea para integración de parqueaderos públicos y privados



Fuente: Concreta Gestión Urbana

Dada la importancia de plantear un gran equipamiento público para resolver la accesibilidad y parqueo para los vehículos particulares principalmente, el parqueadero público existente será entonces objeto de una nueva propuesta de operación interna donde se garantizará la capacidad actual correspondiente a 297 cupos de parqueo, y que ameritará su reforzamiento estructural, si así lo determinan los estudios técnicos de vulnerabilidad sísmica que se deberán realizar, y su adecuación con recursos de las cargas urbanísticas que se plantean en el marco del plan parcial.

Parqueadero Público: lineamientos de intervención y operación

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

A continuación, se relacionan de manera indicativa las fases de desarrollo de estudios técnicos, licenciamiento y construcción y unos lineamientos preliminares para la administración, operación y mantenimiento del Parqueadero público de la Calle 90 y para la destinación de su primer nivel de sótano como vía pública, que deberán adelantarse, así como las condiciones jurídicas importantes referentes a dicho bien público:

LINEAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y ADECUACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA SUBTERRÁNEA EN SÓTANO 1 Y REESTRUCTURACIÓN DE LOS SÓTANOS 2 Y 3 DEL EDIFICIO PARQUEADERO PÚBLICO CALLE 90 COMO CARGA URBANÍSTICA LOCAL	
FASE 1 – GESTIÓN DEL SUELO, ESTUDIOS TÉCNICOS Y DISEÑOS	
Objeto Fase 1	Realizar todas las actuaciones de gestión del suelo a las que haya lugar, así como todos los estudios técnicos necesarios de diagnóstico, diseño, y de operación para la adecuación, construcción, reforzamiento y nuevas condiciones de servicio del parqueadero con base en la normativa vigente y las directrices de las entidades competentes. A continuación, se relacionan las actividades y estudios de esta fase:
1. **Gestión del suelo.** Los eventuales procedimientos requeridos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, según el caso, para los desarrollos en predios públicos y privados, como la actualización de cabida y linderos y/o incorporación topográfica, previos a la conformación de la unidad de actuación y/o gestión y obtención de las licencias de urbanismo y construcción serán liderados por el promotor con acompañamiento del DADEP o la entidad competente.	
2. **Estudio de vulnerabilidad sísmica, diseño y cálculo del reforzamiento estructural del edificio del parqueadero público Calle 90.** El estudio deberá incluir las siguientes actividades: levantamiento arquitectónico y estructural actualizado, análisis de diagnóstico de vulnerabilidad, memorias de cálculo, ensayos destructivos y no destructivos, elaboración de planos constructivos, presupuestos y las demás necesarias para cumplir con el objeto. El diseño estructural deberá contemplar las cargas estructurales de los usos que se prevean en el espacio público (tapa) sobre la placa de cubierta del parqueadero. La propuesta de modificación o reforzamiento de la estructura de los parqueaderos subterráneos en el subsuelo del espacio público, obedece a las nuevas condiciones de funcionamiento propuesto para la estructura por mayor carga de uso y las mismas se establecerán una vez se adelanten los estudios técnicos correspondientes.	
3. **Actualización del estudio de suelos.** Este es un requisito que se debe adelantar para el diseño estructural y para el trámite de licencia y construcción.	
4. **Diseño arquitectónico, funcional y operativo para la adecuación, modernización y actualización de la infraestructura del parqueadero público Calle 90.** Esta actividad deberá incluir como mínimo: a) Diseño arquitectónico para los 3 niveles del sótano público, teniendo en cuenta como mínimo las siguientes pautas de diseño para la definición del programa arquitectónico: ▪ El área objeto de diseño, intervención y readecuación del parqueadero público corresponderá al área construida existente de **8.810,72 m²**, que	

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

LINEAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y ADECUACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA SUBTERRÁNEA EN SÓTANO 1 Y REESTRUCTURACIÓN DE LOS SÓTANOS 2 Y 3 DEL EDIFICIO PARQUEADERO PÚBLICO CALLE 90 COMO CARGA URBANÍSTICA LOCAL
incluyen tanto las áreas construidas cubiertas existentes en el espacio público (punto fijo ascensor) como las áreas en sótanos. ▪ El diseño del parqueadero deberá ser un diseño eficiente que propenda por garantizar la conservación de los 297 cupos existentes o el equivalente en ingresos que estos cupos generan. Se podrán incluir cupos para motocicletas en reemplazo de cupos vehiculares e instalación de duplicadores según lo establecido en el Anexo 15 y en los fundamentos y lineamientos para la gestión del parqueadero público, descritos en la Fase 3 del presente numeral. ▪ Diseño y definición de la operación de las entradas y salidas del parqueadero público y parqueos privados, desde y hacia las vías públicas, cumpliendo con lo establecido en el Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad. Se deberá garantizar en el diseño arquitectónico y operativo que las filas y las colas de entrada y salida de vehículos a los sótanos privados, no se generen en zona pública ni sobre las vías de la malla vial circundante, sino en la zona de los sótanos privados. ▪ Readecuar el acceso y salida por la Calle 90, readecuar el acceso por la Carrera 15 y plantear la nueva salida sobre la Calle 92, incluyendo los anchos necesarios y pendientes de las rampas de acuerdo con la normatividad vigente y lo establecido en el Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad. ▪ Integración funcional para peatones y vehículos entre el parqueadero público y los sótanos privados de los desarrollos inmobiliarios de las UAU/UG colindantes del plan parcial, contemplando los usos habitables que se desarrollen en los primeros niveles de sótanos en los predios privados; deberán contemplarse así las conexiones peatonales necesarias entre el parqueadero público existente y los futuros sótanos privados, sin generar en ningún momento obstrucción y restricciones al espacio público ni prelación de derechos de terceros sobre el uso del bien público. ▪ Se podrán realizar las conexiones vehiculares a los sótanos privados colindantes con el parqueadero público en todos los niveles a través de perforaciones y aberturas de los muros perimetrales de contención, garantizando la estabilidad estructural del edificio público; sólo se permitirá en todo caso un acceso por cada uno de los sótanos privados de cada UAU/UG del plan desde el parqueadero público, independientemente del nivel de sótano en que se plantee, garantizando así la posibilidad de que se diseñe el mejor escenario posible de accesibilidad sin obstruir ni restringir el uso del bien público. ▪ El diseño deberá incluir los requerimientos para la circulación y parqueo de todos los tipos de vehículos que utilizarán los sótanos bajo los estándares normativos más altos vigentes que brinden las mejores condiciones de seguridad y eficiencia; se contemplarán cupos y requerimientos tanto para

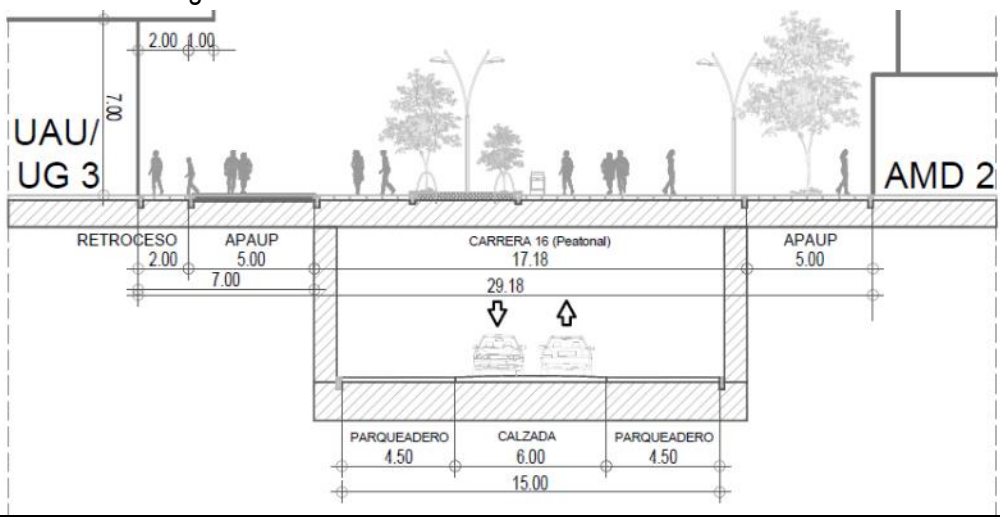
CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

LINEAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y ADECUACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA SUBTERRÁNEA EN SÓTANO 1 Y REESTRUCTURACIÓN DE LOS SÓTANOS 2 Y 3 DEL EDIFICIO PARQUEADERO PÚBLICO CALLE 90 COMO CARGA URBANÍSTICA LOCAL
vehículos no motorizados como motorizados a saber: bicicletas, patinetas, motos, vehículos particulares convencionales y eléctricos, vehículos para movilidad reducida, puestos para vehículos compartidos (car-sharing), taxis, camiones, etc. ▪ Cumplir con los compromisos y requerimientos establecidos en el Estudio de Tránsito, que hace parte de la formulación del plan parcial, teniendo en cuenta por ejemplo las zonas tipo bahía de descarga de pasajeros para taxis sin generar en ningún momento obstrucción y restricciones al espacio público. ▪ Se deberá garantizar que las filas y las colas de entrada y salida de vehículos, no se generen en la zona pública sino en la zona de los sótanos privados. ▪ Diseñar de manera óptima y eficiente los accesos y salidas planteados a las vías públicas Calle 90, Calle 92 y Cra 15, con base en la propuesta urbana del plan parcial y lo establecido en el Estudio de Tránsito. ▪ El diseño deberá contemplar la implementación de todos los equipos electromecánicos y dispositivos electrónicos de última tecnología que faciliten el control de los accesos y salidas públicos y privados, así como el funcionamiento general del parqueadero, que garanticen que en ningún momento se presenten obstrucciones y restricciones al espacio público ni prelación de derechos de terceros sobre el uso del bien público. ▪ Diseñar e incluir la construcción de todos los servicios complementarios como baños, aseo y administración, demás usos existentes en el parqueadero público actual y aquellos establecidos por la administración distrital que hagan parte de los usos reglamentados en el plan parcial. ▪ Se deberá prever en los diseños puntos de recarga para vehículos eléctricos, tipo estaciones electrolineras. ▪ Los demás componentes técnicos como diseño eléctrico y de iluminación, diseño de redes hidrosanitarias, diseños de ventilación y extracción, seguridad humana, etc.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

LINEAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y ADECUACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA SUBTERRÁNEA EN SÓTANO 1 Y REESTRUCTURACIÓN DE LOS SÓTANOS 2 Y 3 DEL EDIFICIO PARQUEADERO PÚBLICO CALLE 90 COMO CARGA URBANÍSTICA LOCAL

Figura 165. Sección Vía Pública Subterránea en Sótano 1



5. **Garantía del Patrimonio Público.** El parqueadero es un bien público, que no presentará ninguna afectación en su valor patrimonial lo que se demuestra en términos de áreas y cupos, por lo que se mantendrán los **297 cupos** de parqueaderos vehiculares existentes actualmente con su área construida correspondiente completa, o su equivalente en lo que generan en ingreso económico estos cupos, así como todas las áreas administrativas, puntos fijos y espacios comerciales existentes en el edificio subterráneo del parqueadero público consignados en los planos respectivos oficiales suministrados por el IDU.

6. **Diseño urbanístico y arquitectónico de las plazoletas sobre el Parqueadero público de la Calle 90 y demás espacios públicos en el área del plan parcial.** Esta actividad deberá incluir como mínimo:
   a) Diseño arquitectónico y urbanístico del espacio público, contemplando los usos a desarrollar en el mismo, cumpliendo con la normatividad vigente
   b) Diseño de mobiliario urbano
   c) Diseños técnicos hidrosanitarios, incluyendo los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), diseños eléctricos, de iluminación peatonal y alumbrado público, etc.

Condiciones especiales de diseño de las intervenciones en el parqueadero público Calle 90	● En ningún caso el área intervenida y readecuada del parqueadero público podrá ser inferior al área construida actual de **8.810,72 m²**; los diseños y adecuaciones deberán realizarse para toda el área construida existente. ● Dentro del área construida existente se podrán plantear todas las intervenciones necesarias para adecuar el parqueadero a la nueva operación de parqueo y movilidad planteada en el plan parcial, incluyendo adecuación para nuevos medios motorizados y no motorizados, ampliación de accesos y rampas, entre otros. ● Se podrán realizar las conexiones a los sótanos privados colindantes con el parqueadero público en todos los niveles a través de perforaciones y

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

LINEAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y ADECUACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA SUBTERRÁNEA EN SÓTANO 1 Y REESTRUCTURACIÓN DE LOS SÓTANOS 2 Y 3 DEL EDIFICIO PARQUEADERO PÚBLICO CALLE 90 COMO CARGA URBANÍSTICA LOCAL	
	aberturas de los muros perimetrales, garantizando la estabilidad estructural del edificio público. ● La propuesta de modificación o reforzamiento de la estructura de los parqueaderos subterráneo en el subsuelo del espacio público, obedece a las nuevas condiciones de funcionamiento propuesto para la estructura por mayor carga de uso y las mismas se podrán establecer una vez se adelanten los estudios técnicos correspondientes.
Actores /Responsables	● **Responsables de los estudios:** Adoptado el plan parcial, el Grupo Promotor/Desarrollador, liderará la creación de una Entidad Gestora, la cual se encargará entre otras actividades de contratar con base en los recursos establecidos de las cargas urbanísticas, todos los diseños, estudios para la construcción y adecuación de la vía pública subterránea en sótano 1 y reestructuración de los sótanos 2 y 3 del parqueadero público bajo las normatividades vigentes y con base en lo que establezcan las entidades públicas competentes. ● **Supervisión e Interventoría:** Todos los costos de supervisión e interventoría de los diseños estarán incluidos en las cargas urbanísticas establecidas en el plan parcial, las cuales serán asumidas por el Grupo Promotor/Desarrollador. Los diseños y estudios serán aprobados por las entidades públicas competentes de acuerdo con la normatividad vigente (IDU, DADEP); las entidades públicas involucradas no asumirán costos por fuera de sus alcances y realizarán únicamente una labor de acompañamiento al privado según lo establecido en las normas vigentes. ● **Otras entidades a vincular:** Taller del Espacio Público – DTEP, Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte.

FASE 2 – LICENCIAMIENTO Y CONSTRUCCIÒN	
Objeto Fase 2	Tramitar y obtener la licencia de construcción y la licencia de intervención en el espacio público y realizar la ejecución de las obras de construcción y adecuación de la vía pública subterránea en sótano 1 y reestructuración de los sótanos 2 y 3 del parqueadero público y adecuación del espacio público sobre su cubierta (Carrera 16 y Calle 91 peatonales) con base en los diseños y estudios técnicos de la fase 1.
1. Tramitar y obtener la licencia de construcción del parqueadero público en 3 sótanos ante la curaduría urbana para su adecuación y reestructuración.	
2. Tramitar y obtener la licencia de intervención del espacio público ante el Taller del Espacio Público – DTEP de la Secretaría Distrital de Planeación para la adecuación de las plazoletas y andenes, cuando aplique.	

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

FASE 2 – LICENCIAMIENTO Y CONSTRUCCIÒN	
3. Construcción y adecuación del parqueadero público Calle 90 en 3 sótanos, con base en las especificaciones técnicas establecidas en los estudios y avaladas por las entidades competentes.	
4. Construcción y adecuación de las 2 plazoletas y andenes que conforman parte del espacio público en el área del plan parcial.	
Actores /Responsables	● **Responsables de los trámites de licencia y construcción:** Grupo Promotor/Desarrollador/Entidad Gestora del Plan Parcial. ● **Supervisión e Interventoría:** Todos los costos de supervisión e interventoría de la fase de construcción estarán incluidos en las cargas urbanísticas establecidas en el plan parcial, las cuales serán asumidas por el Grupo Promotor/Desarrollador. Los recibimientos de las obras sobre los bienes públicos estarán a cargo de las entidades públicas competentes de acuerdo con la normatividad vigente; las entidades públicas involucradas no asumirán costos por fuera de sus alcances y realizarán únicamente una labor de acompañamiento al privado según lo establecido en las normas vigentes y manuales públicos creados para tal fin. ● Se deberá tener en cuenta la plataforma virtual del IDU de apoyo a constructores. ● **Otras entidades a vincular:** Secretaría Distrital de Planeación, Curaduría Urbana, Taller del Espacio Público – DTEP, Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte.
Recursos para Fase 1 y fase 2	**Recursos de Cargas Urbanísticas** del Plan Parcial establecidos para el parqueadero público distribuidos así: ● Diseño y construcción de vía subterránea en el nivel 1 de sótano del parqueadero público y los estudios requeridos para su ejecución: **COP$ 8.642´900.710** ● Diseño y reestructuración de los niveles 2 y 3 del sótano del edificio de parqueadero público para su nueva operación: **COP$ 10.298´664.120** ● Compensación adicional al Distrito Capital por pérdida de ingresos durante la obra por un valor mensual de **COP$ 33´814.640** durante 24 meses, para un total de: **COP$ 811´551.310** ● Adecuación del espacio público sobre la cubierta del parqueadero correspondiente a las vías peatonales carrera 16 y Calle 91 (tramo 1 entre Cra. 15 y Cra. 16): **COP$ 1.210´868.000** ● **TOTAL CARGAS VÍA PÚBLICA, PARQUEADERO Y ESPACIO PÚBLICO: Total: COP$ 20.963´984.000** Las cargas de compensación por pérdida de ingresos se ajustarán de acuerdo al tiempo de construcción real. **NOTA:** Estas cifras se encuentran registradas en las cargas propuesta por el Plan Parcial de Renovación Urbana “Plaza Chicó”, que se encuentra y detalladas en el Anexo 10 del Documento Técnico de Soporte. El Grupo

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

FASE 2 – LICENCIAMIENTO Y CONSTRUCCIÒN	
	Promotor/Desarrollador deberá cumplir con la adecuación y reforzamiento de la estructura del sótano del parqueadero público, el diseño de forma de operación y su correspondiente área en superficie, según lo descrito en el presente documento y los Anexos 10 y 15, con el objeto de crear las nuevas condiciones de su operación. Las obras físicas del parqueadero se ejecutarán con base en el diseño arquitectónico acordado con el Distrito, independientemente de los costos finales respecto a si se aumentan o disminuyen, ya que la Administración Distrital en ningún caso asumirá algún costo.
Tiempos de ejecución	● Se estiman 5 meses para el desarrollo de los estudios y 3 meses para aprobación por parte de las entidades distritales ● Para la fase de licenciamientos se estiman 6 meses ● Para la fase de construcción se estiman 18 meses **NOTA**: Los tiempos aquí señalados son indicativos y en caso de ser superados no comprometen la posibilidad de ejecutar la obra.

FASE 3 – LINEAMIENTOS PRELIMINARES PARA LA ADMINISTRACIÒN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUEADERO PÙBLICO CALLE 90	
Consideraciones iniciales	Los planes parciales de renovación urbana deben contener, entre otros, instrumentos de financiación para la recuperación de la infraestructura que soporta el área de planificación, sin tener el alcance jurídico para determinar la operación y administración de este soporte urbano, una vez sea entregado al Distrito. No obstante lo anterior, la formulación del presente plan parcial establece unos lineamientos generales de administración, operación y mantenimiento del parqueadero, cuya validación definitiva estará en manos de las entidades distritales. Estos lineamientos se describen a continuación y forman también parte del proceso de gestión que permitan establecer las condiciones de administración, operación y mantenimiento de esta infraestructura pública, una vez se adopte el decreto del plan parcial.

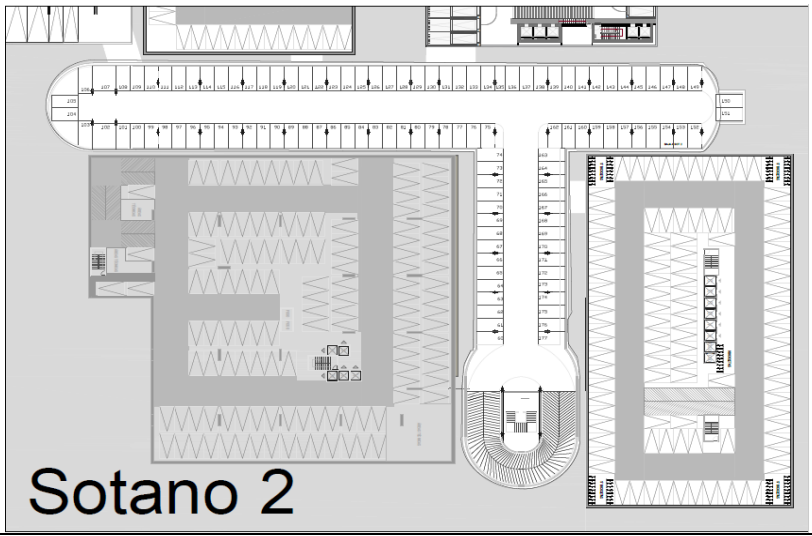
CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

FASE 3 – LINEAMIENTOS PRELIMINARES PARA LA ADMINISTRACIÒN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUEADERO PÙBLICO CALLE 90	
Lineamientos jurídicos - Marco Jurídico General para la administración y operación de infraestructura pública	● **Ley 80 de 1993, artículo 32 numeral 4, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya**; Ley de contratación pública en donde se reglamentan los contratos de concesión u operación. ● **Decreto No. 552 del 26 de septiembre de 2018** *“Por medio del cual se establece el Marco Regulatorio del Aprovechamiento Económico del Espacio Público en el Distrito Capital de Bogotá y se dictan otras disposiciones”.* ● **Decreto Distrital No. 540 de 2018** *“Por medio del cual se reglamentan los Distritos Especiales de Mejoramiento y Organización Sectorial – DEMOS de que trata el artículo 461 del Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá”.* ● **Resolución No. 499 del 28 de diciembre de 2018** *“Por la cual se adopta la Guía para la evaluación de propuestas y/o solicitudes de creación de los Distritos Especiales de Mejoramiento y Organización Social – DEMOS y se toman otras decisiones”.* ● **Decreto Distrital No. 563 del 18 de septiembre 2019, “***Por el cual se adopta un instrumento de planeamiento mediante el cual se establecen los lineamientos normativos para la ejecución de las Áreas de Intervención Integral de Espacio Público en cesiones con uso para estacionamiento, bahía o parqueadero y se dictan otras disposiciones*”; esta norma resultara aplicable en caso que una vez entregada la infraestructura a la entidad encargada, ésta opte por someter su manejo y aprovechamiento a la implementación de una asociación público privada, como lo señala el ámbito de aplicación de este Decreto. ● Las demás normas vigentes aplicables en su momento.
Fundamentos y lineamientos para la Gestión del Parqueadero Público	● Con base en las facultades de planificación de la ciudad que tiene la Secretaría Distrital de Planeación, dicha entidad solicita al DADEP excluir de la propuesta de APP “Parqueaderos Multimodales de la Cra 15”, el parqueadero de la Calle 90 en el año 2018, mediante oficio No. 2-2018-22905 del 4 de mayo de 2018 con el objetivo de aprovechar la iniciativa privada del plan parcial para garantizar su recuperación en el marco de una intervención integral; el DADEP acepta excluir de la APP todos los componentes públicos del parqueadero de la Calle 90 mediante la Resolución 204 del 10 de julio de 2018. ● Con base en este antecedente y directriz de planeación, y una vez se adopte el plan parcial, las entidades encargadas (IDU, DADEP, SDP) deberán definir mediante el procedimiento establecido en la Ley 80 y la norma que lo modifique, adicione o sustituya las directrices jurídicas, técnicas y de gestión para la adjudicación del contrato mediante el cual se escoja a la persona

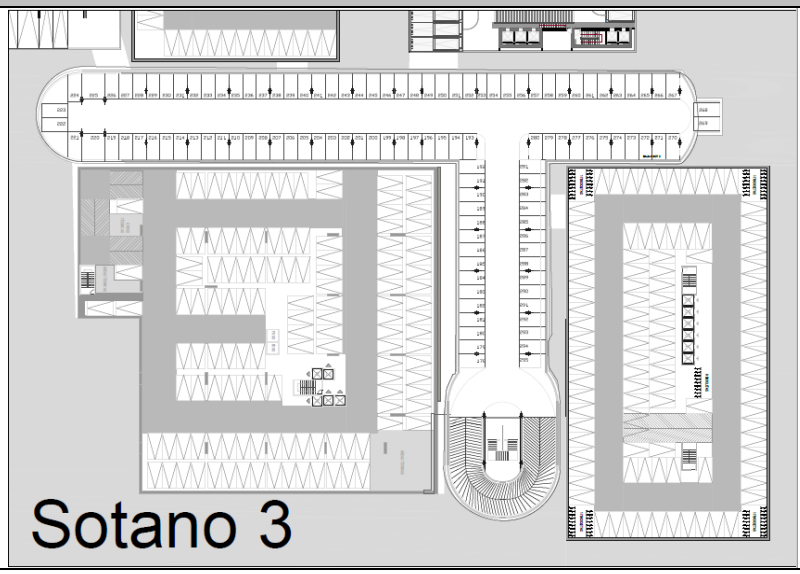
CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

FASE 3 – LINEAMIENTOS PRELIMINARES PARA LA ADMINISTRACIÒN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUEADERO PÙBLICO CALLE 90	
	natural o jurídica que será responsable de la administración, operación y mantenimiento de esta infraestructura pública con base en las normas vigentes o en nuevos acuerdos institucionales. ● El Instituto de Desarrollo Urbano, la Defensoría del Espacio Público o la Entidad que designe la Administración Distrital, podrá abrir un proceso de contratación pública, para la adjudicación del contrato mediante cualquiera de las figuras vigentes como el de aprovechamiento económico del espacio público de que trata el Decreto Distrital 552 de 2018, dentro del cual podrá participar la entidad gestora. No obstante, será potestad del Distrito reservarse el modelo de administración y operación que a bien tenga determinar. ● Como antecedente de gestión en el área de influencia del plan parcial se destaca el “Pacto de Sostenibilidad Calle 90” firmado por actores públicos y privados el 5 de diciembre de 2018, entre ellos la Alcaldía de Chapinero, el DADEP, la Asociación de Residentes del Chicó – ARCHI, Uniandinos, y Camacol Bogotá Cundinamarca; el objetivo general de este pacto *“es el de concertar acciones de intervención, mejoramiento, pedagogía, autorregulación, pertenencia y cultura ciudadana en el espacio público”,* tomando como objetivo todo el corredor de espacio público de la Calle 90. ● En el marco del plan parcial se establecen las cargas como obligaciones de los promotores o desarrolladores privados para tener derecho a los beneficios otorgados por el plan, por lo cual, no significa que por este hecho el Grupo promotor/Desarrollador tenga derecho de usufructuar o recibir los ingresos futuros de los pagos de las tarifas de los usuarios para recuperar lo que invirtió en la readecuación y reforzamiento del parqueadero, sino que los recursos que genera este activo estarán a disposición de la administración pública. ● Se tendrá un canal directo que garantice la comunicación prioritaria y permanente entre la Entidad Gestora del plan parcial y el DADEP o la entidad de la Administración Distrital que se designe para tal fin. ● En el marco del plan parcial se establecen las cargas como obligaciones de los promotores o desarrolladores privados para tener derecho a los beneficios otorgados por el plan, por lo cual, no significa que por este hecho el Grupo promotor/Desarrollador tenga derecho de usufructuar o recibir los ingresos futuros de los pagos de las tarifas de los usuarios para recuperar lo que invirtió en la readecuación del parqueadero, sino que los recursos que genera este activo estarán a disposición de la administración pública. ● El parqueadero de la Calle 90 en su calidad de bien público y activo de la ciudad, no podrá ser objeto de ninguna afectación en su valor patrimonial lo cual se sustenta en la presente formulación según lo establecido en el Anexo 15 al D.T.S. y en los siguientes aspectos:

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

FASE 3 – LINEAMIENTOS PRELIMINARES PARA LA ADMINISTRACIÒN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUEADERO PÙBLICO CALLE 90	
	A) En términos de área construida se mantienen los 8.810,72 m² existentes; **B)** En términos de los números de cupos vehiculares existentes, en caso de que en la propuesta definitiva del proyecto arquitectónico se deban suprimir algunos de estos cupos, por la definición de la nueva operación, se establecen las siguientes opciones de compensación que se podrán aplicar y combinar al diseño del parqueadero: ○ **Opción 1.** intercambiar un cupo vehicular por 4 cupos para motos, cuando sea posible, teniendo en cuenta que la tarifa por minuto para 4 motos resulta mayor a la de 1 cupo vehicular, generando mayores ingresos para el Distrito (ver explicación en anexo 15) ○ **Opción 2.** Instalación del sistema de duplicadores de cupos vehiculares siempre y cuando se cumplan las especificaciones y requerimientos de alturas libres entre placas y no se obstruya el espacio público. ○ **Opción 3.** Compensar a la administración distrital según lo establecido en los literales e) y g) del artículo 7 y artículo 12 del Decreto 323 del 8 de octubre de 2004, mediante el cual se reglamenta el Fondo para el Pago Compensatorio de Estacionamientos al IDU. ● **C) En términos económicos** la nueva adecuación del parqueadero público en el marco de los nuevos desarrollos inmobiliarios generará una mayor demanda en el uso del parqueadero público. Figura 166. Esquema arquitectónico preliminar sótano 2 y 3 del parqueadero público Calle 90 

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

FASE 3 – LINEAMIENTOS PRELIMINARES PARA LA ADMINISTRACIÒN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUEADERO PÙBLICO CALLE 90	
	

11.3.2. Modos Sostenibles

- **Movilidad Peatonal**

La movilidad peatonal es por excelencia el principal modo de transporte sostenible, ya que no hay consumo de ningún recurso natural ni emisiones al ambiente. Es por este motivo que se plantea fomentarla mediante la consolidación del carácter peatonal de la Carrera 16 y la Calle 91, reforzándolas como los dos principales ejes de conectividad peatonal con la propuesta ya mencionada de redefinición del espacio público hacia plazoletas. También se propone que los antejardines de los predios pasen a ser áreas privadas afectas al uso público, logrando un incremento de la cantidad y calidad del espacio público disponible.

Para los andenes y vías peatonales existentes, se plantea su recuperación mediante la incorporación de elementos de diseño que los transformen en espacios seguros y accesibles a todos los grupos poblacionales, como es el caso de la intersección entre la Calle 90 y la Carrera 17 donde se propone un paso pompeyano, priorizando la circulación peatonal sobre la vehicular. De igual manera, debe incorporarse en el diseño de los andenes los lineamientos definidos en la Cartilla de Andenes de Bogotá, Decreto 602 de 2007, en cuanto a las dimensiones para las franjas funcionales descritas en esta y teniendo en cuenta los anchos definidos para los andenes existentes, que varían entre 2,80 hasta 5,00 metros.

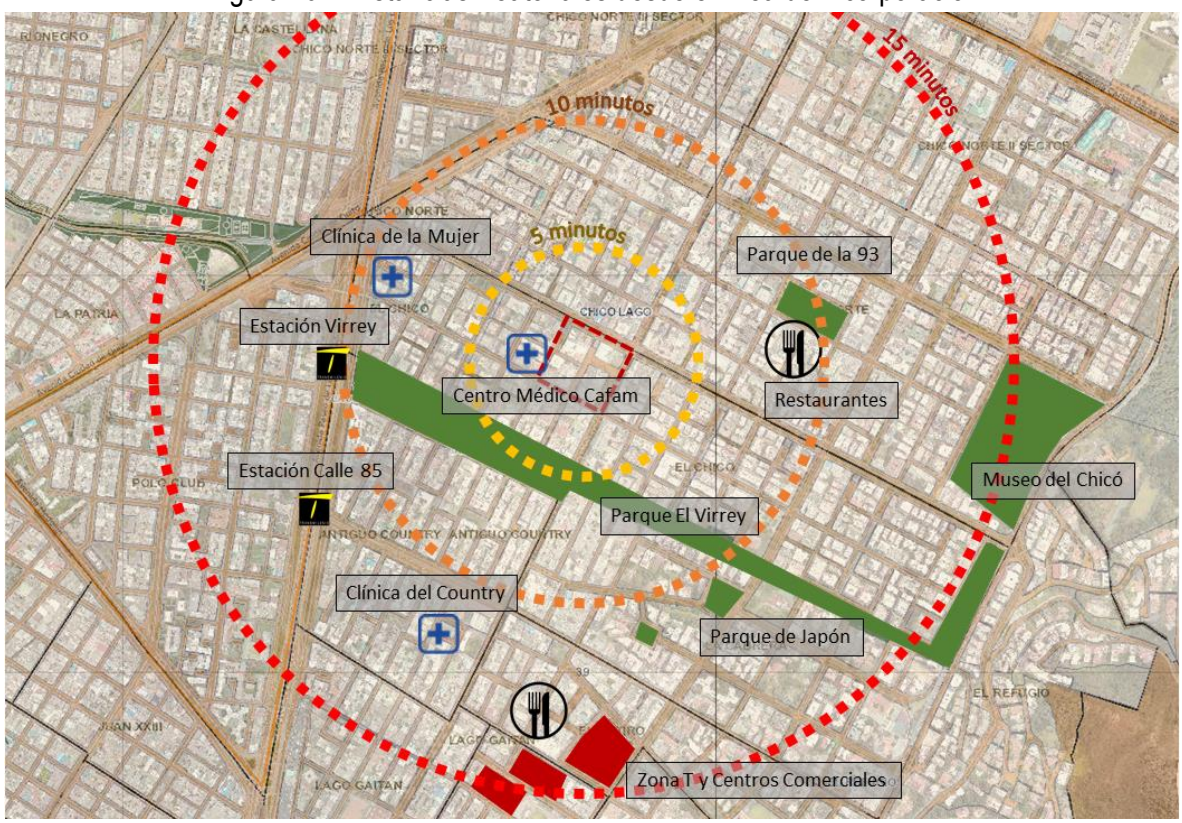
CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Ahora bien, considerando la vulnerabilidad del peatón ante las condiciones climáticas, sobre el espacio público de la Carrera 16 se propone la ubicación opcional de cubiertas livianas que brinden protección y confort térmico, y de vegetación que genere sombra sobre las áreas de circulación, a fin de fortalecer el potencial peatonal del sector e incentivar la dinamización del espacio. Lo anterior también se plantea a través de la posibilidad de generar conexiones peatonales aéreas sobre el espacio público a partir de los segundos pisos de las futuras edificaciones, las cuales permiten conectar la oferta comercial existente de los niveles superiores de las plataformas propuestas para cada UAU/UG.

El sector del Plan Parcial se encuentra a distancias cortas de zonas comerciales, asistenciales y recreativas de importancia para la ciudad, que permiten realizar viajes peatonales desde y hacia estos, en el marco del urbanismo de proximidad, con el fin de complementar la oferta de servicios que dentro del perímetro del Plan Parcial se proponen.

Considerando la red de andenes existentes, que brinda buenas condiciones de accesibilidad a todos los usuarios, y con la propuesta de plazoletas para el espacio público en conexión con el sistema de transporte público, se logra promover los recorridos peatonales en el sector como parte de la tendencia global orientada a generar ciudades de quince minutos, tal y como se puede apreciar en la imagen a continuación.

Figura 167. Distancias Peatonales desde el Área de Incorporación



Fuente: Elaboración propia

Asimismo, sobre la Carrera 17, la propuesta se centra en la recuperación de su carácter local y peatonal, mediante la ampliación de los andenes existentes y la vinculación con la Plazoleta 2 y las APAUP de las UAU/UG 1, 4 y la AMD 1, rematando en un parque de bolsillo equipado con mobiliario urbano que permita el descanso y recreación de habitantes y visitantes al sector del Plan Parcial.

Finalmente, es importante destacar que se debe dar cumplimiento y correcta aplicabilidad de la ley 361 de 1997, Decreto Nacional 1538 de 2005, Ley Estatutaria 1618 de 2013, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas vigentes en lo relativo a conectividad y accesibilidad peatonal.

- **Movilidad en Bicicleta y Medios Alternativos**

La estrategia definida para incentivar el uso de la bicicleta en los desplazamientos desde y hacia el área del Plan Parcial se enfoca en la definición para todos los usos que, por cada 1,7 estacionamientos (privados y de visitantes), se debe prever un (1) cupo para el estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada del predio. En este caso, se puede considerar la instalación de estructuras especiales para el parqueo de bicicletas, cumpliendo con las dimensiones establecidas en el Anexo No. 01 del Decreto 080 de 2016 (por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal).

Asimismo, como fomento al uso de modos de transporte sostenibles, se deberá contemplar la disposición de mobiliario urbano para el parqueo de bicicletas en los elementos constitutivos del espacio público de las UAU/UG que conforman este Plan Parcial, principalmente aquellas que se encuentran asociadas a actividades comerciales y a usos con conglomeración de personas como los equipamientos comunales, o a líneas de la red de ciclorrutas.

El mobiliario a utilizar debe enmarcarse en lo definido por la Cartilla del Espacio Público u otras tipologías que sean presentadas, revisadas y aprobadas por parte de la Dirección del Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación.

Otro modo de transporte sostenible son las patinetas y monopatines eléctricos, que actualmente son ofrecidas en alquiler por varias empresas a través de aplicaciones móviles. Este vehículo permite desplazamientos cortos y rápidos, sin generar emisiones contaminantes al ambiente, por lo que debe tenerse en cuenta la ubicación de puntos de alquiler/estacionamiento dentro del área del Plan Parcial, en cumplimiento de las regulaciones que para tal fin apruebe el Distrito.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

10.4. Equipamiento Público Construido

Luego de analizar el déficit de los diferentes tipos de equipamientos en la UPZ de Chicó Lago, es evidente la necesidad de proponer un equipamiento en la escala vecinal, ya que esta escala es la que presenta mayor déficit en diversos tipos de servicios. Actualmente, dentro del área de incorporación del plan parcial, funciona el CADE Chicó en el predio de la ETB (Cra 16 No. 90-16) en un local en arriendo en un espacio que se presume insuficiente pero que presta servicios importantes a la comunidad del sector, para este tipo de equipamientos existe un superávit general por lo que en la formulación se mantiene su ubicación actual.

Ahora, a partir de los déficits señalados en el diagnóstico para cada tipo de equipamiento, se priorizan los tipos de equipamiento de acuerdo a las necesidades identificadas en el diagnóstico, teniendo lo siguiente:

Tabla 64. Priorización de Atención del Déficit

Equipamiento	Categoría	Tipo
Cultural	Equipamientos de edificación, que cuentan con estructura y localización permanentes	Centros culturales y artísticos
		Salas de exposición
		Bibliotecas
		Centros cívicos
		Casas de la cultura
		Salones comunales
Bienestar Social	Centros de Desarrollo Infantil	Jardín infantil: Educación para la primera infancia
	Centro de Servicios de Bienestar	Atención con enfoque de prevención. Creación y consolidación de capital social en el nivel barrial. Uso flexible de los espacios
Educativo	Metropolitano	Se define de acuerdo a la aplicación de diferentes variables evaluadas de manera conjunta para delimitar el rol estructural y las condiciones del servicio educativo
	Urbano	
	Zonal	
	Vecinal	
Administración Pública	Metropolitano	Centros administrativos distritales especializados

Fuente: Elaboración propia

A pesar de que el mayor déficit en escala vecinal es presentado por el equipamiento de tipo educativo, para la UAU/UG 1 se propone la ubicación del uso dotacional educativo de escala urbana con un área de 5.076,00 m^2 que, aun siendo privado y en otra escala, brinda oferta de educación para habitantes de toda la ciudad, cuya mitigación de impacto se incorpora a las medidas establecidas en la presente

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

formulación. En consideración de este aspecto, se plantea la atención de otro sector de equipamiento a fin de ampliar la oferta y contribuir de manera directa en la oferta de espacios para la ciudad, teniendo entonces como opciones principales el equipamiento de bienestar social y el equipamiento cultural.

Para el sector de bienestar social, en escala vecinal, se definen en el Decreto 316 de 2006 “Por el cual de adopta el Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social para Bogotá Distrito Capital” los Centros de Desarrollo Infantil y los Centros de Servicios de Bienestar que se enmarcan en la atención con enfoque de prevención, siendo la diferencia entre ambos la atención de niños y niñas.

En cuanto al sector cultural, el Decreto 465 de 2006 “Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos Culturales de Bogotá Distrito Capital”, plantea categorías asociadas a la expresión de las actividades en el territorio: a) Áreas o espacios urbanos, que cumplen un papel de referente o espacio para el desarrollo de procesos de significación cultural y no cuentan necesariamente con una edificación; b) Equipamientos de edificación, que cuentan con una estructura y localización permanentes; y c) Equipamientos efímeros o móviles.

En el caso del equipamiento cultural, se considera la categoría b para equipamientos en edificación tal y como están presentadas en la Tabla 64, a fin de complementar la oferta de espacios culturales que brinda la Asociación de Egresados de la Universidad de los Andes, aportando una nueva opción a los vecinos de la zona, garantizando el libre acceso y buscando propiciar espacios donde se genere el pensamiento crítico y el intercambio de ideas entre los usuarios.

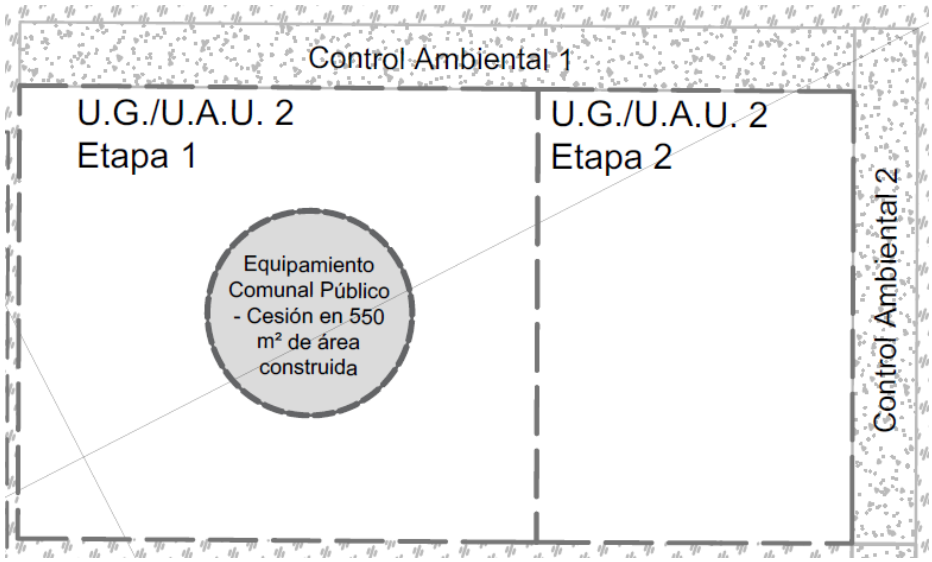
Para la definición de la localización y condiciones del equipamiento cultural la propuesta se acoge a lo establecido en el Art. 21 del Decreto 080 de 2016, que se extracta a continuación: “.La obligación de suelo para equipamientos puede cumplirse total o parcialmente en área construida, entregando los metros cuadrados de área construida por cada metro de suelo a ceder que se determinen según el reparto de cargas y beneficios, sin perjuicio que la Secretaría Distrital de Planeación determine las condiciones para el cumplimiento de la equivalencia. Los índices de ocupación y construcción de los usos dotacionales localizados en las cesiones públicas para equipamientos, son los establecidos en el artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004, los definidos en el respectivo plan maestro o en su efecto los que determine el respectivo plan parcial. El área construida cedida deberá tener acceso directo e independiente desde el espacio público. La SDP definirá el o los tipos de equipamientos a construir en estas áreas y el DADEP en coordinación con las entidades del Distrito a que haya lugar, deberá definir los requisitos para la entrega material y jurídica de dichas áreas”.

De esta manera, se propone la cesión en **550 m²** de área construida en el área útil de la UAU/UG 2 para ubicar un equipamiento cultural de escala vecinal (biblioteca, ludoteca o casa de la cultura) para atender el déficit de este tipo de equipamientos identificados en la UPZ 88/97 Refugio Chicó Lago, cumpliendo con todos los requisitos de habitabilidad, ventilación, iluminación, etc. Este equipamiento permitirá complementar los servicios ofrecidos por la sede de Uniandinos y del Centro de Felicidad

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

“CEFE” Chapinero que estará ubicado en la Calle 82 #10-69, y así brindar un espacio de integración y cohesión social entre todos los actores ubicados en el área del Plan Parcial.

Figura 168. Propuesta Localización Equipamiento Público Construido



Fuente: Elaboración propia

El área propuesta para este equipamiento se basa en el cálculo realizado con base en las directrices de la Secretaría Distrital de Planeación; en la tabla siguiente se presenta el indicador que mide el porcentaje del área construida del equipamiento comunal público del Plan Parcial Proscenio, respecto del total del área de la edificabilidad permitida, siendo el referente para la aplicación dentro del Plan Parcial “Plaza Chicó”, por sus condiciones similares. Es de anotar que el área construida de este Plan Parcial no tiene en cuenta las áreas de manejo diferenciado (AMD), por cuanto esta edificabilidad fue otorgada por las respectivas licencias, y las cargas correspondientes a dicha edificabilidad fueron pagadas por los constructores. El plan parcial únicamente les permite un cambio de uso, pero no les concede ningún metro de edificabilidad adicional.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 65. Comparativo áreas equipamiento público con PP Proscenio

Comparativo para área de equipamiento			
	Edificabilidad (I.C.) Área Total m2	**Propuesta Área Construida Equipamiento m2**	**Indicador**
Proscenio	175.872	1.662	0,95%
PP Chicó	58.131	550	0,95%
Nota. Al área total del plan parcial "Plaza Chicó" se le descontó la de las áreas de manejo diferenciado, por cuanto el plan parcial solo les concede el cambio de uso pero no edificabilidad adicional.			

Fuente: Elaboración propia con base en el DTS de Formulación P.P Proscenio, Konrad Brunner Arquitectos

El aporte de **550 m²** de equipamiento construido en suelo privado equivale al **0,95%** del total de la edificabilidad propuesta para el Plan Parcial Plaza Chicó, en la misma proporción que el P.P. Proscenio, adoptado mediante Decreto 674 de 2018. Con los **550 m²** construidos de equipamiento se atendería en el área del plan parcial una población residente estimada de **859 personas** con lo cual se estaría ofreciendo **0,64 m²** construidos de nuevo equipamiento público por habitante residente.

Figura 169. Referencia espacios equipamiento cultural



Fuente: www.google.com

- **Cálculo de Equivalencia en Suelo Útil**

Para determinar la equivalencia del área de construcción en suelo útil se tomó como guía la metodología propuesta en el Plan Parcial “CEE”, atendiendo la recomendación de la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la SDP, con base en el Artículo 21 del decreto distrital 080 de 2016, la cual establece que **550 m²** de cesión en área construida para equipamiento comunal público equivale a **129,19 m² de cesión en suelo;** con este aporte equivalente en suelo se estaría atendiendo

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

el déficit de 680 m^2 para los equipamientos culturales de escala vecinal en la UPZ 88/97 Refugio Chicó Lago en un **18.99%**. Ver la siguiente tabla:

Tabla 66. Equivalencia cesión en suelo y en área construida para equipamiento comunal

Cifras monetarias en miles de COPs

Equivalencia área suelo - área construida para equipamiento colectivo público		
Area Construida en Equipamiento Público		550,00
Valor m2 comercio primer piso y sotano		$ 12.000
Valor Suelo Residual PPRU PCH		$ 61.666.610
Area Util PPRU PCH en m2		7.838
Valor m2 Suelo Util PPRU PCH (incluye proporción S/ beneficios de AMDs)		$ 7.867
Equivalencia de construcción en Suelo Útil		
Area Construcción	Valor m2 Venta Oficina	Valor de venta estimado del del área contruida destinada al equipamiento público
550,00	$ 12.000	$ 6.600.000
Valor residual de suelo estimado del equipamiento construido	Valor m2 suelo útil	Area en Suelo útil m2
$ 1.016.400	$ 7.867	129,19
Valor Ventas	$ 400.432.534	
Valor Residual de suelo	$ 61.666.610	
Porcentaje sobre ventas	15,40%	

NOTA1: Para hallar el valor residual estimado del equipamiento construido, se tomó como base el porcentaje de valor residual de suelo / total de ventas según la distribución de cargas y beneficios, el cual arrojó un resultado del 15,40%

NOTA2: El valor de las ventas se toma incluyendo solamente la diferencia en ventas para las Áreas de Manejo Diferenciado, ya que la mayoría de sus ventas provienen de las licencias bajo el decreto 562 de 2014 y no del plan parcial.

Fuente: Elaboración propia con base en matriz propuesta por el Plan Parcial “CEE”, suministrada por la DPMC -SDP

- **Condiciones y parámetros generales de diseño para el equipamiento**

La destinación definitiva de la cesión construida para equipamiento comunal público es para el sector cultura, cuyos usos están definidos, según la escala, en el Cuadro Anexo N° 2 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT. Por ello, en la licencia de construcción se deberá garantizar su articulación con el resto de la propuesta urbanística, arquitectónica y funcional del proyecto de PPRU "Plaza Chicó", y acoger los siguientes parámetros de diseño:

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

- El área correspondiente a 550 m^2 será localizada en el área útil del plan parcial y por lo tanto no deberá traslapar con las áreas destinadas a cesión del espacio público y no cuenta para efectos del cálculo del índice de construcción de todo el proyecto.
- Se podrá ubicar en cualquiera de los pisos del proyecto arquitectónico de acuerdo a los parámetros del Plan Maestro correspondiente, en hasta 3 niveles incluyendo la posibilidad de ubicar una parte a nivel de sótano en un área de hasta 33% del total construido, siempre y cuando se garanticen las condiciones de habitabilidad, y garantizando el acceso desde espacio público en el primer piso de la edificación.
- El área construida será desarrollada con la totalidad de las conexiones de servicios públicos domiciliarios, batería(s) de baños dotada(s), muros y pisos terminados de acuerdo a las especificaciones técnicas que el DADEP en conjunto con el constructor definan de acuerdo al uso.
- El equipamiento público será construido por el promotor y entregado material y jurídicamente al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, de acuerdo a los procedimientos que rigen la materia. El constructor deberá realizar todas las actuaciones que sean necesarias para lograr dicha tradición, así como realizar la adecuada integración con la propiedad horizontal del equipamiento público.
- Asimismo, el Distrito Capital definirá la destinación definitiva del equipamiento de manera previa a la solicitud de la licencia de construcción requerida para la ejecución de la edificación en la cual se ubica el mismo, por lo que será necesario que el promotor presente el requerimiento al DADEP.
- El DADEP definirá las condiciones para la entrega del equipamiento público a la entidad pública correspondiente, para su administración, mantenimiento y aprovechamiento, sin perjuicio que pueda ser destinado a otros servicios de la Administración Pública.
- Una vez entregado el equipamiento público al Distrito, será este el encargado de asumir los gastos de operación, mantenimiento y aprovechamiento a los que haya lugar, sin recaer bajo ninguna circunstancia sobre el promotor o la propiedad privada donde se ubica.
- El equipamiento público conservará su naturaleza de bien de uso público.
- El requerimiento de cupos de parqueadero para este equipamiento cultural se encuentra definido en el numeral 12.6 Asignación de estacionamiento. De acuerdo a lo establecido, los cupos se deben enmarcar en lo siguiente:

Condición	Cupos parqueadero
Privados	5
Visitantes	4
TOTAL CUPOS	**9**

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

- Parámetros general de diseño:
    - **Acceso:** El acceso peatonal al equipamiento público construido debe garantizar el acceso a personas con movilidad reducida desde el espacio público y no podrá disminuir el área del equipamiento definida.
    - **Confort térmico y calidad del aire interior:** Se deberán incorporar estrategias de diseño bioclimático para evitar la utilización de sistemas de ventilación mecánicos, o reducirlos al máximo posible. En el caso que se requiera la instalación de sistemas mecánicos de ventilación, extracción, etc., se garantizará que sean independientes de los sistemas del proyecto, toda vez que la administración del equipamiento estará a cargo del Distrito.
    - **Calidad de aire:** Se deberán implementar sistemas de renovación de aire a través de un sistema de inyección y extracción que se conjugue adecuadamente con estrategias de ventilación natural.
    - **Iluminación:** Se deberá garantizar la iluminación natural durante el día y proveer tecnologías de bajo consumo energético, asegurando el cumplimiento en todos los aspectos de las normas técnicas nacionales y distritales aplicables.
    - **Seguridad humana:** Se debe asegurar el cumplimiento de la Norma Sismo Resistente NSR-20 10 en los capítulos J y K, definiendo rutas de evacuación, cálculos de carga ocupacional, definición de resistencia al fuego de los medios de evacuación, localización y medios de señalización.
    - **Estudio Acústico:** Se deberá elaborar un estudio acústico para proveer el adecuado aislamiento acústico, control de ruido de las diferentes fuentes existentes, tanto al exterior como al interior, contemplando la especificación de los muros, cubiertas, entre placas, puertas y demás particiones que se requieran en el diseño definitivo.
    - **Diseño de detección, alarma y red de control para el sistema contra incendios:** Se desarrollará el diseño de los sistemas de detección y control que cumplan con la normatividad vigente al momento de la aprobación de los diseños y que permitan asegurar el funcionamiento adecuado de los sistemas de protección contra incendios.
    - **Diseño hidrosanitario:** El equipamiento deberá contar con tecnologías de bajo consumo de agua, y deseable captación y reutilización de aguas lluvias para el funcionamiento del mismo.
    - El programa y las condiciones arquitectónicas y urbanísticas del equipamiento comunal público propuesto deberán ser acordadas y aprobadas por la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte.

Todo lo anterior considerando que, de acuerdo a lo establecido en el Art. 21 del Decreto 080 de 2016, “*…la obligación de suelo para equipamientos puede cumplirse total o parcialmente en área construida, entregando los metros cuadrados de área construida por cada metro de suelo a ceder que se determinen según el reparto de cargas y beneficios, sin perjuicio que la Secretaria Distrital de*

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Planeación determine las condiciones para el cumplimiento de la equivalencia. Los índices de ocupación y construcción de los usos dotacionales localizados en las cesiones públicas para equipamientos, son los establecidos en el artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004, los definidos en el respectivo plan maestro o en su efecto los que determine el respectivo plan parcial. El área construida cedida deberá tener acceso directo e independiente desde el espacio público. La SDP definirá el o los tipos de equipamientos a construir en estas áreas y el DADEP en coordinación con las entidades del Distrito a que haya lugar, deberá definir los requisitos para la entrega material y jurídica de dichas áreas”.

10.5. Componentes privados – Unidades de Actuación / Gestión

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las unidades de actuación urbanística corresponden al área conformada por uno o varios inmuebles 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.

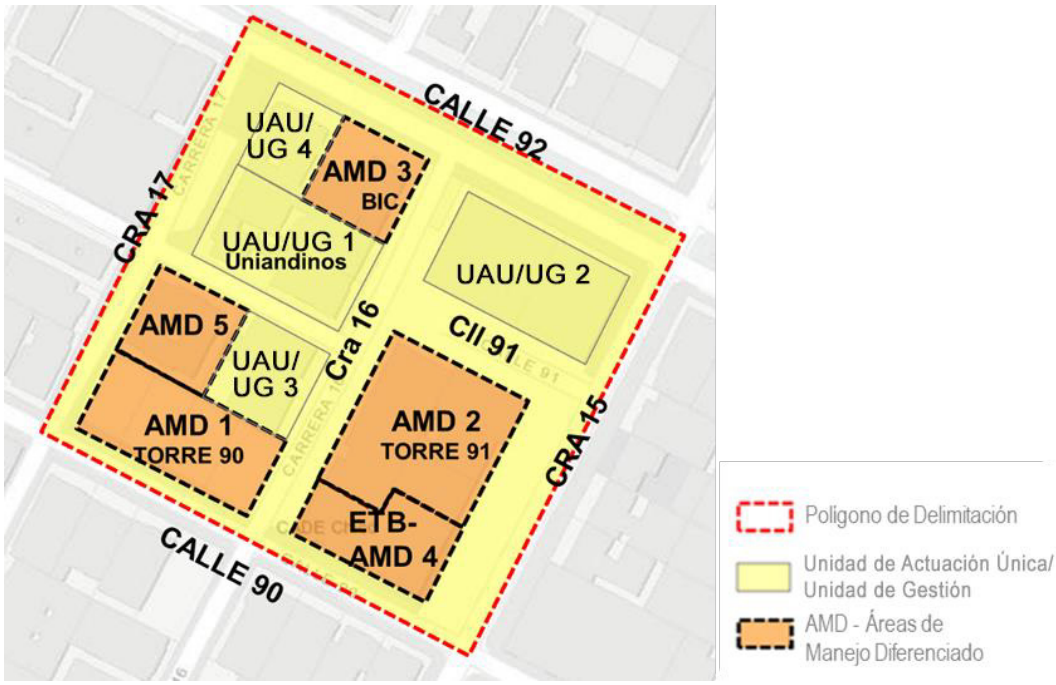
No obstante, señala el artículo 2.2.4.1.6.1.2 que los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados por el plan parcial. De manera que esta figura resulta aplicable siempre que exista un único propietario, o que los propietarios del área que conforma la unidad estén de acuerdo en la forma de ejecución de la misma, no siendo necesario establecer previamente las bases de la actuación, ni acudir a la expropiación de propietarios renuentes, caso en el cual se constituyen las unidades de gestión.

Para el desarrollo y gestión asociada del suelo privado del Plan Parcial Plaza Chicó se han definido 4 Unidades así (Ver Figura 170 Unidad de Gestión Urbanística correspondiente a los 4 predios de la Asociación de Egresados de la Universidad de Los Andes - UNIANDINOS y 3 Unidades de Actuación/Gestión Urbanística, cuya composición predial se detalla en el numeral 13.1 y tabla 104 del presente D.T.S. En las Unidades 1 a 3 se desarrollarán las edificaciones privadas mediante la configuración tipológica de plataformas de hasta 4 pisos, donde se albergarán los usos comerciales y de servicios alimentarios, sobre las cuales luego se retrocederán a mayor altura las torres con tipología aislada en donde se desarrollarán otros usos de servicios, turísticos y residenciales. Estas torres se aislarán en su mayoría del borde de la plataforma, para garantizar mejores condiciones de asolación en el espacio público, logrando una apropiada escala humana. Para la Unidad de Actuación/Gestión 4, correspondiente al actual edificio residencial en propiedad horizontal La Ensenada, se mantendrá el uso residencial en torre aislada sin plataforma.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

El resto del suelo privado se organiza en áreas de manejo diferenciado (AMD), las cuales se describen en los siguientes numerales para luego detallar en los numerales 12, 13 y 14 las Unidades de Actuación y Gestión.

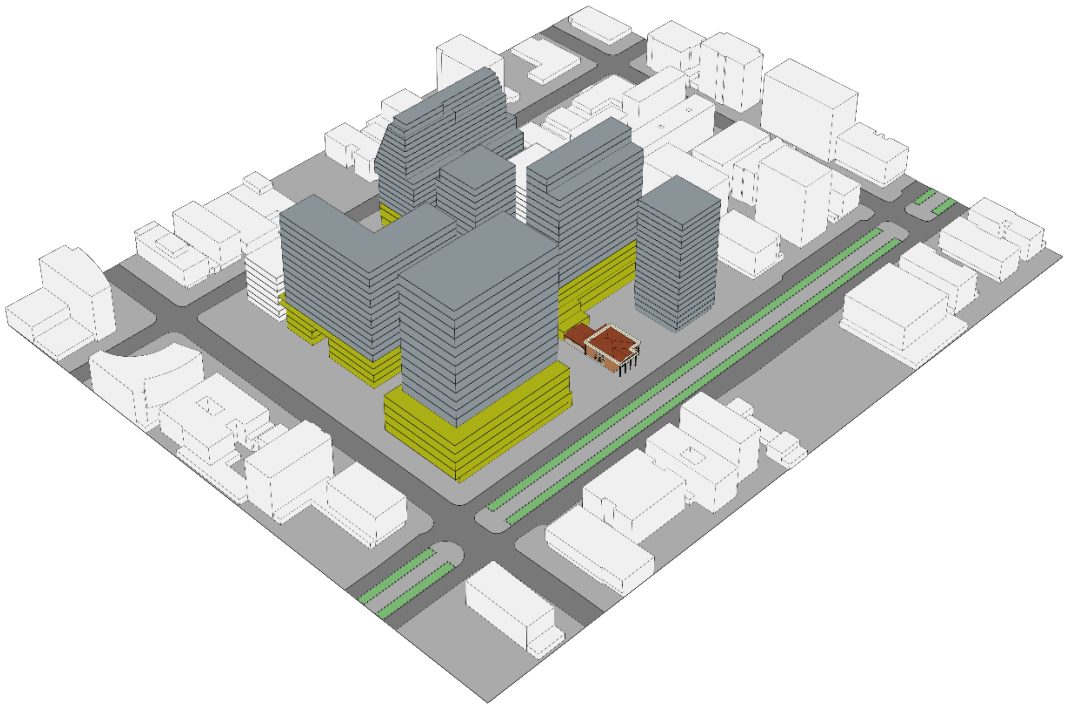
Figura 170. Delimitación UAU/UG y Áreas de Manejo Diferenciado para el Plan Parcial Plaza Chicó



Fuente: Elaboración propia

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 171. Vista 3D de propuesta volumétrica



Fuente: Elaboración propia

10.6. Componentes privados – Áreas de Manejo Diferenciado

El artículo 28 del Decreto Distrital 080 de 2016 señala que al interior de los planes parciales de renovación urbana se podrán plantear “áreas de manejo diferenciado” que podrán tener un manejo especial, y participar de forma diferenciada en el sistema de reparto de cargas y beneficios propuesto, pudiendo ser excluidas, entrar solo como cargas o solo como beneficios, o tener un esquema de reparto diferente al resto del plan parcial.

A continuación, se listan los predios privados objeto del Área de Incorporación. Las AMD 1 y 2, corresponden a proyectos inmobiliarios que obtuvieron Licencias de Construcción durante la vigencia del Decreto 562 de 2014 y harán parte del reparto de cargas y beneficios, el AMD 3 corresponde a un Bien de Interés Cultural, y las AMD 4 y 5 corresponden a edificaciones existentes que conservarán las condiciones normativas vigentes antes del plan parcial, por lo cual quedarán excluidas del reparto propuesto.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 67. Listado predios

ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO - AMD			
Manzana	**AMD**	**ÁREA PREDIAL (m²)**	**%**
16	1	2.400,15	24%
18	2	3.258,22	32%
57	3 (BIC)	1.263,85	13%
18	4	1.703,54	17%
16	5	1.436,32	14%
TOTAL (m²)		**10.062,09**	100%

Fuente: Elaboración propia

Figura 172. Proyecto Torre 90 en construcción – AMD 1



Fuente: Fotografía Arq. Juan Carlos Bohórquez

11.6.1. Área de Manejo Diferenciado No. 1 – A.M.D. 1

El Área de Manejo Diferenciado No. 1 corresponde al englobe de los predios localizados en las direcciones listadas en la siguiente tabla, sobre los cuales se está desarrollando la construcción de un proyecto denominado Torre 90, a cargo de Hitos Urbanos, bajo la Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total No. **15-4-0498,** otorgada el 7 de septiembre del año 2015 por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá (Anexo 9).

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 68. Predios en la AMD 1

AMD / UI		Dirección Predio	Folio de Matricula	Area de Terreno Catastral (M2)	Manzana	Lote
AMD 1	1	CL 90 16 56	50C-248831	618,20	16	4
	2	CL 90 16 44	50C-350811	569,20	16	3
	3	CL 90 16 30	50C-729903	582,40	16	2
	4	KR 16 90 17	50C-474695	624,00	16	1

Fuente: Elaboración propia

Bajo esta licencia se aprueba una edificación en quince (15) pisos y cuatro (4) sótanos, para dos (2) unidades de Comercio Vecinal A, ochenta y un (81) unidades para Servicios Profesionales Técnicos Especializados, una (1) unidad de Servicios Personales – Turísticos de escala urbana – Hotel con un total de cuarenta y ocho (48) habitaciones; y diez (10) unidades de Vivienda Multifamiliar (NO VIS). El proyecto cuenta con trescientos noventa y nueve **(399) cupos de estacionamientos aprobados**, de los cuales **doscientos veintitrés (223) son privados**, incluidos siete (7) cupos para discapacitados y **ciento setenta y seis (176) son para visitantes**, incluidos ochos (8) cupos para discapacitados; y doscientos cinco (205) cupos para bicicletas.

Con esta licencia, la AMD 1 realizó los siguientes pagos de cargas a la administración distrital, tal y como se desglosan a continuación:

Tabla 69. Cargas Pagadas AMD 1

CARGAS PAGADAS - TORRE 90			
ENTIDAD	Nro Resolución	VALOR	FECHA DE PAGO
IDU	55899 de 2015	$ 3.779.212.188	4/09/2015
IDRD	574 de 2015	$ 3.779.212.188	27/08/2015
TOTALES		$ 7.558.424.376	

Fuente: Hitos Urbanos, 2019

Para la AMD 1 se plantean las siguientes condiciones en el marco del desarrollo de la propuesta del plan parcial:

- Los índices de construcción y ocupación máximos son los establecidos en la Licencia de Construcción No. 15-4-0498 de 2017.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

- Se mantienen los cupos vehiculares exigidos y aprobados en la licencia, sin embargo, con base en la propuesta de exigencia de cupos de parqueadero planteadas para el Plan Parcial, se permite la reducción de los cupos de parqueaderos exigidos para el proyecto de la AMD 1.

- El espacio público del entorno inmediato de la AMD 1 debe ser objeto de Recuperación y Mejoramiento del Espacio Público. Estas obras constituyen cargas locales del plan parcial.

11.6.2. Área de Manejo Diferenciado No. 2 – A.M.D. 2

El Área de Manejo Diferenciado No. 2 corresponde al englobe de los predios localizados en las direcciones listadas en la siguiente tabla, sobre los cuales se desarrollará la construcción de un proyecto denominado Torre 91 a cargo de Hitos Urbanos, bajo la Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total No. **16-4-0216,** otorgada el 13 de julio del año 2016 por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá (Anexo 9).

Tabla 70. Predios en la AMD 2

AMD / UI		Dirección Predio	Folio de Matricula	Area de Terreno Catastral (M2)	Manzana	Lote
AMD 2	8	**CL 91 15 35**	Varios Locales, ver a continuación:		18	3
		LC 1	50C-443417	97,27		
		LC 2	50C-443416	85,32		
		CL 91 15 45 LC 3	50C-443415	97,27		
		KR 16 90 72 LC 4	50C-443414	150,44		
		KR 16 90 70 LC 5	50C-443418	74,55		
		KR 16 90 60 LC 6	50C-443419	74,38		
		KR 16 90 58 LC 7	50C-443420	89,86		
		KR 16 90 46 LC 8	50C-443421	69,33		
		KR 16 90 44 LC 9	50C-443422	89,52		
		KR 16 90 34 LC 10	50C-443423	530,08		
		KR 16 90 28 LC 11	50C-443424	231,72		
		KR 16 90 26 LC 12	50C-443425	93,06		
	9	**AK 15 90 37**	50C-424076	522,60	18	6
	10	**AK 15 90 61**	50C-1324168	533,70	18	5
	11	**AK 15 90 83**	Varios Locales, ver a continuación:		18	4
		LC 1	50C-256916	33,62		
		AK 15 90 85 LC 2	50C-257219	33,35		
		CL 91 15 13 LC 3	50C-257220	39,00		
		CL 91 15 21 LC 4	50C-257221	39,27		
		CL 91 15 27 LC 5	50C-257222	43,30		
		CL 91 15 15 APTO 210	50C-257223	349,36		

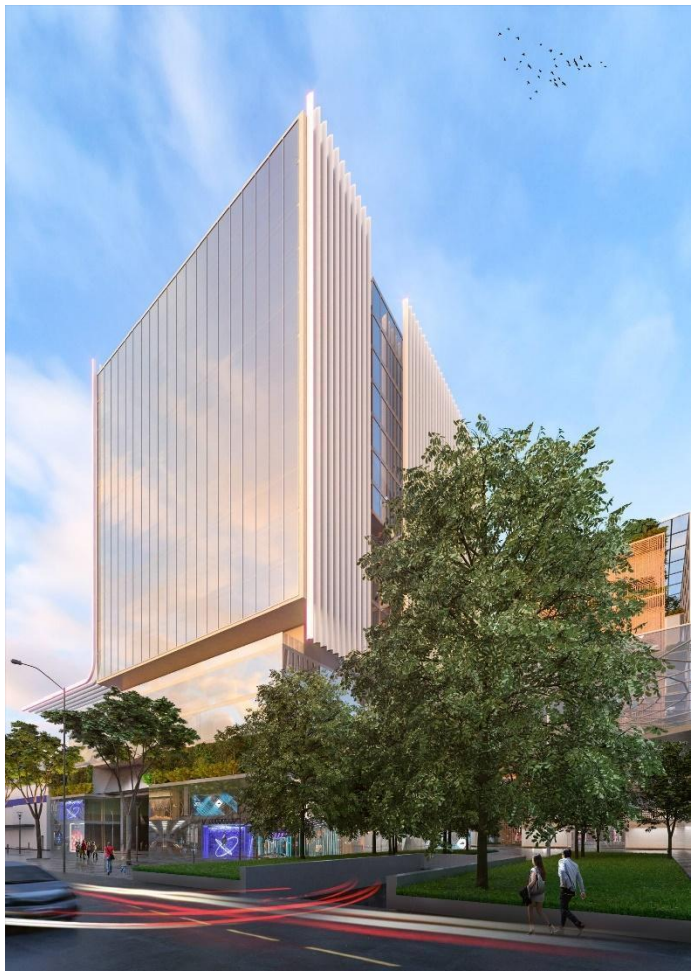
CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Fuente: Elaboración propia

Bajo esta licencia se aprueba la construcción de una edificación de veintitrés (23) pisos y cuatro (4) sótanos para once (11) unidades comerciales de cobertura zonal, con nueve (9) cupos de parqueo privados y setenta y tres (73) cupos para visitantes, que incluyen dos (2) cupos con dimensiones para personas con movilidad reducida; veinte (20) unidades de vivienda multifamiliar (NO VIS) con veintinueve (29) cupos de parqueo para residentes, que incluyen dos (2) cupos con dimensiones para personas con movilidad reducida y nueve (9) cupos para visitantes, que incluyen dos (2) cupos con dimensiones para personas con movilidad reducida y noventa y siete (97) unidades para servicios profesionales técnicos especializados con doscientos dieciséis (216) cupos de parqueo privados, que incluyen ocho (8) cupos con dimensiones para personas con movilidad reducida y ciento sesenta y dos (162) cupos para visitantes, que incluyen ocho (8) cupos con dimensiones para personas con movilidad reducida. La licencia aprueba un total de **doscientos cincuenta y cuatro (254) cupos privados y doscientos cuarenta y cuatro (244) cupos para visitantes,** para un **total de cuatrocientos noventa y ocho (498) cupos.**

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 173. Proyecto Torre 91 – AMD 2



Fuente: Hitos Urbanos SAS, Arq. Hembert Peñaranda

Con esta licencia, la AMD 2 realizó los siguientes pagos de cargas a la administración distrital, tal y como se desglosan a continuación:

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 71. Cargas Pagadas AMD 2

CARGAS PAGADAS - TORRE 91				
ENTIDAD	**Nro Resolución**	**VALOR**	**FECHA DE PAGO**	**DETALLES**
IDU	**No. 6927 de 2016**	$ 4.611.349.446	Jul/07/2016	Valor pagado al fondo compensatorio de estacionamientos del IDU equivalente al 50% de las obligaciones urbanísticas
IDRD	**No. 372 de 2016**	$ 4.521.204.446	Jul/06/2016	Valor cancelado por concepto de pago compensatorio en dinero del 50% de las obligaciones urbanisticas para parques y equipamientos
METROVIVIENDA	**No. 206 de 2016**	$ 2.420.063.164	Jul/06/2016	se lleva a cabo a través de la compra a METROVIVIENDA de la porción de los derechos fiduciarios equivalentes al suelo de los proyectos manzana 22 A y B, manzana 57, manzana 65 y manzana 66 de la ciudadela el Porvenir, mediante la transferencia de los recursos señalados en el artículo precedente al P.A. MATRIZ METROVIVIENDA, Banco Colpatria S.
TOTALES		**$ 11.552.617.056**		

Fuente: Hitos Urbanos, 2019

Para la AMD 2 se plantean las siguientes condiciones en el marco del desarrollo de la propuesta del Plan Parcial:

- Los índices de construcción y ocupación máximos son los establecidos en la Licencia de Construcción No. 16-4-0216 de 2016.

- Se permite adelantar las siguientes modificaciones a la licencia inicial:

    - Se adiciona el uso de servicios de comunicación y entretenimiento masivos a escala metropolitana con un área de 2.000 m^2 de área neta en el uso.
    - Con base en la propuesta de exigencia de cupos de parqueadero planteadas para el Plan Parcial, se permite la reducción de los cupos de parqueaderos exigidos para el proyecto de la AMD 2. (ver tabla 72)

- Se le otorga la posibilidad al proyecto arquitectónico en desarrollo en la AMD 2, a conectarse a nivel subterráneo con el parqueadero bajo la Carrera 16 y así poder garantizar el acceso vehicular a sótano; esta condición se constituye en una ventaja y en una condición más favorable tanto para el entorno como para el proyecto de la AMD 2, ya que en la licencia No. 16-4-0216 no se permite el acceso al proyecto por la Carrera 15, sino únicamente por la Carrera 16, vía vehicular que tiene actualmente características peatonales, sobre la cual sería muy inconveniente el acceso de vehículos. En esta medida a la AMD 2 se le asignará la correspondiente carga por el derecho de acceso vehicular al predio a través del parqueadero público en sótano y por las adecuaciones físicas necesarias para el mismo.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

- Para lo anterior, el promotor deberá solicitar la modificación de la licencia de construcción previo el aporte obligatorio a las cargas asignado por el derecho de conexión al parqueadero público en sótano y por las adecuaciones físicas necesarias para la misma.

- El entorno inmediato de la AMD 2 será objeto de Recuperación y Mejoramiento del Espacio Público, contemplado como carga física del Plan Parcial, de manera que se genere vinculación directa, en cuanto al diseño y a los accesos, con la propuesta urbanística del conjunto de inmuebles que conforman el ámbito del Plan Parcial.
- El número de cupos de parqueo de la AMD 2 aprobados en la licencia están incluidos en las modelaciones de tráfico, accesos, salidas vehiculares en el marco del Plan Parcial y el respectivo estudio de tránsito.

Tabla 72. Cupos Parqueos

SÍNTESIS EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS PLAN PARCIAL							
UAU/UG - AMD	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	UAU/UG 4	AMD 1*	AMD 2*	TOTAL
PRIVADOS	67	91	38	126	91	102	515
VISITANTES	112	118	37	6	97	121	491
TOTAL CUPOS VEHÍCULOS	**179**	**209**	**75**	**132**	**188**	**223**	**1006**
BICICLETAS	105	123	44	78	111	131	592

*Cupos para AMD 1 y AMD 2 según propuesta plan parcial

EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS AMD 1 Y AMD 2 SEGÚN LICENCIAS			
ETAPA / AMD	AMD 1 (LIC 15-4-0498 MODIF 2015)	AMD 2 (Licencia 16-4-0216 de 5/10/16)	TOTAL
PRIVADOS	223	254	477
VISITANTES	176	244	420
TOTAL CUPOS VEHÍCULOS	**399**	**498**	**897**
BICICLETAS	205	234	439

Fuente: Elaboración propia

Teniendo en cuenta todo lo anterior, la AMD 2 deberá solicitar la modificación de la licencia actual para adecuarse a las condiciones definidas en este plan parcial, de manera de poder vincularse a los beneficios asociados a la formulación y, así mismo, participar en el reparto de las cargas. Debido a que el proyecto se encuentra en proceso de construcción este predio se trata como AMD, pero en consideración de disminuir el impacto de los futuros desarrollos sobre el entorno inmediato, la AMD 2 se vincula al proyecto mediante la integración de sótanos, reduciendo la cantidad de salidas y entradas por predio.

Ahora bien, en cuanto a la justificación de la propuesta de las Áreas de Manejo Diferenciado 1 y 2, esta atiende al numeral 7 del Artículo 28 del Decreto 080 de 2016, el cual señala que podrán serlo las

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

“Edificaciones que se definan en la formulación como relevantes de mantener, independientemente de su valor patrimonial.”

Los proyectos denominados “Torre 90” y “Torre 91” fueron autorizados mediante las licencias de construcción LC 15-4-0498 del 04 de diciembre de 2017 y LC 16-4-0216 del 13 de julio de 2016, respectivamente, expedidas por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá, bajo la vigencia del Decreto Distrital 562 de 2014 *“Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones”*, el cual fue derogado posteriormente a través del Decreto Distrital 079 de 2016 *“Por el cual se derogan los Decretos Distritales 562 de 2014 y 575 de 2015 y se dictan otras disposiciones.”*

El Decreto 562 de 2014 estableció en sus Artículos 16 a 20, las obligaciones urbanísticas que deben cumplir los proyectos de renovación urbana: Cesiones obligatorias, provisión de suelo para vivienda VIS, e incluso la forma de participación en cargas generales, y contempla la posibilidad de compensar en dinero estas obligaciones. Es así como estos proyectos optaron por cumplir sus obligaciones a través del mecanismo de compensación, como consta en las Resoluciones 574 de 2015 del Instituto Distrital de Recreación y Deportes - IDRD y 55899 de 2015 del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en relación con “Torre 90”, y las Resoluciones 372 de 2016 del Instituto Distrital de Recreación y Deportes - IDRD, 206 de 2016 de Metrovivienda y 6927 de 2016 del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, en relación con “Torre 91”.

Es decir que, para acceder al desarrollo de estos inmuebles, con base en la norma urbanística del Decreto 562 de 2014, sus propietarios o desarrolladores efectuaron unos pagos a favor del Distrito, y que estas licencias constituyen un derecho adquirido a favor de sus titulares, de manera que no pueden ser desconocidas por la formulación del Plan Parcial.

Ahora bien, como una alternativa para solucionar el ingreso a estos proyectos desde el punto de vista de la movilidad, los titulares de estas licencias están interesados en participar de la solución de conectividad a nivel de sótano propuesta por este Plan Parcial, motivo por el cual hacen parte de la formulación del mismo.

No obstante, considerando que los titulares de estos proyectos ya efectuaron unos pagos al Distrito por concepto de cargas urbanísticas, y que no requieren acceder a la edificabilidad otorgada por la norma del plan parcial, ya que cuentan con la otorgada por las licencias de construcción en comento, se han propuesto como Áreas de Manejo Diferenciado que participan de una forma especial dentro del sistema de reparto del plan parcial: Acceden solamente a uno o unos de los beneficios propuestos, no a la totalidad, y por tanto participan en un porcentaje diferenciado de las cargas del Plan Parcial.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

En conclusión, por contar con licencias de construcción expedidas bajo la vigencia del Decreto 562 de 2014, y participar de forma particular en el sistema de reparto definido para el Plan Parcial, se han propuesto como edificaciones relevantes a mantener independiente de su valor patrimonial.

11.6.3. Área de Manejo Diferenciado No. 3 – A.M.D. 3

Con base en lo establecido por el Decreto 080 de 2016, los Bienes de Interés Cultural localizados en Áreas de Renovación Urbana que estén catalogados como de Conservación Integral podrán ser manejados bajo la figura de Áreas de Manejo Diferenciado, como es el caso para el inmueble localizado en la Calle 92 No. 16 – 11, donde funciona la Sede Nacional de la Asociación de Egresados de la Universidad de Los Andes. Así, el numeral 2 del artículo 28 del Decreto 080 de 2016, señala que podrán ser áreas de manejo diferenciado *“Los bienes de interés cultural.”*

Tabla 73. Datos del Predio donde se ubica el Bien de Interés Cultural

AMD / UI		Dirección Predio	Folio de Matricula	Area de Terreno Catastral (M2)	Manzana	Lote
AMD 3	14	**AC 92 16 11**	50C-1545542	1277,50	57	10

Fuente: Elaboración propia

El inmueble donde actualmente funciona la Sede Nacional de la Asociación de Egresados de la Universidad de Los Andes fue declarado bien de interés cultural de carácter distrital a través del Decreto Distrital 606 de 2001 *“Por medio del cual se adopta el inventario de algunos Bienes de Interés Cultural, se define la reglamentación de los mismos y se dictan otras disposiciones”,* por lo que este es criterio suficiente para proponerlo como un Área de Manejo Diferenciado.

Por estar sometido al tratamiento de conservación, este inmueble no puede aprovechar la edificabilidad y los usos propuestos por el Plan Parcial como beneficios o aprovechamientos, de manera que tampoco le corresponde participar en el reparto de las cargas que se plantean como contraprestación de dichos beneficios.

Sin embargo, debido a su condición de Bien de Interés Cultural, de conformidad con el Artículo 48 de la Ley 388 de 1997, sus titulares ostentan un derecho de compensación por la carga que representa el mantenimiento de este inmueble; de manera que el Plan Parcial propone una compensación económica a favor del Bien de Interés Cultural, que será asumida por los demás propietarios como carga del Plan Parcial.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 174. Sede Nacional Uniandinos – AMD 3



Fuente: Fotografía Arq. Diana Sandoval

En el marco de la norma de Plan Parcial dicho inmueble se mantiene, preservando su categoría de conservación integral, sobre el cual se plantean las siguientes consideraciones:

- Se permiten los empates volumétricos y aislamientos entre las construcciones futuras de la UG 1 y el Bien de Interés Cultural de la AMD 3. Ver Capítulo de Valoración del Bien y Capítulo de Normas Urbanísticas y Arquitectónicas.
- Se mantiene el uso del predio como servicios profesionales técnicos especializados que incluye asociación gremial, sin perjuicio de poder desarrollar los demás usos establecidos para la Unidad de Gestión 1, colindante y del mismo propietario.
- Por ser un inmueble de conservación en donde no se podrá edificar en altura, no podrá aprovechar el potencial de edificabilidad que tiene el sector actualmente ni aquel que se otorga en la norma del Plan Parcial a otras unidades. Por tratarse de un Bien de Interés Cultural, la AMD-3 BIC será beneficiaria de la compensación establecida en el reparto de cargas y beneficios, compensación que deberá asegurar la preservación y conservación de los valores patrimoniales del bien, en los términos establecidos del Decreto Ley 151 de 1998.
- Una vez entren en funcionamiento los parqueaderos de la UG1, se podrá eliminar la zona de parqueo vehicular existente de la Sede Nacional de Uniandinos eliminando por lo tanto el

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

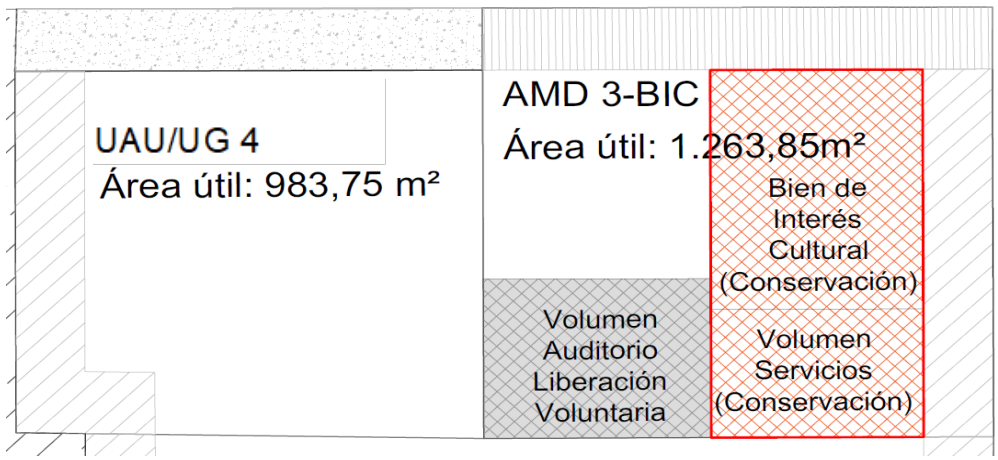
acceso vehicular al predio sobre la Calle 92, atendiendo lo establecido en el Estudio de tránsito.

Así pues, los criterios de intervención para esta propuesta son:

- Conservar y respetar la presencia del Bien de Interés Cultural como referente histórico y cultural en la zona, limitando la intervención física de la siguiente manera:
    - Conservar obligatoriamente el volumen principal de dos pisos de la casa.
    - Conservar el volumen original del primer piso de la casa hacia el lindero posterior (antiguos garajes y zona de servicios), cuya fachada sobre la carrera 16 deberá paramentarse el primer piso de la futura construcción de la UG 1.
    - Liberar el volumen del segundo piso correspondiente a una ampliación no original de la casa sobre el volumen de servicios. Al liberar esta habitación se permitirá generar un espacio a manera de terraza en el aislamiento posterior en el segundo nivel, a través del cual se podrá generar una conexión peatonal con el nuevo desarrollo de la UG 1. Esta conexión podrá tener una cubierta translúcida y removible.
    - Se deja la posibilidad de que el propietario plantee la liberación voluntaria del volumen del auditorio actual, dado que este espacio no es original de la casa por lo que no es obligatoria su conservación.
- Lograr una intervención armoniosa y respetuosa del BIC al combinar en una propuesta la ubicación de una edificación contemporánea con un inmueble patrimonial de gran valor para la comunidad.
- Incorporar el componente ambiental en el diseño de la nueva edificación, buscando la utilización racional y eficiente de la energía.
- Incorporar el BIC al proceso de renovación urbana, con el fin de darle mayor vitalidad y contribuir a su mantenimiento en el tiempo.

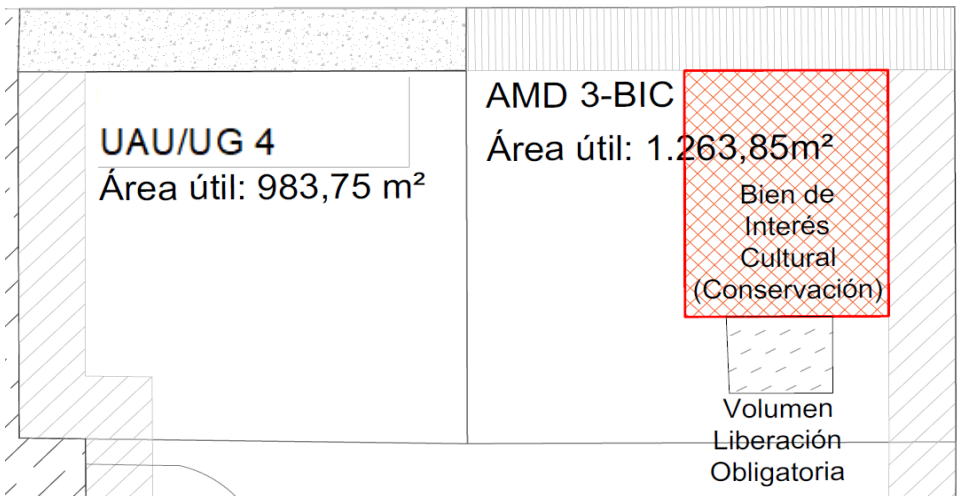
Figura 175. Áreas de liberación y conservación del BIC en primer y segundo piso

PRIMER PISO



CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

SEGUNDO PISO

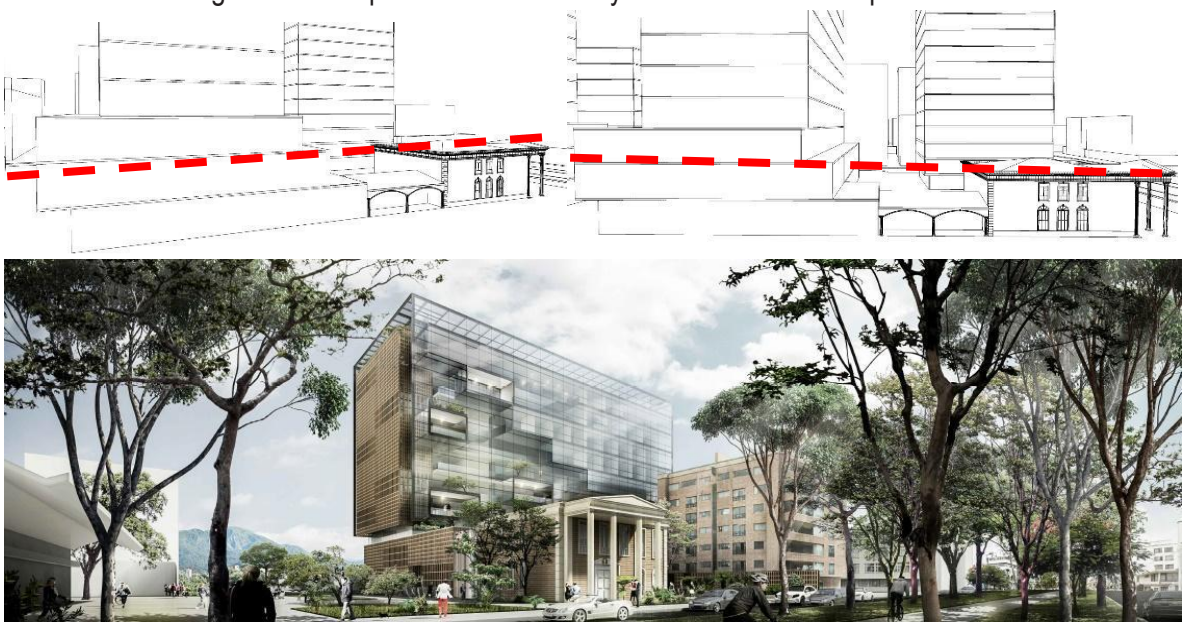


Fuente: Elaboración propia

De esta manera, se obtiene una propuesta de intervención que atiende a su contexto y a las dinámicas urbanas del sector donde se ubica, que incluye en su contenido la importancia y vigencia actual del BIC, además de responder a la demanda existente a nivel cultural y académico por la población general y, en particular, por los afiliados a Uniandinos.

Nota: En el Anexo No. 5 se encuentra el Estudio de Valoración del Bien de Interés Cultural, propiedad de Uniandinos, en el cual se señalan las estrategias para su conservación e integración al nuevo desarrollo.

Figura 176. Esquemas de conexión y relación con la casa patrimonial



CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Fuente: Javier Vera Arquitectos y CONVEL 2016

En cuanto al desarrollo que pueda darse en este predio, se debe tomar en consideración las condiciones definidas en el Decreto 560 de 2018 “Por medio del cual se define la reglamentación urbanística aplicable a los Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital y se dictan otras disposiciones”, en lo relativo a ampliaciones y aislamientos. El artículo 8. Ampliaciones (ibídem) determina que “*Se podrán realizar ampliaciones, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el artículo 9 del presente Decreto y no se alteren los valores morfológicos, tipológicos y demás características de la edificación declarada como Inmueble de Interés Cultural. Las adiciones volumétricas realizadas sin la debida autorización, deberán ser liberadas.*

Las ampliaciones en predios de Conservación Integral, deben plantearse aisladas de la edificación de conservación. En este caso, se permite adosar únicamente volúmenes para circulaciones que conecten las edificaciones. (…)”

Por su parte, el artículo 14 del Decreto Distrital 560 de 2018, en materia de Englobes, establece lo siguiente:

“*Artículo 14°. Englobe. En los Inmuebles y en los Sectores de Interés Cultural se permite el englobe de predios sin requerir autorización alguna. En este caso, cada uno de los predios englobados conservará su régimen normativo vigente y le aplicarán, adicionalmente, los artículos 18 y 19 del presente decreto, para intervenciones en predios colindantes con Bienes de Interés Cultural.*

Los beneficios a que tienen derecho los Bienes de Interés Cultural solamente se otorgarán a los inmuebles que cuenten con los valores que motivaron su declaratoria, y que estén identificados en la respectiva ficha de valoración individual.”

Estas futuras ampliaciones deberán realizarse teniendo en consideración el área de ocupación y construcción máxima definida por el índice establecido en este Plan Parcial, igualmente, la propuesta debe articularse con los volúmenes originales del BIC, en cuanto a diseño y materiales, a fin de garantizar la conservación sus valores patrimoniales y líneas de diseño.

Entre los usos que podrán ubicarse dentro del BIC se encuentran aquellos relacionados con oficinas administrativas, salas de conferencia, auditorios, salas de reunión, asociaciones gremiales, galerías, salones comunales y salas de exposición, sin perjuicio de poder desarrollar los demás usos establecidos para la UG 1, así como aquellos usos establecidos en el artículo 17 del Decreto Distrital 560 de 2018.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

11.6.4. Área de Manejo Diferenciado No. 4 – A.M.D. 4 – ETB

Como Área de Manejo Diferenciado No. 4, se identifican los predios propiedad de la Empresa de Teléfonos de Bogotá ETB, localizados en la Av Cra 15 No.90-13 y Cra 16 No.90-06, donde funciona la central telefónica del Chicó, el Super Cade Chicó y la tienda ETB. Dicha institución manifestó mediante oficio No. 220170045914 del 30 de octubre de 2017 lo siguiente: “(…) *Para esta empresa no resulta viable efectuar la enajenación del predio en mención, o cambiar su uso, teniendo en cuenta que en el mismo se soportan contratos de prestación de servicios de telecomunicaciones a usuarios finales, servicio público de telecomunicaciones que reviste carácter esencial, tal y como lo prevé el inciso 3 del Artículo 73 de la Ley 1341 de 2009 (…) Por lo anterior, y en aras de preservar la red de instalaciones del servicio público de telecomunicaciones de cara a la no afectación de los usuarios finales, no es posible la enajenación del predio de propiedad de la compañía, como se mencionó anteriormente.”*

Figura 177. Central Telefónica del Chicó ETB – AMD 4



Fuente: Fotografía tomada de googlemaps.com 2017

Este inmueble ha sido propuesto como Área de Manejo Diferenciado en consideración al numeral 7 del Artículo 28 del Decreto 080 de 2016, el cual señala que podrán serlo las *“Edificaciones que se definan en la formulación como relevantes de mantener, independientemente de su valor patrimonial.”*

Las instalaciones de la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá funcionan en este inmueble desde el año 1985 aproximadamente, e incluyen infraestructuras de alta complejidad para la prestación del servicio público propio de su objeto social, lo que sumado a la prestación del servicio mismo le da una vocación de permanencia. Adicionalmente, como se indicó antes, durante el trámite de incorporación al tratamiento de renovación urbana, que culminó con la expedición del Decreto 192 de 2018 *“Por el cual se incorpora un área de terreno al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de*

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

redesarrollo de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 97 Chicó - Lago ubicada en la Localidad de Chapinero”, la empresa como propietaria del inmueble manifestó que no estaba interesada en desarrollar el inmueble en el mediano plazo.

Al no ser parte de la formulación de este plan parcial, mantiene las condiciones normativas establecidas en las fichas reglamentarias del Decreto Distrital 059 de 2007, Unidad de Planeamiento Zonal No. 97 Chicó Lago, o en la norma que lo modifique o sustituya, así como lo definido en el Decreto 192 de 2018 en lo relativo a las condiciones para las áreas delimitadas como AMD. Por estas razones, se considera un inmueble relevante de mantener, y se propone su exclusión del reparto de cargas y beneficios propuesto para el Plan Parcial.

Las edificaciones existentes dentro de la AMD 4 no poseen sótanos de parqueaderos vehiculares ni los espacios potenciales para desarrollar los mismos, por lo que no existen vehículos, ni salidas ni accesos vehiculares a tener en cuenta dentro del Plan Parcial y el respectivo estudio de tránsito.

11.6.5. Área de Manejo Diferenciado No. 5 – C.P.

Corresponde a una construcción permanente de vivienda multifamiliar en propiedad horizontal, localizada en la Carrera 17 No. 90 - 50 con las siguientes características:

Tabla 74. Características del Área de Manejo Diferenciado No. 5



Dirección	Carrera 17 No. 90-50
No. de Aptos	50 apartamentos
No. de Habitantes estimados	150 personas aproximadamente
Área Total Construida	10.000 m^2
No. Sótanos	2
Años de Construido	7 años

Fuente: Elaboración propia

Dado lo anterior, se contempla la siguiente condición para las AMD 5:

- La AMD 5, corresponde a una construcción consolidada de uso residencial que se encuentra en buen estado y no presenta ningún deterioro, ni condiciones especiales de renovación urbana. De esta manera no tiene asignación de edificabilidad diferente a la asignada ya por la correspondiente UPZ y no tiene obligaciones de cargas urbanísticas. En el marco del Plan Parcial esta área mantiene la norma vigente establecida en la UPZ.

De resaltar en la propuesta es la conexión a nivel de primer piso de todas las áreas privadas internas, pero de libre circulación con el espacio público, garantizando la permeabilidad de las construcciones y la conexión entre todas las UAU/UG.

Las plataformas comerciales de cada UAU/UG y de las AMD se conectarán a través de puentes o pasarelas peatonales entre las mismas, multiplicando de esta forma el espacio público de circulación. A nivel de primer sótano también se plantea la posibilidad de desarrollar usos habitables en comercio y servicios, como supermercados iluminados y ventilados a través de patios internos, conectándolos directamente con las zonas de cargue y descargue de mercancía o pasajeros.

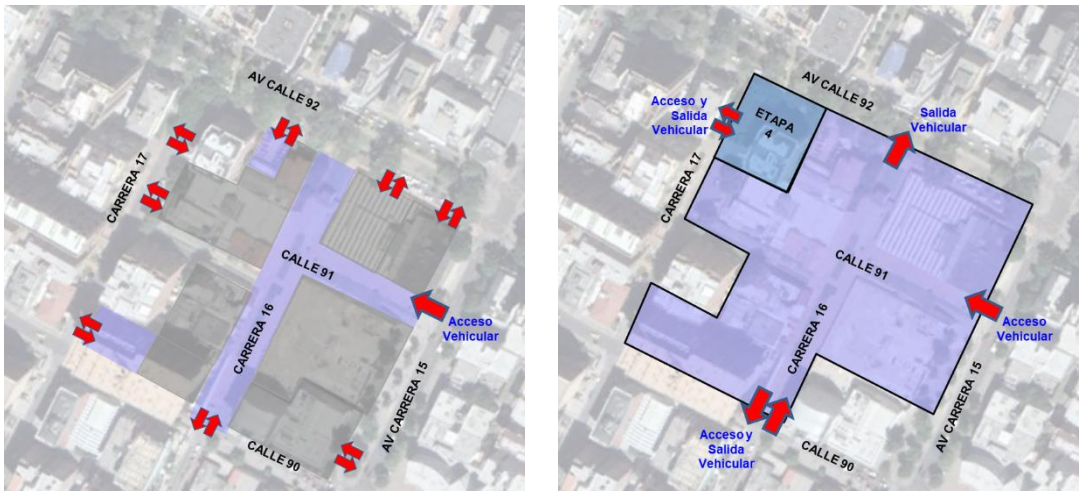
11.6.6. Componentes Privados – Estructura de Parqueaderos y Accesibilidad

Al incluir la estructura del parqueadero subterráneo de la Calle 90, así como su superficie de espacio público (Carrera 16 y Calle 91), dentro del área de planificación del Plan Parcial Plaza Chicó, se identifican algunas oportunidades importantes que se describen a continuación:

a) **Integrar y conectar a nivel subterráneo los diferentes sótanos de parqueaderos** de los futuros desarrollos con el parqueadero público existente bajo el espacio público, mediante la consolidación de una vía pública subterránea de distribución. De esta manera se contribuye a mitigar los impactos de la movilidad vehicular (actual y futura), a través de garantizar y mantener únicamente los accesos y salidas mínimas necesarias a la malla vial que rodea el polígono de renovación (ver Figura 178), evitando así el caos vehicular que los desarrollos individuales generarían. Esta propuesta incluye la posibilidad de plantear de manera adecuada al interior de los sótanos la operación para taxis, vehículos de cargue y descargue, motocicletas y bicicletas sin impactar las vías circundantes.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 178. Comparativo: Accesibilidad a sótanos sin y con norma de Plan Parcial



ESCENARIO SIN PLAN PARCIAL ESCENARIO CON PLAN PARCIAL

Fuente: Elaboración propia

b) Con el Plan Parcial se le otorga a los propietarios de suelo y al grupo promotor la posibilidad de obtener mayores beneficios en edificabilidad y en contraprestación, a través de un reparto equitativo, se **establecen para la ciudad unas cargas urbanísticas entre las que se encuentra la reestructuración del edificio subterráneo de sótanos**, ya que esta construcción puede considerarse un equipamiento público que le presta un servicio a la ciudadanía y que beneficiaría a los desarrollos inmobiliarios contiguos para garantizar su accesibilidad vehicular de manera óptima y con impactos mínimos.

Bajo estos parámetros se plantea como elemento más importante de la formulación del Plan, la propuesta de integrar a nivel subterráneo el edificio de parqueaderos públicos con los sótanos de los desarrollos privados de cada UAU/UG, debido al impacto positivo que tendrá al interior de la propuesta y en su entorno inmediato, en cuanto a la mejora de las maniobras de vehículos de carga, la ubicación de bici parqueaderos públicos, la agilización de ascensos y descensos de usuarios de vehículos de servicio público y la minimización del impacto en la movilidad. En la propuesta de integración al sótano público no se incluye la UAU/UG 4 por su distancia al mismo y por ser exclusivamente una unidad para el uso residencial con su sótano independiente.

En relación con la futura operación de los estacionamientos se precisa que una vez adoptado el plan parcial, la Administración Distrital deberá definir la figura jurídica idónea para su operación y administración en el marco de la Ley 80 de 1993 y demás normas de contratación pública, y de la reglamentación distrital sobre aprovechamiento económico del espacio público. De manera que, al tener su propio marco jurídico específico, no hace parte del alcance del Plan Parcial definir la forma de operación de los parqueaderos. En este orden de ideas, el fundamento jurídico del Aprovechamiento Económico del Espacio Público está contemplado en la norma nacional por los

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Artículos 7 de la Ley 9 de 1989 y el Artículo 2.2.3.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los cuales disponen lo siguiente:

"Artículo 7º.- Los municipios y la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia podrán crear de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores. (…)" (Subrayas fuera del texto original).

"*ARTÍCULO 2.2.3.3.3 Administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico del espacio público. Los municipios y distritos podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico para el municipio o distrito del espacio público, sin que impida a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito."* (Subrayas fuera del texto original).

Por su parte, en el Distrito Capital, el Artículo 278 del Plan de Ordenamiento Territorial señala:

"Artículo 278. Aprovechamiento económico del espacio público. Las entidades del Distrito Capital a cuyo cargo estén las zonas recreativas de uso público y las zonas viales, podrán contratar o convenir con particulares la administración, el mantenimiento y el aprovechamiento económico de las zonas viales y recreativas de uso público, incluidas las zonas de estacionamientos y el equipamiento colectivo que hacen parte integrante de las cesiones obligatorias gratuitas al Distrito capital, ajustándose a los mecanismos legales que se fijen para el caso.

Parágrafo 1. El Alcalde Mayor regulará lo concerniente a la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público. Para ello contará con un plazo de dos (2) años, contados a partir de la aprobación del presente Plan. (…)" (Subrayas fuera del texto original).

Es claro que, de acuerdo a estas disposiciones, la administración de bienes de uso público como los parqueaderos en cuestión, puede estar a cargo de particulares, en los términos de la reglamentación distrital vigente, que se encuentra contenida en el Decreto Distrital 552 de 2018 *"Por el cual se adopta el Marco Regulatorio del Aprovechamiento Económico del Espacio Público en el Distrito Capital de Bogotá y se dictan otras disposiciones".*

11.6.7. Red de Servicios Públicos - Acueducto y Alcantarillado

Dentro de las consideraciones correspondientes al sistema de acueducto y alcantarillado dentro del área de incorporación del Plan Parcial, debe armonizarse el diseño propuesto con la ejecución de las obras de actualización de la red que fueron ejecutadas sobre la Carrera 17 y la Calle 90, de igual manera se deben presentar los informes técnicos y memorias de cálculo correspondiente a los

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

sistemas de drenaje urbano sostenible proyectados en la UAU/UG de diseños detallados en igual cumplimiento de los lineamientos establecidos en el oficio de factibilidad y disponibilidad del servicio, dado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Para las UAU/UG que conforma el área de incorporación del PPRU Plaza Chicó, se deben presentar las propuestas de acometidas a la red de acueducto, teniendo presente que los diámetros de las acometidas no deben superar la mitad del diámetro de la red que se deriva. También se deberán realizar las respectivas modelaciones hidráulicas a fin de garantizar la correcta prestación del servicio.

En cuanto al diseño del alcantarillado sanitario, debe tenerse en cuenta la localización de los colectores sobre la Carrera 17 y la Calle 90 así como las condiciones estructurales del colector existente sobre la Calle 92, a fin de no saturar la red existente. Para el alcantarillado pluvial, también se deben revisar las condiciones estructurales de los colectores donde se proyecta conectar a la red, se deben considerar las estructuras que darán solución al escurrimiento superficial sobre la Carrera 16 y la Calle 91.

12. NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS GENERALES

Las disposiciones normativas del presente Plan se aplicarán para todas las UAU/UG que hacen parte del área del plan parcial de renovación urbana Plaza Chicó, y constituyen la norma urbanística común con las precisiones y disposiciones contenidas en el presente capítulo.

11.1. Edificabilidad y Ocupación

La propuesta de edificabilidad del Plan Parcial parte de la necesidad de la generación de nuevos usos y mayor cantidad de metros cuadrados construidos, en el marco del objetivo de consolidar el sector a partir de usos mixtos y al mismo tiempo equilibrar el número de habitantes y visitantes, respecto de las áreas de espacio público objeto de recuperación y los índices de espacio público por habitante. A continuación, se presentan las áreas de edificabilidad máximas para índice de construcción propuestas para cada UAU/UG.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 75. Edificabilidad - Índices de Construcción por UAU/UG

EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA (ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN)						
DESCRIPCIÓN	UAU/UG 1	UAU/UG 2			UAU/UG 3	UAU/UG 4
		ETAPA 1	ETAPA 2	E1+E2		
Área Útil para Cálculo de Índices (m²)	2.452,45	1.440,91	876,09	2.317,00	1.442,48	983,76
Índice de Construcción Máximo sobre área útil	RESULTANTE					
Índice de Ocupación máximo sobre área útil	0,60	0,70	0,70	0,90	0,60	0,60
Área de Edificabilidad Máxima Permitida (Para Índice de Construcción)	16.431,88	9.230,40	6.563,76	21.080,74	7.212,42	8.361,89

ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN - AMD 3	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA (ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN)	
DESCRIPCIÓN	AMD 3 - BIC
Área Útil para Cálculo de Índices (m²)	1.263,85
Índice de Construcción Máximo sobre área útil	RESULTANTE
Índice de Ocupación máximo sobre área útil	0,60
Área de Edificabilidad Máxima Permitida (Para Índice de Construcción)	4.423,47

Fuente: Elaboración propia

La edificabilidad máxima propuesta para la AMD 3 atiende al análisis realizado con base en las áreas construidas actualmente, a fin de garantizar la preservación de las condiciones de desarrollo en atención de las necesidades y potencialidades específicas del BIC, permitiendo las ampliaciones en el mismo.

Los predios que conforman la UAU/UG 2 con áreas menores a 2.000 m^2, de nomenclatura AK 15 No. 91-25 y KR 16 No. 91-28 podrán desarrollarse de manera individual únicamente cumpliendo con los Índices de Edificabilidad establecidos en la tabla correspondiente; manteniendo las demás normas volumétricas establecidas.

Los índices de construcción y ocupación para la AMD 1 y AMD 2 son los establecidos en las respectivas licencias de construcción adoptadas. Excepcionalmente, el índice de ocupación para la UAU/UG 2 será de **0,9**; la ocupación máxima por UAU/UG se define en la siguiente tabla.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 76. Índice de Ocupación

OCUPACIÓN MÁXIMA PERMITIDA					
DESCRIPCIÓN	**UAU/UG 1**	**AMD 3 - BIC**	**UAU/UG 3**	**UAU/UG 4**	**UAU/UG 2**
Área Predial para Cálculo de Índices	2.452,45	1.263,85	1.442,48	983,76	2.317,00
Índice de Ocupación Máximo	0,60				0,90

Fuente: Elaboración propia

Nota 1: Para el cálculo del índice de construcción se incluirá el área cubierta generada por los voladizos y retrocesos exigidos en primer piso que cubren las circulaciones peatonales vinculadas al espacio público.

Nota 2: Para el cálculo del índice de ocupación se contabilizarán las áreas cubiertas generadas por los retrocesos exigidos en primer piso, pero no será así para las áreas generadas por los voladizos establecidos.

11.2. Volumetría

Los siguientes parámetros volumétricos serán lineamientos para desarrollar cada UAU/UG dentro del área de incorporación del PPRU Plaza Chicó.

12.2.1. Alturas Máximas Permitidas

Para el área de planificación del PPRU Plaza Chicó, específicamente para las UAU/UG 1, 2 y 3 se define el desarrollo tipológico de torres aisladas sobre plataformas, y de sólo torres para la UAU/UG 4 de acuerdo con lo siguiente:

Tabla 77. Alturas Máximas permitidas

MANZANAS - UAU/UG	**ALTURAS MÁXIMAS**	
	Plataforma	**Torre/Edificación**
MZ 57 UG 1	**Altura: Hasta 20 metros contados desde el nivel del terreno.** El retroceso en primer piso deberá tener una altura mínima de 4,50 m y máxima de 7m. (Figura 179 y Figura 180). El retroceso frente a la Carrera16 será voluntario. Contra el BIC debe existir empate en altura.	Altura resultante de la correcta aplicación de las normas volumétricas.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

MANZANAS - UAU/UG	ALTURAS MÁXIMAS	
	Plataforma	Torre/Edificación
MZ 56 UAU/UG 2	**Altura: Hasta 20 metros contados desde el nivel del terreno.** El voladizo sobre control ambiental y A.P.A.U.P. deberá iniciar a una altura máxima de 7,00 metros. Sobre la Carrera16 no se permite voladizo.	Altura resultante de la correcta aplicación de las normas volumétricas.
MZ 16 UAU/UG 3	**Altura: Hasta 20 metros contados desde el nivel del terreno.** El retroceso en primer piso deberá tener una altura mínima de 4,50 m y máxima de 7m; el retroceso frente a la Carrera16 podrá ser voluntario y si se plantea deberá contemplarse una distancia de empate entre los dos planos de fachada generados. El retroceso es obligatorio frente a la Calle 91. Los primeros dos (02) pisos al interior de la manzana y sobre el plano de fachada de la Cra 16 deberán empatar con la altura actual de la plataforma del proyecto colindante (AMD 1). Figura 179.	Altura resultante de la correcta aplicación de las normas volumétricas.
MZ 57 UAU/UG 4	N/A	Altura resultante de la aplicación de los aislamientos exigidos contra predios vecinos y de la aplicación del índice de construcción.

Fuente: Elaboración propia.

12.2.2. Tipología Edificatoria y Aislamientos

Para la correcta implantación urbana de los volúmenes propuestos, se definen los parámetros de las tipologías constructivas y los aislamientos para cada UAU/UG y sus unidades colindantes, de acuerdo a lo siguiente:

- Para la UAU/UG 2 se plantea una plataforma continua, por corresponder a una manzana rodeada de espacio público no se exigen aislamientos a nivel de plataforma. La tipología para la torre es continua.

- En la UAU/UG 3 se plantea tipología aislada para la torre, la cual se debe respetar desde el nivel de terreno únicamente contra la edificación permanente identificada como AMD 5. Se permite únicamente empate estricto en dos pisos hacia la construcción vecina (AMD 1), a lo largo de la fachada sobre la Carrera 16.

- En cuanto a la UAU/UG 4, se plantea una torre aislada, para respetar la presencia del BIC y permitir la asolación y circulación de aire hacia las demás edificaciones.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

En la siguiente tabla se indican los aislamientos y las condiciones generales para las UAU/UG.

Tabla 78. Condiciones Aislamientos

MANZANA UAU/UG	NIVEL DE EXIGENCIA AISLAMIENTOS	AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS	CONDICIONES ESPECIALES
MZ 57 UG 1	Se exige a partir del nivel del terreno, o de la placa superior del sótano o de la cubierta de la plataforma según el caso.	Para la UG 1 el aislamiento contra el volumen de conservación del AMD 3 es de 5,00 metros, y se debe prever a partir de la altura de la cubierta del primer piso del BIC. A nivel de sótano, se debe cumplir lo establecido en el artículo 10 del Decreto 560 de 2018, con base en el sistema constructivo de la edificación patrimonial. La dimensión mínima del aislamiento para la torre se determina en función de la altura que alcance la edificación a partir del nivel del terreno, placa superior del sótano o de la cubierta de la plataforma según el caso, de tipo escalonada, así: Hasta 12 pisos: 8,50 m. Desde el piso 13 en adelante: 11,00 m desde el lindero del predio.	Contra el volumen de la AMD 3 (B.I.C.) se deberá plantear un empate volumétrico continuo en el plano de fachada frente a la Carrera 16, sin sobrepasar su altura y manteniendo un desarrollo mínimo de 5 metros. De esta manera el aislamiento es de 5,00 metros a partir de la cubierta del primer piso del BIC. A partir del nivel de cubierta de la plataforma, la huella de la torre deberá retirarse 5,00 m del borde de la plataforma.
MZ 16 UAU/UG 3			
MZ 57 UAU/UG 4		El aislamiento entre la edificación de UAU/UG 4 y la edificación de conservación (BIC en AMD 3) en ningún caso podrá ser menor a 21 metros. El aislamiento de la edificación de UAU/UG 4 contra el lindero del predio de UG 1 será de 5,00 metros en toda su altura.	N/A

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

MANZANA UAU/UG	NIVEL DE EXIGENCIA AISLAMIENTOS	AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS	CONDICIONES ESPECIALES
MZ 56 UAU/UG 2	No se exige	No se exige. De desarrollarse individualmente las etapas 2A y 2B, la Tipología Edificatoria será continua.	Retroceso de fachada de la(s) torre(s) respecto de la fachada de la plataforma: En el frente de manzana contra la carrera 16, partir de una altura máxima de plataforma de 8,05 metros (correspondiente con la altura del BIC), la huella de la torre deberá retirarse 5,00 metros del frente de fachada de la plataforma y hacia el interior del predio. En los frentes de manzana contra la Carrera 15 y la Calle 91, a partir del nivel de cubierta de la plataforma, la huella de la torre deberá retirarse 4,00 m del frente de fachada de la plataforma y hacia el interior del predio. En el frente de manzana contra la Calle 92, a partir del nivel de cubierta de la plataforma, la huella de la torre deberá retirarse 5,50 del frente de fachada de la plataforma o del lindero predio en caso de que la fachada de la plataforma sobresalga sobre espacio público, y hacia el interior del predio.

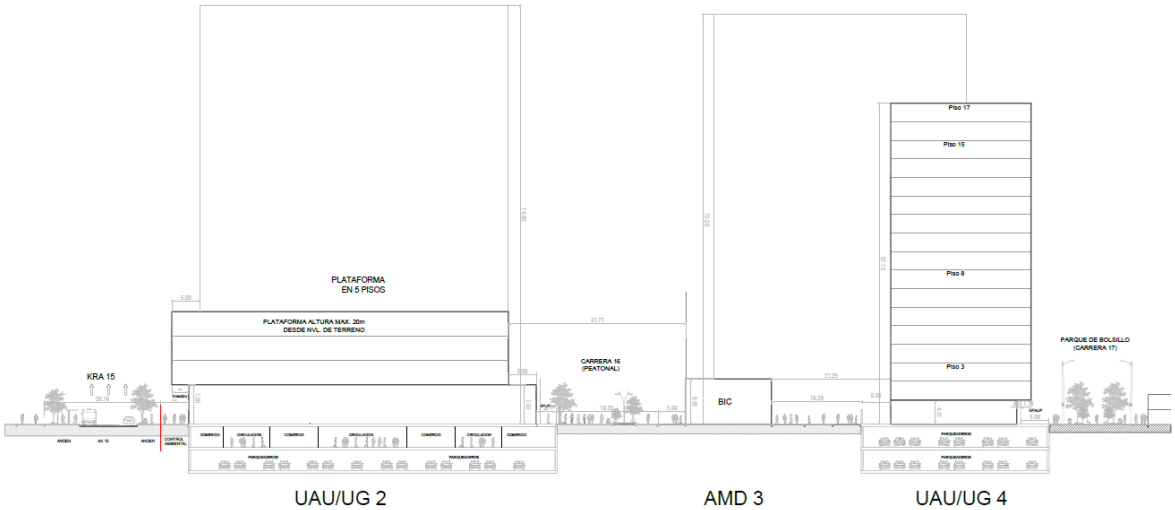
Fuente: Elaboración propia

11.2.2.1. Aislamientos entre Edificaciones

El diseño arquitectónico general de los desarrollos de toda el área del Plan Parcial deberá resolver aquellos detalles y precisiones de aspectos volumétricos, arquitectónicos y de espacio público que se presenten entre los proyectos de las diferentes unidades, que por diferencia en los tiempos de construcción se puedan generar. Se deberá garantizar una propuesta urbana y arquitectónica homogénea que priorice la continuidad de los espacios públicos y las áreas privadas afectas al uso público, así como las mejores condiciones de habitabilidad de los proyectos privados, en cuanto a la consideración en el diseño de las condiciones climáticas asociadas a incidencia de luz natural y circulación de los vientos, con el objetivo de obtener edificaciones más amigables con el ambiente, en términos de sostenibilidad y eficiencia energética.

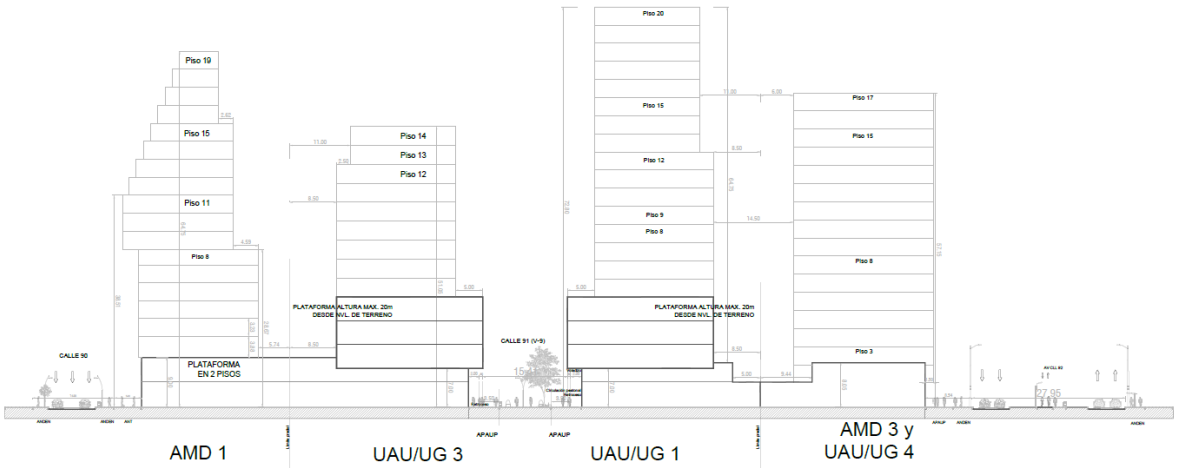
CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 179. Aislamientos entre edificaciones para la UAU/UG 2, AMD 3 y UAU/UG 4



Fuente: Elaboración propia

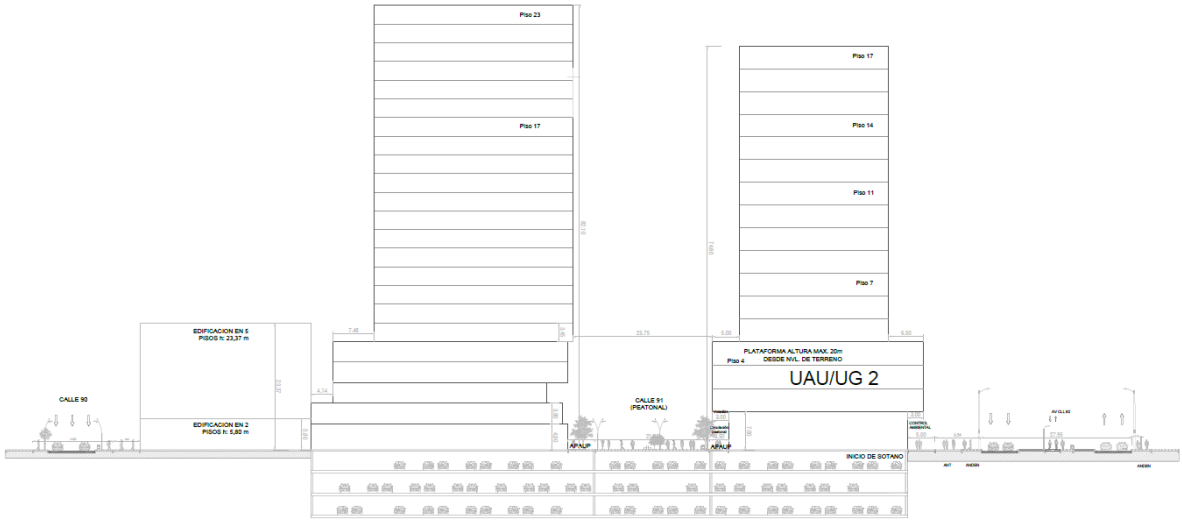
Figura 180. Aislamientos entre edificaciones de la UAU/UG 2, UAU/UG 1 y UAU/UG 4



Fuente: Elaboración propia

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 181. Aislamientos entre edificaciones de la UAU/UG 2 y AMD 2



Fuente: Elaboración propia

12.2.3. Incidencia de luz natural

Considerando la importancia que tiene la incidencia de luz natural, se llevó a cabo un análisis de los valores de luz directa en el espacio público localizado en el área de incorporación del Plan Parcial, para ejecutar el cálculo se tomaron los valores climáticos de la zona teniendo en cuenta diferentes fuentes de bases meteorológicas presentes en el programa de cálculo empleado (Meteonorm de Weather Tool) contrastadas con diferentes estaciones del IDEAM.

Al no tener una base comparativa de las cantidades de luz solar directa que deban incidir en el espacio público, se analizaron:

1. Valores promedio de cielo despejado y cielo cubierto en el año.

2. Porcentaje de incidencia anual de luz directa acotada dentro de la ventana de tiempo de mayor uso del espacio público.

3. Porcentaje de incidencia diaria de luz directa calculada para los días más representativos del año (21 de junio - Solsticio de Verano, 21 de diciembre - Solsticio de Invierno y 21 de marzo / septiembre - Equinoccio de Otoño y/o Primavera).

El calcular la cantidad de luz solar directa es un ejercicio estadístico que permite obtener valores porcentuales de la cantidad de radiación directa que pueda incidir en un espacio específico. Este valor siempre se verá influido por la mayor o menor presencia de nubosidad cuyos valores aquí expresados

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

hacen parte de la tabulación histórica obtenida de las fuentes anteriormente mencionadas.

Figura 182. Porcentaje de nubosidad promedio en Bogotá durante el año

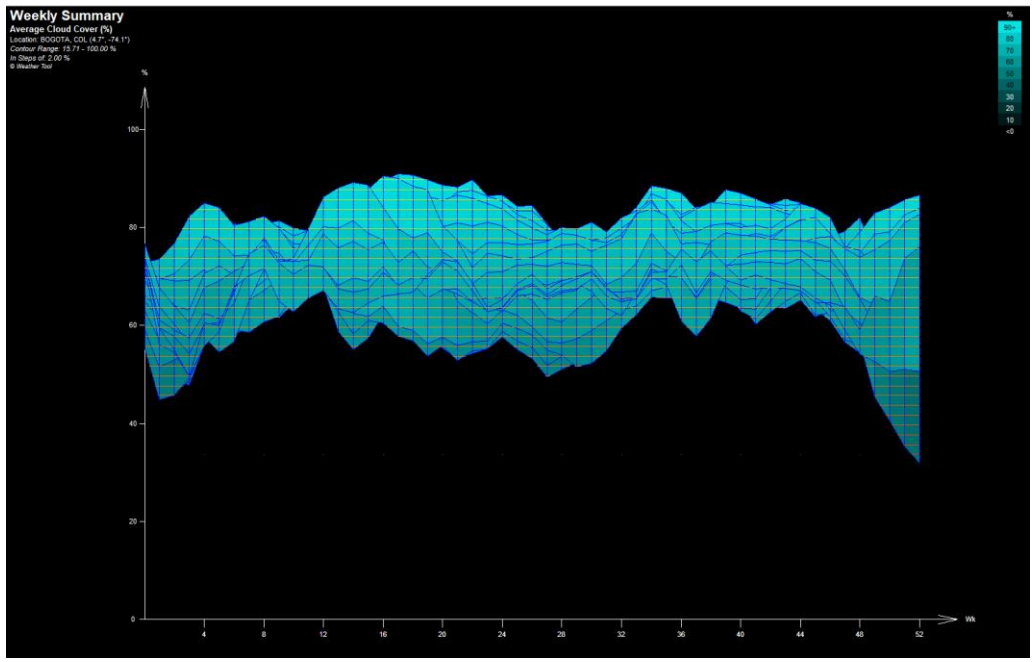
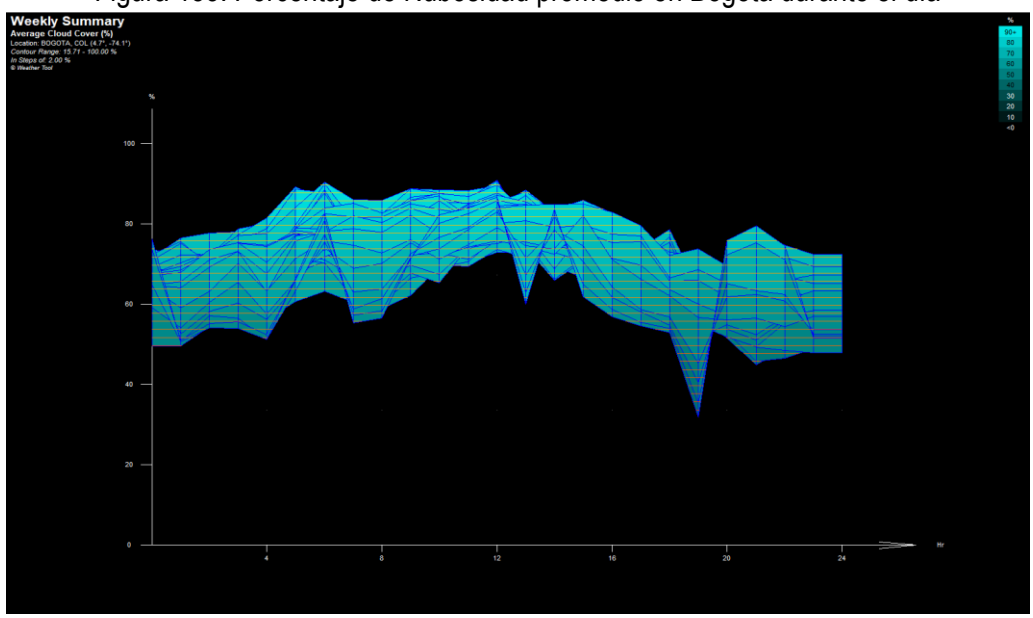


Figura 183. Porcentaje de Nubosidad promedio en Bogotá durante el día



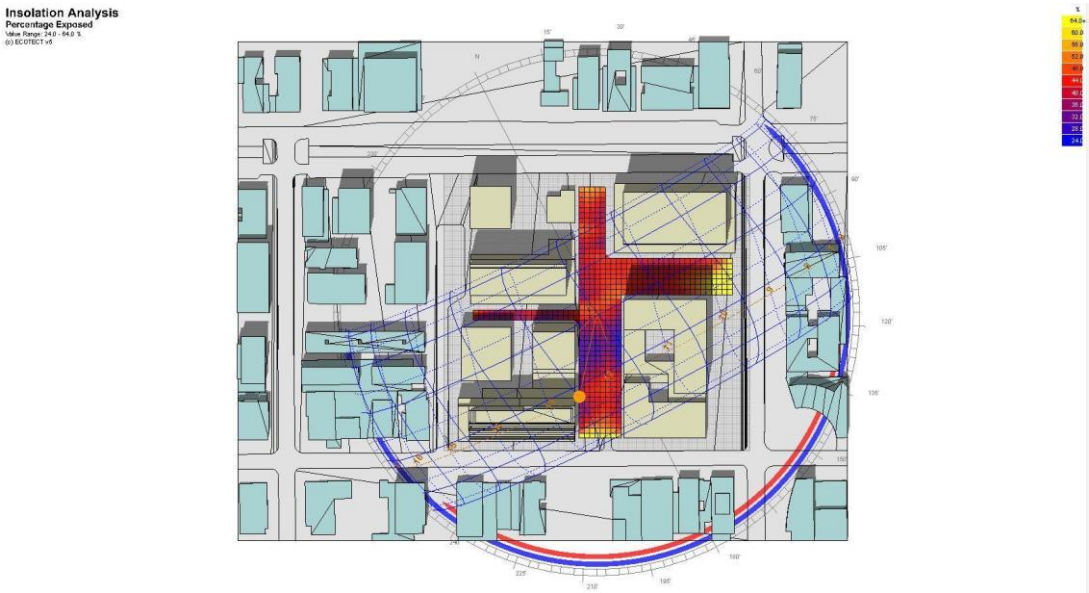
CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Los resultados que se ilustran a continuación muestran los cálculos de luz solar directa sin contemplar la variante de nubosidad anteriormente expuesta. A través de este procedimiento se logran obtener valores numéricos que permiten ser analizados con mayor facilidad.

Se toma como zona de medida el espacio comprendido por la Carrera 16 y la Calle 91, calles interiores de carácter peatonal que comprenden el espacio público del proyecto. La ventana de tiempo empleada se encuentra entre las 7:00 hasta las 18:00 horas durante los 365 días del año con un total de 4.015 horas. En la Figura 184 se ilustra el cálculo del porcentaje de horas incidentes en la zona de estudio que permiten concluir que:

- El espacio público recibe todo el año luz solar directa.
- En los sectores más críticos (azul oscuro), la incidencia de luz solar directa es del 24% del total anual calculado.
- En los sectores con mayor (amarillo) exposición, la incidencia de luz solar directa es del 64% del total anual calculado.
- La mayoría del espacio presenta sectores cuya incidencia de luz solar directa se encuentra entre el 40% y el 50% del total anual calculado.

Figura 184. Incidencia anual de luz solar directa en porcentaje



Para identificar con mayor exactitud cuál y cómo es la incidencia del sol en la zona de estudio, se calcularon los días más representativos del año (21 de junio - Solsticio de Verano, 21 de diciembre -

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Solsticio de Invierno y 21 de marzo / septiembre - Equinoccio de Primavera y Otoño, respectivamente). Las gráficas a continuación ilustran las siguientes conclusiones:

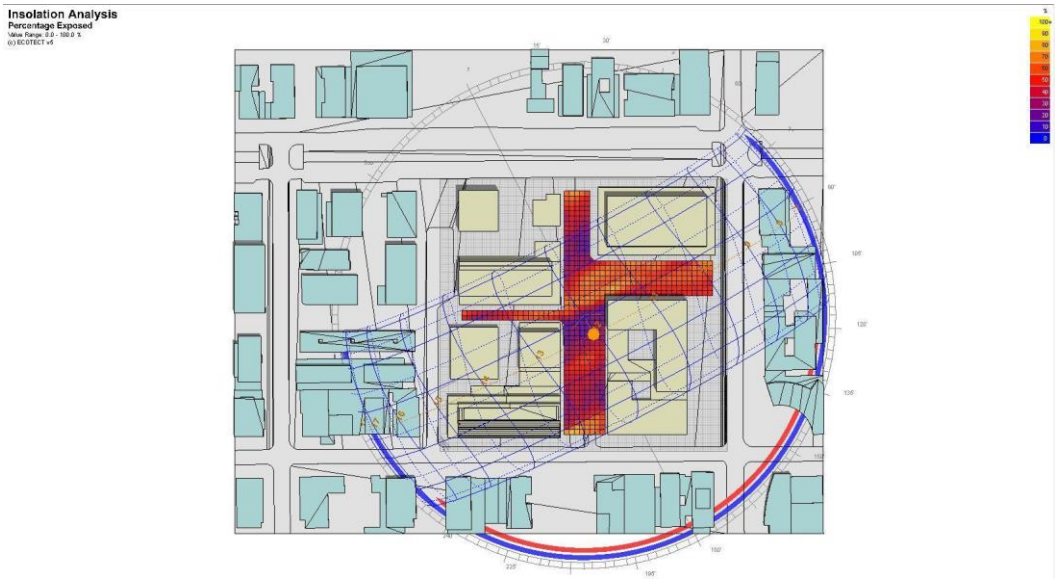
- Durante el Equinoccio de Otoño y Primavera, intervalos en los que el sol incide perpendicularmente sobre el planeta, son los meses del año con mayores porcentajes de luz directa en la zona de estudio con valores que superan el 60% (Figura 185).

- Durante el Solsticio de Verano encontramos como los sectores con baja incidencia del sol son mayores al compararlos con los demás momentos del año entre el 20% y el 30%.

- Durante el Solsticio de Invierno, se puede observar un balance entre los sectores con mayor y menor incidencia de luz solar directa. Áreas con valores del 50% de incidencia son los más representativos de esta época del año (Figura 187).

- La zona de la Calle 91 al occidente de la Carrera 16 en esta época del año es la más crítica, con una incidencia inferior al 20% durante el día (Figura 187).

Figura 185. Incidencia durante el equinoccio de otoño y/o primavera de luz solar directa en porcentaje



CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 186. Incidencia durante el solsticio de verano de luz solar directa en porcentaje

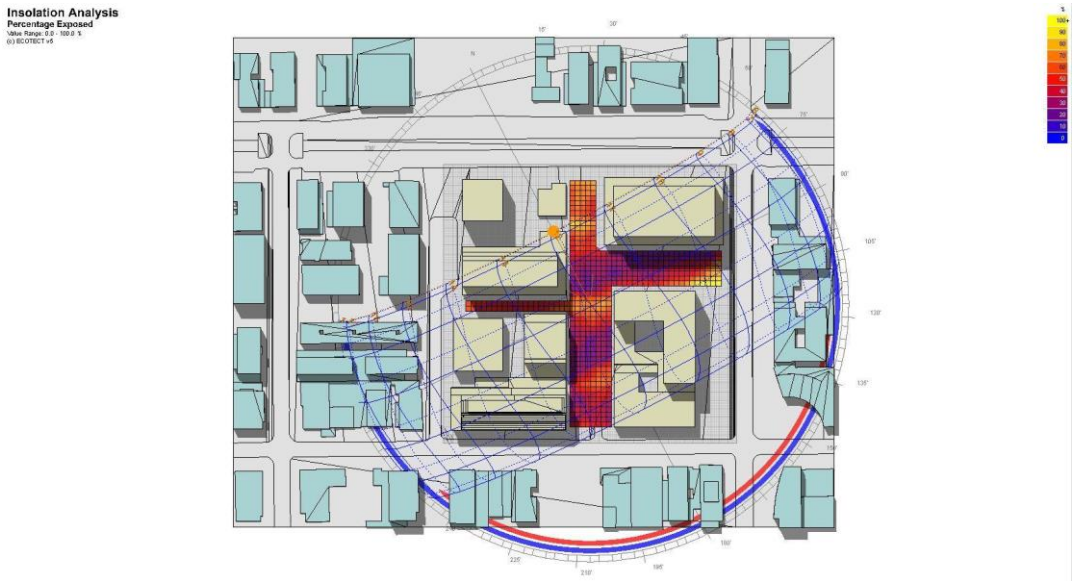
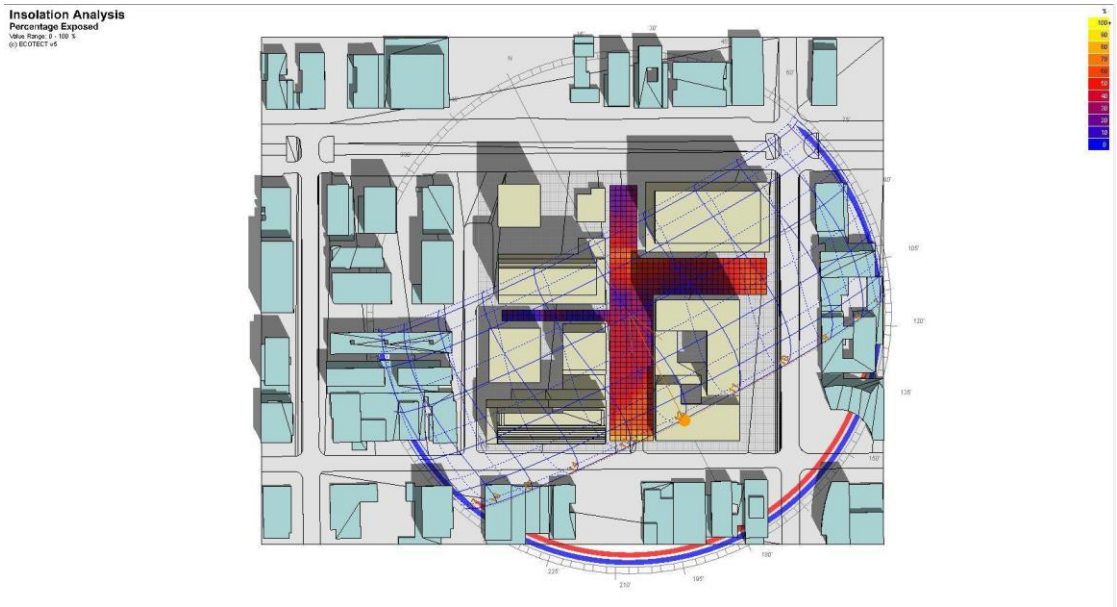


Figura 187. Incidencia durante el solsticio de invierno de luz solar directa en porcentaje



De lo anterior se puede concluir que:

- Al hacer el análisis de los cuatro días más representativos del año y el resumen total del año, encontramos que la cantidad de luz solar directa que incide en la zona de estudio se encuentra dentro de la media en espacios con edificaciones de gran porte.

- Ningún sector de la zona de estudio queda con menos del 20% de luz directa al año (800 horas)

- Aunque la incidencia es promedio, dada la localización de los edificios y el distanciamiento entre ellos se crean franjas en donde la incidencia supera el 60%.

- Se recomienda el desarrollo de un estudio de incidencia de luz solar directa y bioclimático para el proceso de diseño de las edificaciones planteadas que permita, mediante gestos arquitectónicos, aumentar los porcentajes en las zonas de menor incidencia (Sectores de color azul en la Figura 184).

12.2.4. Lineamientos de construcción y arquitectura sostenible

En la coyuntura actual en la que se encuentra el planeta, con afectaciones directas al sistema climático causadas por el calentamiento global, resulta urgente tomar medidas que logren disminuir el impacto que las actividades humanas tienen sobre el ambiente y a la vez mitigar los efectos que el cambio climático pueda tener sobre el entorno urbano en el que se desarrollan estas actividades. En el contexto en el que se enmarca este Plan Parcial, se deben tener presente una serie de medidas relacionadas con los procesos de diseño y construcción de las edificaciones aquí propuestas, considerando la eficiencia en el manejo de los recursos, así como el metabolismo urbano al gestionar eficientemente los flujos metabólicos que se producen en las interacciones diarias entre las diversas actividades que tienen lugar entre lo urbano y lo natural.

Las medidas que se proponen para lograr la eficiencia ambiental del Plan Parcial, que se encuentran desarrolladas en detalle en el Anexo 7, son las siguientes:

- Uso eficiente del agua

  - ✓ Captación, almacenamiento y uso de las aguas de lluvia, con expectativa de acumulación diaria de 1.676,9 m^3.
  - ✓ Instalación de elementos sanitarios de bajo consumo.
  - ✓ Utilización de superficies permeables para captación de escorrentía.

- Uso eficiente de la energía

  - ✓ Realización de estudios detallados de las condiciones climáticas para su inclusión en el diseño de las edificaciones.
  - ✓ Utilización de elementos y materiales de bajo impacto y/o consumo energético.
  - ✓ Respeto de los derechos solares de predios vecinos, garantizando la incidencia de luz natural.

- Manejo de residuos sólidos

  - ✓ Programa de reciclaje de residuos sólidos generados por todos los usos propuestos.
  - ✓ Plan de manejo y reciclaje de escombros durante la construcción.

- Convivencia con la fauna

  - ✓ Evitar el uso de materiales transparentes y reflectantes (cristal, paredes, ladrillos) en el diseño de superficies – planas, curvas o inclinadas, prefiriendo materiales translucidos, de colores u opacos. En el caso que se usen materiales transparentes, incorporar el uso de películas adhesivas con puntos, cuadros o líneas o de capas translúcidas.
  - ✓ Utilización de parasoles fijos o móviles cuando se usen materiales reflectantes en las fachadas de las edificaciones.

- Techos verdes

  - ✓ Disposición de mínimo el 60% de las cubiertas de las edificaciones para áreas verdes que permitan generar espacios para la fauna del sector y reducir el efecto de isla de calor.
  - ✓ Se deberán disponer de vegetación herbácea y arbustiva en el área verde que defina cada edificación

De igual manera, se debe tener en cuenta lo dispuesto en el Decreto 566 de 2014 “Por el cual se adopta la Política Pública de Ecourbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá Distrito Capital 2014-2024”, o la norma que lo modifique o sustituya.

12.2.5. Puentes y Enlaces Peatonales

Con el objetivo de multiplicar los flujos peatonales en las plataformas (con integralidad de usos) y en los pisos altos de todos los desarrollos y garantizar la vitalidad de este centro comercial a cielo abierto, se plantea considerar el potencial de generar conexiones aéreas peatonales a partir de los segundos pisos, en cumplimiento de lo establecido en el decreto 279 de septiembre 9 de 2003, mediante el cual se reglamentan los puentes peatonales en el Distrito Capital. Estas conexiones se podrían realizar entre la UAU/UG 2 y AMD 2 (Torre 91), entre la UAU/UG 3 y AMD 2 (Torre 91) y entre la UG 1 y la UAU/UG 3.

Para el caso particular entre los desarrollos de las UG 1 y 2, no se permitirá la conexión peatonal aérea mediante puentes o enlaces aéreos en ningún nivel sobre la carrera 16, por la proximidad con el bien de interés cultural (BIC) de la AMD 3.

Esta integración se podrá solucionar mediante puentes peatonales construidos a partir del nivel del segundo piso de las plataformas o edificaciones; estos enlaces deberán respetar un gálibo mínimo de 4,50 metros medidos desde el nivel del terreno hasta la parte inferior de la placa del “puente” peatonal

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.
y no sobrepasar un ancho de 5 metros. Se podrá plantear como máximo, por cada lado de manzana, una de estas conexiones entre UAU/UG.

Adicional a lo anterior, al momento de llevar a cabo obras en el espacio público existente y que no se encuentren autorizadas en el acto administrativo de este Plan Parcial o en la licencia de urbanismo, se deberá adelantar la obtención de la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público ante la Secretaría Distrital de Planeación, de conformidad con lo establecido en los artículos 268, 269 y 281 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en los artículos 2.2.6.1.1.12 y 2.2.6.1.1.13 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decretos reglamentarios; cumpliendo además con el régimen de construcciones sismo resistente creado por la Ley 400 de 1997 y Ley 1229 de 2008 las que la modifiquen y sustituyan.

12.2.6. Cubiertas Livianas sobre Espacio Público Libre

Con el fin de promover oportunidades de encuentro entre los ciudadanos, de propiciar usos comerciales en el espacio público articulados con el espacio privado, y garantizar el confort térmico para los peatones en el espacio público, la propuesta urbanística deja abierta la posibilidad opcional de conformar galerías comerciales cubiertas, tanto a lo largo de la Carrera 16 como de la Calle 91 (tramo entre Cra. 15 y Cra. 16), utilizando cubiertas ligeras, transparentes, en materiales livianos; los apoyos estructurales de estas cubiertas sobre el espacio público no podrán interrumpir la circulación peatonal y en lo posible deberán soportarse en los paramentos y estructuras de las edificaciones circundantes (en el marco de lo establecido en el parágrafo 2 del Artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015), cubriendo las calles peatonales en un máximo del 50% de la superficie de las mismas (Figura 188) para proteger a los peatones en las galerías, sin embargo, no se permitirán cerramientos en dichos espacios. Este tipo de intervención, en áreas colindantes al BIC, deberá tramitar ante el IDPC la aprobación del anteproyecto, debido a la afectación que pueda generarse sobre el bien declarado.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 188. Referentes de cubiertas temporales sobre espacio público



Fuente: Arq. Hembert Peñaranda

12.2.7. Aprovechamiento y Mantenimiento del Espacio Público

Sobre los corredores peatonales de la Carrera 16 como de la Calle 91 (entre la Av. Cra. 15 y la Cra. 16), se permite desarrollar espacios comerciales de uso colectivo, por medio de la instalación de módulos de ventas comerciales de carácter temporal, cuyo mantenimiento podrá estar a cargo de la asociación de copropietarios y vecinos de los desarrollos inmobiliarios a cambio del aprovechamiento económico de los mismos o mediante la aplicación del Decreto 540 de 2018 por medio del cual se reglamentan los Distritos Especiales de Mejoramiento y Organización Sectorial – DEMOS. Asimismo, para el proceso de aprovechamiento económico del espacio público, deberá darse cumplimiento a lo establecido en el Decreto 552 del 26/09/2018 que define el marco regulatorio de esta actividad para el Distrito Capital de Bogotá, como lo establecido en el Art. 7 de la Ley 9 de 1989, el Art. 2.2.3.3.3. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Art. 278 del Plan de Ordenamiento Territorial - POT y Decreto Distrital 552 de 2018.

Con respecto al mobiliario que se ubicará en el espacio público para el desarrollo de las actividades económicas previstas en este Plan Parcial, su ubicación deberá ajustarse a lo establecido en el Decreto Distrital 603 de 2007 “Cartilla de Mobiliario Urbano” o el instrumento que lo reglamente o sustituya. Los módulos deberán ser máximo de 10 m^2 y de 20 m^2 cada uno.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

12.2.8. Usos Comerciales en el Espacio Público

Se permite desarrollar los siguientes usos: venta de artesanías, cafeterías, heladerías, floristerías, librerías y afines, y aquellos establecidos en el artículo 8° del decreto 552 de 2018 mediante el cual se establece el MRAEEP.

12.2.9. Voladizos y Retrocesos

Voladizos. Se plantean voladizos sobresalientes del paramento de la edificación, a partir del segundo o tercer piso y con proyección sobre las áreas privadas afectas al uso público, con la dimensión máxima indicada en la siguiente tabla. Las áreas construidas resultantes de la dimensión del voladizo se contabilizan siempre en el índice de construcción y en la medida en que no se encierra en el primer piso se excluye del índice de ocupación.

Tabla 79. Voladizos sobre APAUP

Unidades	Espacio Público	Dimensión voladizo sobre APAUP (m)
UG 1	Carrera 16	1,00
	Calle 91	1,00
	Carrera 17	1,50
UAU/UG 2	Calle 91	3,00
UAU/UG 3	Carrera 16	1,00
	Calle 91	1,00
UUA/UG 4	Carrera 17	1,50

Fuente: Elaboración propia

En cuanto a los voladizos para las edificaciones paramentadas contra las franjas de control ambiental establecidas, se define lo siguiente:

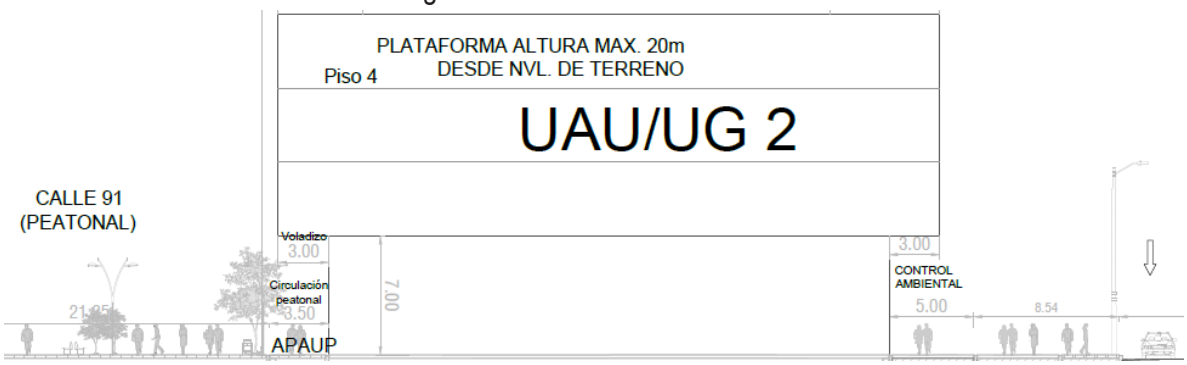
Tabla 80. Voladizos sobre Franjas de Control Ambiental

UAU/UG	Malla Vial Arterial	Dimensión voladizo sobre Control Ambiental (m)
UAU/UG 2	Por AK 15	3,00
	Por AC 92	3,00
UAU/UG 4	Por AC 92	3,00

Fuente: Elaboración propia

En la UAU/UG 2, se propone como dimensión máxima de voladizo un total de 3,00 metros sobre la Calle 91, igualmente sobre la Carrera 15 y Calle 92, donde se ubican los controles ambientales, se establecen voladizos con dimensión máxima de 3,00 metros. Este elemento se plantea continuo para que haya uniformidad en el desarrollo de la plataforma, generando un espacio que permite una circulación peatonal amplia, bajo el concepto de galería comercial (Figura 189). Para la UAU/UG 4 se define voladizo de 1,50 metros sobre el APAUP de la Carrera 17 y de 3 metros sobre el Control Ambiental ubicado en la Calle 92.

Figura 189. Voladizos UAU/UG 2

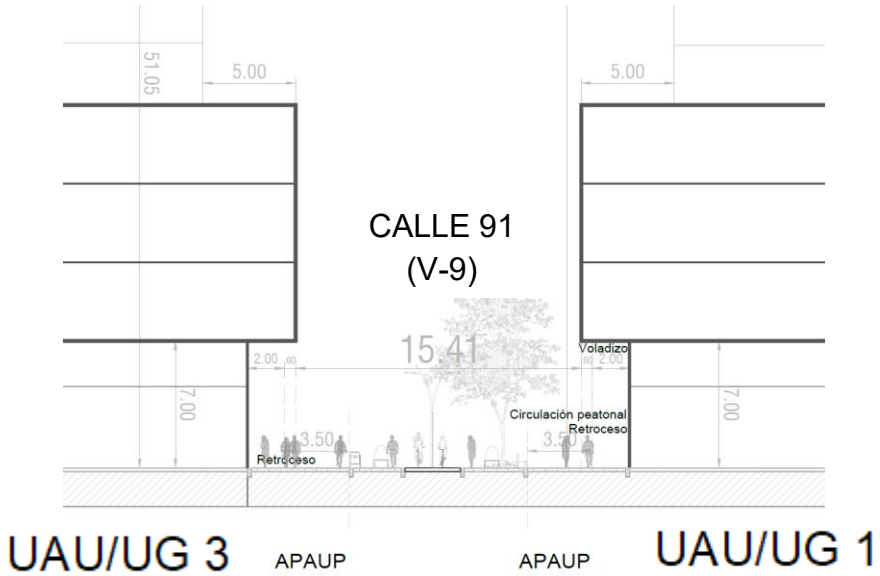


Fuente: Elaboración propia

Para las UAU/UG 1 y 3, se plantean dimensiones diferentes de voladizo, teniendo en cuenta la dimensión del perfil existente sobre la Calle 91 (peatonal de 9,00 m) voladizo de 1,00 m y por la Carrera 16 (peatonal de 18 m) voladizo de 1,00 m, que junto con el retroceso de 2,00 m planteado a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, se estaría generando un espacio que sobresale en una dimensión total de 3,00 m.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 190. Retrocesos y Voladizos UAU/UG 1 y UAU/UG 3



Fuente: Elaboración propia

Retrocesos. Como planteamiento urbanístico, enfocado al bienestar de los peatones y a la dinamización del espacio (con integralidad de usos) en primer piso, se plantea un retroceso de 2 metros en los predios de todas las UAU/UG hacia el interior del mismo, a partir del límite de las A.P.A.U.P.; este retroceso, sumado a los voladizos planteados, consolidan un espacio cubierto para la circulación peatonal a manera de galería como respuesta a una estrategia de mitigación de condiciones climáticas para garantizar el confort de los peatones en el espacio público y su cualificación. El retroceso de 2 metros es obligatorio para UAU/UG 1 y 3 con frente a la Calle 91 y voluntario frente a la Carrera 16. El retroceso es voluntario para UAU/UG 2 y 4.

11.3. Normas sobre Sótanos, Rampas y Escaleras

Sótanos: El sótano no puede sobresalir sobre el nivel del terreno y puede iniciar a partir del lindero del predio en aquellos predios que sea permitido de acuerdo a lo establecido en el Decreto 190 de 2004 para las cesiones relativas a las Franjas de Control Ambiental. Es permitido desarrollar el sótano bajo áreas privadas afectas al uso público. La placa superior del sótano deberá estar a nivel con el andén.

En cuanto a los aislamientos en sótano para la UAU/UG 1 hacia el AMD 3 – BIC, se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 560 de 2018 “Por medio del cual se define la reglamentación urbanística aplicable a los Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital y se dictan otras disposiciones”, teniendo en cuenta el sistema constructivo del Bien de Interés Cultural al que se

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

hace referencia, el cual deberá ser demostrado en el momento del trámite de las licencias de construcción mediante presentación de carta de garantía del ingeniero estructural y del propietario, siempre que se garantice la estabilidad del BIC. El sótano de UAU/UG 4 podrá construirse hasta el lindero del predio en colindancia con UAU/UG 1 y AMD 3.

Semisótanos: No se permite.

Rampas y escaleras: Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones, no se permiten en áreas privadas afectas al uso público. Se exigen rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas.

El inicio de las rampas vehiculares debe retrocederse 5,00 metros, como mínimo, respecto del paramento de construcción.

11.4. Equipamiento Comunal Privado

La exigencia mínima para equipamiento comunal privado requerido para proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales o dotacionales (salvo los proyectos con uso dotacional educativo) con más de 800 m^2 de área construida, y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda, cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, se obtiene mediante el cálculo indicado para cada uno de los usos, según lo siguiente:

- Proyectos de vivienda, no VIS ni VIP: 10 m^2 por cada 80 m^2 de área neta de construcción en el uso.
- Para usos diferentes a vivienda: 10 m^2 por cada 120 m^2 de área neta de construcción en el uso.

Para las unidades internas del Plan Parcial y teniendo en cuenta los usos planteados, la destinación de equipamiento comunal privado es la siguiente:

Tabla 81. Porcentajes destinación equipamiento comunal privado

Destinación	Porcentaje Mínimo
a. Zonas verdes y recreativas en áreas libres	30%
b. Servicios comunales en áreas construidas	25%
c. Parqueaderos de visitantes	Para completar el 100% de las áreas comunales se podrán contabilizar las áreas de los cupos de parqueadero de visitantes propuestos y las áreas de los cupos planteados para bicicletas.

Fuente: Elaboración propia

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

11.5. Usos

El área objeto del presente Plan Parcial se acoge a la clasificación establecida en el Cuadro Anexo No 2 del Decreto Distrital 190 de 2004 (por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003). Los usos planteados se permiten en todas las UAU/UG del área de incorporación del PPRU Plaza Chicó, los cuales se relacionan a continuación. Para efectos del reparto de cargas y beneficios se asignarán a cada UAU/UG unos usos principales, los cuales podrán convertirse a otros usos permitidos de acuerdo con el factor de convertibilidad de usos descrito en el presente documento (ver Apartado 13.3.1), sin alterar las condiciones de distribución de cargas que se definan internamente.

Tabla 82. Usos principales para el área del plan parcial

TIPO			DESCRIPCIÓN	ESCALA
RESIDENCIAL			Vivienda Multifamiliar	N.A.
DOTACIONALES	**EDUCATIVO** PLAN MAESTRO DE EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS Decreto 449 de 2006 y Decreto 174 de 2013		Instituciones de educación superior. Centros de investigación científica. Educación no formal (Educación para el trabajo y Desarrollo Humano). Mayor a 1.500 alumnos. Equipamientos educativos. Institución Educativa	Metropolitana
	CULTURAL PLAN MAESTRO DE EQUIPAMIENTOS CULTURALES Decreto 465 de 2006 y Decreto 430 de 2011		Museos, centros culturales y artísticos, centro de investigación e innovación, hemerotecas, cinemateca, auditorios, planetarios, archivos generales científicos y artísticos, salas de exposición, teatros	Metropolitana
			Bibliotecas superiores a 250 puestos de lectura. Centros cívicos, culturales, científicos y artísticos, museos. Salas de exposición, teatros, en predios hasta 10.000 m²	Urbana
			Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, Centros cívicos, culturales científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura en predios hasta 5.000 m². Casas juveniles.	Zonal
COMERCIOYS	**EMPRESARIA**	**SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS**	Oficinas Especializadas de: Finca raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	Urbana

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

TIPO			DESCRIPCIÓN	ESCALA
SERVICIOS	LES			
	PERSONALES	SERVICIOS DE PARQUEADERO	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas en estructuras diseñadas y construidas para el uso. Estacionamientos en superficie	Urbana
		SERVICIOS TURISTICOS	Hoteles y Aparta hoteles de más de 50 habitaciones y/o servicios complementarios.	Metropolitana
			Hoteles y Aparta hoteles de hasta 50 habitaciones con servicios básicos.	Urbana
		SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes y comidas rápidas superiores a 500 m²	Urbana
		SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS	Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.	Zonal
		SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO	Establecimientos especializados; Centros de convenciones, salas de conciertos.	Metropolitana
	PERSONALES		Salas de conciertos y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales, clubes sociales hasta 600 m². Casinos.	Urbana
	COMERCIO URBANO		ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS DE 2.000 m² HASTA 6.000 m² DE ÁREAS DE VENTA.	Urbana

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

TIPO		DESCRIPCIÓN	ESCALA
		VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores.	
	COMERCIO ZONAL	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 m² DE ÁREA DE VENTAS. VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: (Los mismos productos del comercio urbano, antes citados)	Zonal
	COMERCIO VECINAL	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO. Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	Vecinal

Fuente: Elaboración propia

Los usos comerciales de escala vecinal, dotacionales y de servicios de escala vecinal se permiten en sótano 1 y sólo se desarrollarán en predios privados, siempre que se cumplan con las condiciones mínimas de ventilación e iluminación. Siendo importante tener en cuenta que los usos aquí descritos, aun cuando han sido socializados con los propietarios de los predios que participan dentro del Plan Parcial, no limitan su desarrollo a otros diferentes, siempre que cumplan con la aplicación del factor de conversión indicado en el numeral 13.3.1. Factor De Conversión de los beneficios. Por lo que es posible que las áreas aquí presentadas se vean modificadas al momento de llevar a cabo los trámites de licenciamiento de las respectivas UAU/UG.

Los usos comerciales, dotacionales y de servicios se permiten en el primer nivel de sótano, siempre que se cumplan con las condiciones mínimas de ventilación e iluminación, las cuales deberán ser

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

verificadas por el(la) curador(a) urbano(a) al momento del licenciamiento con forme las normas y parámetros que rigen la materia.

Asimismo, se debe tener presente que la aprobación y reglamentación de los usos comerciales de escalas metropolitana y urbana, está condicionada a la adopción de un plan de implantación, el cual deberá ser adoptado posterior a la adopción del presente plan parcial.

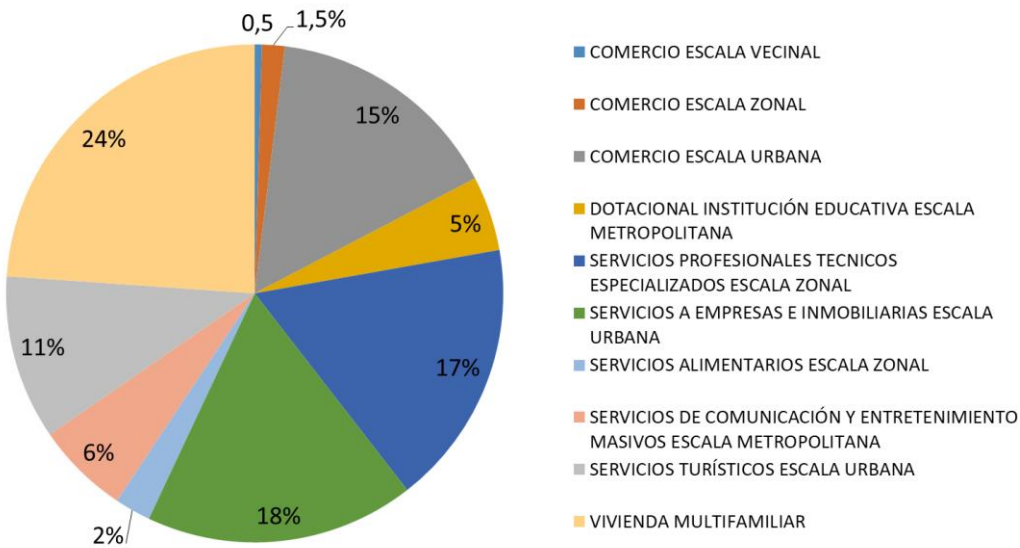
Tabla 83. Áreas construidas y vendibles estimadas por UAU/UG

ÁREAS CONSTRUIDAS Y VENDIBLES POR USOS UAU/UG	UAU 1		UAU 2		UAU 3		UAU 4		TOTALES UAU/UG		AMD2	
USOS	Construida	Vendible	Construida	Vendible	Construida	Vendible	Construida	Vendible	Construida	Vendible	Construida	Vendible
COMERCIO ESCALA ZONAL					1.536,00	1.280,39			1.536,00	1.280,39		
COMERCIO ESCALA URBANA	4.523,47	3.574,30	6.832,00	4.848,34					11.355,47	8.422,64		
DOTACIONAL INSTITUCIÓN EDUCATIVA ESCALA METROPOLITANA	5.076,00	4.314,60							5.076,00	4.314,60		
SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS ESCALA ZONAL	5.856,20	4.977,77							5.856,20	4.977,77		
SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIAS ESCALA URBANA	3.026,80	2.572,78	5.011,25	4.579,90	2.916,00	2.528,60			10.954,05	9.681,28		
SERVICIOS ALIMENTARIOS ESCALA ZONAL			1.742,03	1.463,31	718,20	640,72			2.460,23	2.104,03		
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS ESCALA METROPOLITANA			1.742,03	1.463,31					1.742,03	1.463,31	2.000,00	2.000,00
SERVICIOS TURÍSTICOS ESCALA URBANA			4.009,00	3.527,40					4.009,00	3.527,40		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR			3.863,48	3.322,59	2.781,00	2.393,60	9.499,52	8.385,47	16.144,00	14.101,66		
AREA EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	1.126,42		1.002,25		583,20		558,00		3.269,87	0,00		
AREA SOTANOS	7.410,00		7.440,27		4.275,00		2.992,50		22.117,77	0,00		
AREAS TOTALES SIN SOTANOS	**19.608,89**	**15.439,45**	**24.202,05**	**19.204,85**	**8.534,40**	**6.843,31**	**10.057,52**	**8.385,47**	**62.402,86**	**49.873,07**	**2.000,00**	**2.000,00**
AREAS TOTALES CONSTRUIDAS CON SOTANOS	**27.018,89**		**31.642,32**		**12.809,40**		**13.050,02**		**84.520,63**	**49.873,07**		

Fuente: Elaboración propia

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 191. Propuesta usos mixtos en Plan Parcial



Fuente: Elaboración propia

De acuerdo a los usos propuestos en cada una de las UAU/UG y las AMDs se calculó la población residente y flotante, con base en los siguientes criterios: Para la vivienda tipo apartaestudio se definió una ocupación de 1,5 habitantes por unidad, para viviendas con área construida promedio se utilizó un índice de 3,4 habitantes por unidad. La población flotante se calculó con base en los grupos de ocupación definidos en la Tabla K.3.3.1 de la NSR10. En la tabla a continuación se presenta el resultado del ejercicio realizado.

Tabla 84. Población estimada residente y flotante

USOS	UAU/UG 1 + AMD 3	UAU/UG 2	UAU/UG 3	UAU/UG 4	AMD 1	AMD 2	AMD 5	TOTAL	Unidades
	Número de Unidades								
SERVICIOS TURISTICOS (Nro habitaciones)		86			50			136	habitaciones
VIVIENDA MULTIFAMILIAR (Unid vivienda)		70	36	46	10	80	50	292	viviendas
	Población estimada								
POBLACION RESIDENTE		105	122	156	34	272	170	859	habitantes
POBLACION FLOTANTE (de usos comerciales, oficinas, hotel, educativo) según grupos de Ocupación Tabla K.3.3.1 NSR 10	5.400	2.496	627		2.004	4.049		14.576	Población flotante

Fuente: Elaboración propia

Tabla 85. Metro cuadrado de espacio público recuperado por habitante residente

TOTAL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO MEJORADO/ADECUADO	10.213,71
INDICE m² E.P. / HABITANTE RESIDENTE	11,89

Fuente: Elaboración propia

Tabla 86. Metro cuadrado de espacio libre para mitigación de movilidad peatonal

TOTAL m² E LIBRE REQUERIDO	**13.118**
INDICE MINIMO E.LIBRE MITIGACIÓN PEATONAL	**0,90**
TOTAL m² E LIBRE PEATONAL INTEGRADO	**13.984,57**
INDICE E.LIBRE MITIGACIÓN PEATONAL	**0,96**

Fuente: Elaboración propia

11.6. Asignación de Estacionamientos

A continuación, se muestran los usos generales, usos específicos y sus respectivas exigencias de estacionamientos para la zona de demanda normativa “A”, sin embargo, el cálculo de los cupos de estacionamientos por uso corresponde a lo definido en el presente Plan Parcial, por cuanto la exigencia a nivel general será menor a lo indicado en el Anexo No. 4 del Decreto 190 de 2004. Para todos los usos la dimensión mínima para cupos vehiculares privados y de visitantes será de 2,20 metros por 4,50 metros (Art. 4, Decreto 1108 del 2000).

Tabla 87. Síntesis comparativa exigencia máxima estacionamientos propuestos para el Plan Parcial versus exigencia POT 190

CUADRO COMPARATIVO EXIGENCIA CUPOS ANEXO 4 POT DECRETO 190 VERSUS EXIGENCIA MÁXIMA PLAN PARCIAL	**EXIGENCIA MÁXIMA ESTACIONAMIENTOS Plan Parcial Sector Demanda A**		**EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS POT anexo 4 Dto 190 Sector Demanda A**	
USOS	**Privados**	**Visitantes**	**Privados**	**Visitantes**
COMERCIO Escala Vecinal (Area de Ventas hasta 500 m²)	1x250 m²	1x80 m²	1x250 m²	1x40 m²
COMERCIO Escala Zonal (Hasta 2.000 m² Área de Ventas)	1x300 m²	1x100 m²	1x250 m²	1x30 m²
COMERCIO Escala Urbana (De más 2.000 m² hasta 6.000 m² Área de Venta)	1x300 m²	1x80 m²	1x200 m²	1x30 m²
SERVICIOS PERSONALES - Prof. Tec Especial Escala Zonal	1x80 m²	1x100 m²	1x30 m²	1x40 m²
SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS Escala Urbana	1x80 m²	1x100 m²	1x30 m²	1x40 m²
SERVICIOS TURISTICOS Escala Urbana y Metropolitana	1x200 m²	1x100 m²	1x100 m²	1x50 m²
SERVICIOS ALIMENTARIOS (sobre el 50% de AG)	1x250 m²	1x70 m²	1x30 m²	1x40 m²
SERVICIOS COM.Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS (sobre el 50% de AG)	1x200 m²	1x70 m²	1x100 m²	1x20 m²
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	1x2 viv	1x4 viv	1x1 viv	1x3 viv
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO. Institucion educativa (Escala Metropolitana)	1x100 m²	1x150 m²	1x60 m²	1x60 m²
EQUIPAMIENTO CULTURAL (Escala Metropolitana)	1x100 m²	1x140 m²	1x60 m²	1x80 m²

Fuente: Elaboración propia

Dentro de la propuesta para desestimular el uso del vehículo particular se plantea la definición de exigencias máximas de estacionamientos por usos, a fin de ejercer mayor control sobre la cantidad de cupos a ubicar y apoyar el funcionamiento del parqueadero público. Es por esto que se evidencia la

diferencia entre la exigencia por norma y la propuesta del Plan Parcial. Asimismo, es importante tener en cuenta que, en esta medida, se busca garantizar usuarios al parqueadero público, por lo que las propuestas privadas se limitan a fin de lograr el equilibrio entre la oferta pública y privada.

Para suplir las necesidades de funcionamiento de los usos planteados para los desarrollos de UNIANDINOS (AMD 3 y UG-1) y mitigar los posibles impactos en el entorno de los mismos, se plantea a nivel de primer piso, dentro del área privada del predio, una zona de maniobra alterna para cargue y descargue con acceso desde la Carrera 17 para camiones, vehículos de carga, trasteos y servicios, así como para vehículos de emergencia como ambulancias. Dicha área de maniobra no podrá ser utilizada por taxis o vehículos particulares.

El Decreto No. 540 de 2018 “Por medio del cual se reglamentan los Distritos Especiales de Mejoramiento y Organización Sectorial – DEMOS de que trata el artículo 461 del Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá” define, en su artículo 2, a los DEMOS como un instrumento de iniciativa privada que promueven acciones complementarias a las intervenciones y actuaciones adelantadas por el Distrito Capital, siendo su finalidad el mejoramiento, mantenimiento, administración y preservación de las condiciones urbanas, ambientales y socioeconómicas de los espacios públicos. Este Decreto se enmarca dentro del anterior, en la medida en que el encargado del DEMOS puede hacer aprovechamiento económico del espacio público y dichos recursos deben ser destinados a inversiones dentro del área delimitada en el acto administrativo de entrega del espacio público.

Es preciso aclarar que, junto con la Ley 80 de 1993 y demás normatividad correspondiente a las modalidades de contratación estatal, este constituye el marco jurídico aplicable a la administración de esta infraestructura una vez la misma sea construida en desarrollo del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, por lo que no hace parte del alcance del plan parcial definir los instrumentos jurídicos de la futura operación y administración del parqueadero; esta función es exclusiva del Distrito, quien a través del DADEP y el IDU deberá definir la figura que a su juicio sea idónea para tal fin.

Respecto a la exigencia de estacionamientos contenida en la presente propuesta, vale la pena señalar que el Artículo 376 del Plan de Ordenamiento Territorial, referente a las normas generales para el tratamiento de renovación urbana, incluye en lo relacionado con los estacionamientos, así:

“5. La exigencia de estacionamientos en los proyectos de renovación urbana formará parte de la reglamentación urbanística del plan parcial o ficha normativa. Se permitirá en ambos casos, el pago compensatorio de estacionamientos a los fondos creados para tal fin y, previo estudio de cada caso, se podrá plantear la localización de estacionamientos en el área de influencia que defina las fichas normativas o los planes parciales.” (Subrayas fuera del texto original).

De acuerdo con lo planteado por esta disposición, la propuesta de Plan Parcial en tratamiento de Renovación Urbana, puede incluir dentro de su reglamentación urbanística la exigencia de estacionamientos. En otras palabras, el Plan Parcial puede señalar una demanda de estacionamientos

distinta a la norma general del Plan de Ordenamiento Territorial, siempre que la misma esté debidamente sustentada a través del estudio de movilidad y tránsito, como es el caso de la presente propuesta.

Lo anterior se encuentra sustentado igualmente en el Cuadro Anexo No. 4 “Exigencia General de Estacionamientos por uso” del Plan de Ordenamiento Territorial, el cual establece la norma general de estacionamientos, y señala en sus notas generales lo siguiente*: “8. La delimitación de zonas de demanda diferentes dentro de un mismo sector normativo corresponde a la reglamentación específica que se adopte mediante ficha normativa en el marco de cada UPZ o instrumento normativo.”*

Así, si bien la base para la propuesta urbanística debe ser el Cuadro Anexo previamente indicado, una lectura armónica del mismo con el texto del Plan de Ordenamiento Territorial permite afirmar que, a través de instrumentos normativos como los Planes Parciales de Renovación Urbana, es posible adoptar una reglamentación urbanística que incluya una zona de demanda de estacionamientos diferente a la dispuesta por la norma general, siempre que esté debidamente sustentado a través de los estudios técnicos correspondientes.

Teniendo en cuenta que la Secretaría Distrital de Movilidad se encuentra adelantando la estructuración de la licitación pública para la concesión del estacionamiento en vía pública, en el marco del Sistema Inteligente de Estacionamientos, y que el Plan Parcial de Renovación Urbana Plaza Chicó se encuentra dentro de una de las zonas priorizadas para la primera contratación del sistema, se realizan las siguientes aclaraciones:

- La tarifa a cobrar por el servicio de parqueadero se ajustará a lo establecido en las disposiciones de la normatividad vigente, incluido el Decreto 217 de 2017, “Por medio del cual se define y actualiza la metodología para establecer las tarifas para el estacionamiento fuera de vía, se fija la tarifa máxima para los aparcaderos y/o estacionamientos en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”, o la norma que lo sustituya o modifique.

- Dentro del área aferente del parqueadero, no se hará ningún tipo de restricción frente a la habilitación de segmentos viales para el estacionamiento en vía. Esto será competencia de la Secretaría Distrital de Movilidad, quien analizará los segmentos viales del área y habilitará o restringirá este tipo de estacionamiento.

12.6.1. Uso de Vivienda

Las cuotas de estacionamientos se aplican sobre el número de unidades de vivienda planteadas y la exigencia será la siguiente:

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 88. Exigencia Global de estacionamientos para uso de vivienda

USO ESPECIFICO	ESTRATO	TIPO	EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS
Vivienda Multifamiliar	6	Privados:	1 x 2 viviendas
		Visitantes:	1 x 4 viviendas

Fuente: Elaboración propia

La UAU/UG 4 cuenta con una condición única con respecto a las demás UAU/UG del Plan Parcial, ya que para esta solo se plantea el uso residencial de estrato 6 con acceso independiente de la propuesta de sótano realizada para el área de incorporación. Por lo anterior, la exigencia máxima de parqueaderos de esta UAU/UG se plantea de acuerdo a lo siguiente:

Tabla 89. Exigencia de estacionamientos para UAU/UG 4

USO ESPECIFICO	ESTRATO	TIPO	EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS
Vivienda Multifamiliar	6	Privados:	3 x 1 vivienda
		Visitantes:	1 x 7 viviendas

Fuente: Elaboración propia

Considerando que las exigencias presentadas significan los valores máximos de cupos de parqueadero que pueden desarrollarse para el uso de vivienda, se plantea la definición de una exigencia específica de cupos por rangos de áreas construidas de las viviendas de cada Unidad, con el objeto de limitar aún más las facilidades para el uso de vehículos particulares. Este planteamiento deberá mantenerse dentro del máximo total alcanzado al aplicar la exigencia global expuesta previamente.

Tabla 90. Exigencia Específica de estacionamiento por rangos

EXIGENCIA CUPOS VIVIENDA MULTIFAMILIAR SEGÚN ÁREA CONSTRUIDA		
ÁREA CONSTRUIDA VIVIENDA	Privados	Visitantes
Hasta 50 m²	1x6 viv	1x7 viv
De 50 m² hasta 100 m²	1x2 viv	
De 101 m² hasta 200 m²	1x1 viv	
Superior a 200 m²	2x1 viv	

Fuente: Elaboración propia

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

12.6.2. Uso Equipamiento Educativo

El cálculo de estacionamientos para el Uso Educativo se establece de la siguiente manera:

Área generadora de estacionamientos privados: Se contabilizarán sobre las áreas administrativas.

Área generadora de estacionamientos de visitantes: Se contabilizarán sobre las áreas que resultan de descontar las áreas administrativas del área total generadora de estacionamientos. En los establecimientos educativos de escala metropolitana se contabilizarán sobre las áreas destinadas a la prestación del servicio básico al público, propio del uso, tal como aulas de clase, excluidos los espacios de servicios complementarios, que para el caso de la UG 1 corresponde al 15% del área vendible equivalente. En el establecimiento educativo de escala metropolitana se excluirán los laboratorios, gimnasios, auditorios, oratorios, baños, cocinas y comedores.

Tabla 91. Exigencia de estacionamientos para uso Equipamiento Educativo (Educación No formal)

USO ESPECIFICO	ESCALA	TIPO	EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS
Equipamiento Educativo - Educación No formal	Metropolitana	Privados:	1 x 100 m²
		Visitantes:	1 x 150 m²

Fuente: Elaboración propia

12.6.3. Uso Equipamiento Cultural

El cálculo de estacionamientos para el Uso Cultural se establece de la siguiente manera:

Área generadora de estacionamientos privados: Se contabilizarán sobre las áreas administrativas.

Área generadora de estacionamientos de visitantes: Se contabilizarán sobre las áreas que resultan de descontar las áreas administrativas del área total generadora de estacionamientos.

Tabla 92. Exigencia de estacionamientos para uso Equipamiento Cultural

USO ESPECIFICO	ESCALA	TIPO	EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS
Equipamiento Cultural	Metropolitano	Privados:	1 x 100 m²
		Visitantes:	1 x 140 m²

Fuente: Elaboración propia

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

12.6.4. Uso de Comercio y Servicios

Comercio de Escala Urbana, Zonal y Vecinal. Las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán sobre el área de ventas de los establecimientos comerciales.

Tabla 93. Exigencia de estacionamientos para uso de comercio

USO ESPECIFICO	ESCALA	TIPO	EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS
Comercio Vecinal	Vecinal	Privados:	1 x 250 m²
		Visitantes:	1 x 80 m²
Comercio Zonal	Zonal	Privados:	1 x 300 m²
		Visitantes:	1 x 100 m²
Comercio Urbano	Urbano	Privados:	1 x 300 m²
		Visitantes:	1 x 80 m²

Fuente: Elaboración propia

12.6.5. Servicios Empresariales y Personales

Para el cálculo de los estacionamientos, aplica lo definido en el Cuadro Anexo No 4 del Decreto 190 de 2004, que señala lo siguiente: “Las cuotas de estacionamientos señaladas en el presente cuadro se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos. Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes.”

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 94. Exigencia de estacionamientos para uso de servicios empresariales y personales

USO ESPECIFICO	ESCALA	TIPO	EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS
Servicios Alimentarios	Zonal	Privados:	1 x 250 m²
		Visitantes:	1 x 70 m²
Servicios Profesionales Técnicos Especializados	Zonal	Privados:	1 x 80 m²
		Visitantes:	1 x 100 m²
Servicios a Empresas e Inmobiliarios	Urbano	Privados:	1 x 80 m²
		Visitantes:	1 x 100 m²
Servicios Turísticos	Urbano / Metropolitano	Privados:	1 x 200 m²
		Visitantes:	1 x 100 m²
Servicios de Comunicación y	Metropolitana	Privados:	1 x 200 m²
		Visitantes:	1 x 70 m²

Fuente: Elaboración propia

Escalas Metropolitana, Urbana y Zonal. Privados: Se contabilizarán sobre el 50% de las áreas generadoras de estacionamientos. Visitantes: Se contabilizarán sobre el 50% de las áreas generadoras de estacionamientos.

12.6.6. Estacionamientos para Usuarios con Movilidad Reducida

Para todos los usos, por cada 30 estacionamientos exigidos (privados y de visitantes) se deberá prever un cupo para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida.

De otro lado, se debe garantizar como mínimo un porcentaje equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados para visitantes. En ningún caso, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalizado con el símbolo gráfico de accesibilidad. Además de ubicarse próximos a los accesos peatonales o puntos fijos de la edificación y contar con dimensiones de 3,80 metros por 4,50 metros, los cuales se deben mantener libres y no se podrán ocupar con elementos estructurales o elementos requeridos para el funcionamiento de duplicadores.

La localización de cada uno de los cupos de estacionamientos para personas con movilidad reducida deberá ser presentada en cada uno de los proyectos a desarrollar por las diferentes unidades.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

12.6.7. Estacionamientos para Bicicletas

Se establece que, para todos los usos, por cada 1,7 estacionamientos (privados y de visitantes) se debe prever un (1) cupo para el estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada del predio excluyendo el antejardín.

En este caso, se puede considerar la instalación de estructuras especiales para el parqueo de bicicletas, cumpliendo con las dimensiones establecidas en el Anexo No 01 del Decreto 080 de 2016 (por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal).

Asimismo, como fomento al uso de modos de transporte sostenibles, se deberá contemplar la disposición de mobiliario urbano para el parqueo de bicicletas en elementos constitutivos del espacio público de las unidades que conforman este Plan Parcial, principalmente aquellas que se encuentran asociadas a actividades comerciales, a usos con conglomeración de personas como los equipamientos comunales o a líneas de la red de ciclorrutas.

El mobiliario a utilizar debe enmarcarse en lo definido por la Cartilla del Espacio Público, u otras tipologías que sean presentadas, revisadas y aprobadas por parte del Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación. Ver 12.6 Asignación de Estacionamientos

Figura 192. Referencia Bici parqueadero



Fuente: Secretaría de Movilidad, 2018

12.6.8. Estacionamientos para Cargue y Descargue

Para los usos de comercio y servicios de escala metropolitana y urbana se deberán reservar áreas de cargue y descargue en una proporción mínima de un (1) cupo de 3 por 10 metros de dimensión mínima por cada 500 metros cuadrados, sobre el área destinada a estacionamientos privados.

12.6.9. Estacionamientos para Motos

A pesar de que no existe en la norma urbanística una exigencia para motos, deberá cumplir con estas dimensiones mínimas de 1 metro por 2 metros, de manera que cada UAU/UG proveerá los espacios destinados para este fin, cuando haya lugar.

12.6.10. Distribución de Cupos de Estacionamientos.

El número máximo de cupos de estacionamientos exigidos en el Plan Parcial serán el resultado de aplicar las exigencias antes citadas a manera de referencia para cada uno de los usos propuestos y edificabilidad proyectada, siempre y cuando no sobrepasen los cupos establecidos en el concepto favorable del Estudio de Tránsito del Plan Parcial por parte de la SDM. Sin embargo la propuesta final de cupos que se plantea, tomando como referencia las tablas mencionadas para cada UAU/UG y AMD, se presenta en la primera parte de la tabla a continuación, donde puede apreciarse que para las AMD 1 y 2 se plantean los cupos según la propuesta del plan parcial. En la segunda parte de la tabla, se presenta la exigencia de cupos aprobados por las licencias vigentes para las AMD 1 Y 2, siendo esta la presentada en el estudio de tránsito para las modelaciones de tráfico sobre las vías aledañas al plan.

Tabla 95. Propuesta de estacionamientos máximos plan parcial

SÍNTESIS EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS PLAN PARCIAL							
UAU/UG - AMD	**UAU/UG 1**	**UAU/UG 2**	**UAU/UG 3**	**UAU/UG 4**	**AMD 1***	**AMD 2***	**TOTAL**
PRIVADOS	67	91	38	126	91	102	515
VISITANTES	112	118	37	6	97	121	491
TOTAL CUPOS VEHÍCULOS	**179**	**209**	**75**	**132**	**188**	**223**	**1006**
BICICLETAS	105	123	44	78	111	131	592

*Cupos para AMD 1 y AMD 2 según propuesta plan parcial

SÍNTESIS EXIGENCIA ESTACIONAMIENTOS PLAN PARCIAL Y LICENCIAS AMD 1 Y AMD 2							
UAU/UG - AMD	**UAU/UG 1**	**UAU/UG 2**	**UAU/UG 3**	**UAU/UG 4**	**AMD 1***	**AMD 2***	**TOTAL**
PRIVADOS	67	91	38	126	223	254	799
VISITANTES	112	118	37	6	176	244	693
TOTAL CUPOS VEHÍCULOS	**179**	**209**	**75**	**132**	**399**	**498**	**1492**
BICICLETAS	105	123	44	78	205	234	789

*Cupos para AMD 1 y AMD 2 según licencias vigentes

Fuente: Elaboración propia

Teniendo en cuenta lo anterior y como consecuencia de los procesos de definición de los proyectos inmobiliarios posteriores a la expedición del decreto, en los cuales el proyecto tenga que ajustarse, cualquier modificación solo se podrá realizar en variaciones que no alteren más o menos del (+/-) 5% la oferta (modificación de accesos, salidas, y/o servicios prestados) como lo determina el concepto de la Secretaría Distrital de Movilidad.

Sin perjuicio de lo anterior en el marco de la necesidad actual de desestimular el uso del vehículo particular y promover la movilidad sostenible, los desarrollos inmobiliarios de las etapas de la Unidad de Actuación/Gestión Única podrán destinar como mínimo un 70% de los cupos máximos para vehículos privados y de visitantes establecidos en el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad y relacionados en la Tabla 95.

Tabla 96. Número de cupos de estacionamientos requeridos y propuestos para el PPRU Plaza Chicó

ETAPA	EDIFICIO	USO	CUPOS POR NORMA PPRU			CUPOS POR DEMANDA				CUPOS PROPUESTOS			
			Autos	Camiones	Bicicletas	Autos	Camiones	Motos	Bicicletas	Autos	Camiones	Motos	Bicicletas
1	AMD1 - Torre 90	Oficinas - Comercio asociado	137	4	110	96	4	40	16	357	5	40	205
		Hotel	49			9		1	0	28		1	
		Vivienda	2			13		14	0	14		14	
		Total	**188**	**4**	**110**	**118**	**4**	**55**	**16**	**399**	**5**	**55**	**205**
	AMD2 - Torre 91	Oficinas - Comercio asociado	163	2	131	111	4	50	18	460	4	50	234
		Vivienda	60			92		90	3	38		90	
		Total	**223**	**2**	**131**	**203**	**4**	**140**	**21**	**498**	**4**	**140**	**234**
	AMD3 + UAU/UG 1 - Uniandinos	UNIANDINOS (Servicios Profesionales Técnicos)	130	1	105	155	2	47	25	130	2	47	105
		Oficinas - Comercio asociado											
		Dotacional	49			88		23	19	49		23	
		Total	**179**	**1**	**105**	**243**	**2**	**70**	**44**	**179**	**2**	**70**	**105**
	PARQUEADERO IDU*		**300**			**207**	**1**	**42**	**8**	**207**	**1**	**42**	**8**
2	UAU/UG 2	Oficinas - Comercio asociado	132	2	122	86	2	38	13	132	2	38	122
		Vivienda	52			83		80	3	52		80	
		Hotel	25			9		2	0	25		2	
		Total	**209**	**2**	**122**	**178**	**2**	**120**	**16**	**209**	**2**	**120**	**122**
	UAU/UG 3	Oficinas - Comercio asociado	48	0	44	37	2	14	6	48	2	14	44
		Vivienda	27			42		42	1	27		42	
		Total	**75**	**0**	**44**	**79**	**2**	**56**	**7**	**75**	**2**	**56**	**44**
	UAU/UG 4	Vivienda	132		77	53	0	52	2	132	0	52	77
TOTAL PPRU			**1306**	**9**	**589**	**1081**	**15**	**535**	**114**	**1699**	**16**	**535**	**795**

Notas: * Los cupos por Norma PPRU fueron calculados a partir de las exigencias definidas en el DTS del PPRU Plaza Chicó.
**Los cupos propuestos para camiones y bicicletas fueron definidos a partir de la demanda, mientras que los cupos para autos y bicicletas corresponden a los calculados por Norma PPRU. Lo anterior no aplica para los edificios ADM1 y AMD2, donde los cupos propuestos corresponden a los aprobados en las licencias de construcción.

Fuente: Estudio de tránsito. T&T, 2019

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

11.7. Medidas de mitigación de impactos para comercio y dotacionales de escala urbana y metropolitana

Para el área del plan parcial se proponen usos de comercio de escala urbana, usos de servicios de escala metropolitana, usos dotacionales educativos de escala metropolitana y culturales de escala urbana y metropolitana, por lo cual, es necesario establecer las medidas de mitigación de los impactos urbanísticos que ocasionan dichos usos dentro del área del plan parcial y su entorno urbano inmediato. Específicamente en el modelo de ocupación planteado se tienen los siguientes usos metropolitanos y urbanos para las UAU/UG y AMD del área de incorporación del PPRU Plaza Chicó:

Tabla 97. Usos de Escala Urbana y Metropolitana en las UAU/UG

USOS DE ESCALA URBANA / METROPOLITANA	UAU/UG / AMD
Dotacional educativo de escala metropolitana de más de 1500 alumnos.	UG 1
Comercio Urbano. Almacenes, supermercados y centros comerciales de más de 2000 m² hasta 6000 m² de áreas de venta; venta de bienes y servicios complementarios.	UG 1, UAU/UG 2, UAU/UG 3 y AMD 2
Servicios de comunicación y entretenimiento masivos escala metropolitana.	UG 1, UAU/UG 2, UAU/UG 3 y AMD 2

Fuente: Elaboración propia

A continuación, se detallan las acciones de mitigación formuladas para las categorías de usos propuestos para el Plan Parcial Plaza Chicó, con lo cual se subsumen las exigencias establecidas en los decretos reglamentarios para el instrumento de Plan de Implantación, a saber: Decreto Distrital 1119 de 2000 “Por el cual se reglamentan los procedimientos para el estudio y aprobación de planes de implantación.”, Decreto Distrital 079 de 2015 “Por el cual se complementan y modifican los procedimientos para el estudio y aprobación de los Planes de Implantación y Planes de Regularización y Manejo, contenidos en los Decretos Distritales 1119 de 2000 y 430 de 2005, y se dictan otras disposiciones.”, o las normas que los modifiquen o complementen.

Las acciones de mitigación se proponen en los siguientes tres componentes principales:

a. Espacio Público
b. Movilidad y Estacionamientos.
c. Medio Ambiente

Para los componentes de movilidad y medio ambiente se realizaron estudios técnicos independientes en los cuales se establecieron las medidas y acciones de mitigación de impactos para todos los aspectos

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

relacionados con el plan parcial, como parte de la formulación del instrumento. La firma TYT Tránsito y Transporte Ingeniería SAS elaboró el estudio de tránsito, el cual hace parte de la presente formulación y se encuentra en el Anexo 14; la Ingeniera Ambiental Liliana Hernández elaboró el estudio ambiental el cual se encuentra en el Anexo 7. A continuación, se sintetizan aquellas acciones de mitigación por componente que tienen directa relación con los usos mencionados; para mayor detalle referirse a los capítulos y numerales respectivos.

12.7.1. Acciones de mitigación en el espacio público

a) Recuperación de espacio público existente y cesión y adecuación de controles ambientales. Las áreas de espacio público recuperado y las nuevas áreas de cesión propuestas para los controles ambientales, se localizan en sitios de acceso a los locales comerciales, de servicios o usos dotacionales, facilitando a los ciudadanos el acceso a estos establecimientos. Para estas áreas en el plan parcial se establece lo siguiente:

- Recuperación integral de **2.744,73 m²** de andenes correspondientes a las vías que hacen parte del área de renovación urbana, a saber: carrera 17 en ambos costados, carrera 15 costado occidental, calle 90 costado norte y calle 92 costado sur de manera parcial.

- Conversión de vía vehicular en la Plazoleta 2 con **252,02 m²** recuperados y peatonalizados a partir de una porción de la calzada vial de la Carrera 17.

- Recuperación de la zona verde integrante del espacio público de la carrera 17 (parque de bolsillo) en un área de **417.36 m².** Ver Tabla 58. Redefinición del Espacio Público.

- Cesión efectiva de **528,55 m²** de suelo para las franjas de Control Ambiental 1 y 2 sobre la Calle 92 y Carrera 15 respectivamente. Configuración y adecuación de la franja de Control Ambiental 3 sobre espacio público de la Carrera 15 en un área de 555.68 m².

- La población flotante estimada será de 14.576 personas con lo cual se garantiza un índice de espacio libre para mitigación de la movilidad peatonal de **0,96 m²**/persona, teniendo en cuenta el total de espacio público libre peatonal de **13.984,57 m²**.

- Teniendo en cuenta que en el modelo de ocupación planteado se tienen previstos 859 habitantes residentes en 292 viviendas y que el espacio público mejorado corresponde a **10.213,71 m²**, se plantea un índice de espacio público por habitante de **11,89 m²**.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 98. Síntesis estructura propuesta de espacio público

PLAN PARCIAL PLAZA CHICÓ	
SÍNTESIS SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO P.P. (m2)	
FRANJAS DE CONTROL AMBIENTAL KR 15 y CLL 92	1.084,23
TOTAL READECUACIÓN PLAZOLETAS Y ANDENES	8.712,12
ADECUACIÓN PARQUE DE BOLSILLO KR 17	417,36
TOTAL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO	**10.213,71**
ADECUACIÓN ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO	3.770,86
TOTAL ESPACIO PÚBLICO LIBRE PEATONAL INTEGRADO	**13.984,57**
MALLA VIAL (Calzadas no incluye andenes)	5.732,39
VÍA PÚBLICA SUBTERRÁNEA CRA 16 PARQUEADERO	2.895,92
TOTAL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	**22.612,88**

Fuente: Elaboración propia

Tabla 99. Población estimada residente y flotante

USOS	ETAPA 1 + AMD 3	ETAPA 2	ETAPA 3	ETAPA 4	AMD 1	AMD 2	AMD 5	TOTAL	Unidades
	Número de Unidades								
SERVICIOS TURISTICOS (Nro habitaciones)		86			50			136	habitaciones
VIVIENDA MULTIFAMILIAR (Unid vivienda)		70	36	46	10	80	50	292	viviendas
	Población estimada								
POBLACION RESIDENTE		105	122	156	34	272	170	859	habitantes
POBLACION FLOTANTE (de usos comerciales, oficinas, hotel, educativo) según grupos de Ocupación Tabla K.3.3.1 NSR 10	5.400	2.496	627		2.004	4.049		14.576	Población flotante

Fuente: Elaboración propia

Tabla 100. Población flotante y residente estimada e índice de espacio público para la mitigación de movilidad peatonal y espacio público por habitante residente.

HABITANTES RESIDENTES ESTIMADOS	859
POBLACIÓN FLOTANTE	14.576
TOTAL m² E LIBRE REQUERIDO	13.118
INDICE MINIMO E.LIBRE MITIGACIÓN PEATONAL	0,90
TOTAL m² E LIBRE PEATONAL INTEGRADO	13.984,57
INDICE E.LIBRE MITIGACIÓN PEATONAL	0,96
TOTAL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO MEJORADO/ADECUADO	10.213,71

Fuente: Elaboración propia

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

b) Áreas Privadas Afectas al Uso Público. Se implementa la conversión de **3.770,86 m²** de área de antejardines existentes de los predios de las UAU/UG y AMD que conforman el área de planificación del PPRU Plaza Chicó en áreas privadas afectas al uso público, según lo establecido en el decreto 080 de 2016, cuya colindancia e integración con el espacio público recuperado y cedido, consolida un espacio para peatones continuo, sin restricciones ni obstáculos o cerramientos para su acceso y circulación; de esta manera se aumenta la cantidad y calidad del espacio libre disponible para el peatón.

Tabla 101. Áreas Privadas Afectas al uso Público

AREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO (A.P.A.U.P.)									
UAU/UG - AMD	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	UAU/UG 4	AMD 1	AMD 2	AMD 3	AMD 4	TOTAL
Áreas Privadas Afectas al Uso Público	571,60	340,54	303,89	236,95	646,74	810,05	330,59	530,50	**3.770,86**

Fuente: Elaboración propia

Es importante resaltar que el espacio libre efectivo que consolida el espacio público será complementado además por unos retrocesos en los primeros pisos de las plataformas de los edificios de hasta 2 metros de longitud, para garantizar la circulación peatonal cubierta perimetral a los edificios de acuerdo con lo establecido en el numeral 12.2.1 y Tabla 77. Alturas Máximas Permitidas del presente documento; de esta manera, la propuesta urbana garantiza la protección de los peatones frente a las inclemencias del tiempo, además de permitir el desarrollo de actividades fijas cubiertas en el espacio público como cafés y restaurantes.

Estas áreas privadas afectas al uso público integradas al espacio público deberán ser producto de una propuesta de paisajismo y diseño urbano uniforme acorde a su carácter de transición, circulación y distribución de personas.

Se deberá incluir la ubicación de alumbrado público y de mobiliario urbano que permita desarrollar actividades de recreación pasiva, así como senderos permeables que permitan la escorrentía de las aguas lluvia, y de vegetación de acuerdo a las recomendaciones del Jardín Botánico José Celestino Mutis y del estudio ambiental llevado a cabo para este Plan Parcial.

Para contribuir a la sostenibilidad ambiental, se definen porcentajes de zonas blandas para los diferentes elementos ubicados dentro del espacio público a fin de garantizar la presencia de áreas verdes dentro del área del plan parcial, como se muestra en la siguiente tabla.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 102. Porcentaje de Zonas Blandas Verdes y Permeabilidad en el Espacio Público

ZONAS BLANDAS EN EL ESPACIO PÚBLICO	
DESCRIPCIÓN	**% MÍNIMO**
CONTROLES AMBIENTALES - Permeabilidad	30
APAUPs - Zonas blandas verdes	10
PLAZOLETAS - Zonas blandas verdes	15

Fuente: Elaboración propia

12.7.2. Medidas de mitigación de movilidad y estacionamientos.

En el Estudio de Tránsito (anexo 14), se presentó de manera detallada en el numeral 8 “Medidas de Mitigación”, donde se describen todas las estrategias y medidas que se plantean para mitigar los impactos generados por el desarrollo de los usos propuestos en el plan parcial “Plaza Chicó”. Por tanto, en esta parte del documento, se presenta un resumen de dichas medidas principalmente en relación con los usos dotacionales y de comercio de escala urbana y metropolitana.

a) Se promueve Red peatonal articulada al espacio público y transporte público.

- Desarrollo de una propuesta urbanística enfocada a promover la caminata por parte de los peatones, en donde el diseño de senderos y espacios de infraestructura peatonal sean eficientes y garanticen una adecuada circulación al interior del Plan Parcial y que conecten con el espacio público del sector.
- Las distancias de recorrido que tendrían que realizar los peatones desde los sitios de acceso peatonal al interior del Plan Parcial hacia los paraderos del SITP son menores a 500m, con andenes de ancho suficiente para que los peatones puedan circular de manera continua y sin inconvenientes.
- Se busca facilitar la circulación peatonal de residentes y visitantes, en pro de fortalecer el carácter peatonal permanente de la Carrera 16 y la Calle 91 consolidándolas como los dos principales ejes de conectividad peatonal.
- La adecuación e intervención de los andenes perimetrales de los predios conforme a los requerimientos normativos e integrados a la propuesta de tratamiento de espacio público y de accesibilidad vehicular peatonal proyectada, acogiendo las especificaciones técnicas establecidas en la Actualización de la Cartilla de Andenes, adoptada mediante el Decreto 308 de 2018, o sus modificaciones.
- Para la mitigación de la movilidad peatonal se garantiza un índice de 0,96 m^2/persona, teniendo en cuenta el total de espacio público de 13.984,57m^2 (Ver Tabla 60).

b) Movilidad vehicular y transporte.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

- La principal acción de mitigación en el tema de la movilidad y la accesibilidad para el área del Plan Parcial, consiste en la integración de los sótanos de parqueo privado de los futuros desarrollos inmobiliarios con el parqueadero público existente en tres niveles de sótano, permitiendo la accesibilidad a los sótanos privados a través del nivel 1, reconfigurando el primer nivel de sótano a manera de vía de distribución como vía pública; de esta manera se garantiza la reducción del impacto sobre la movilidad en la zona al disminuir los accesos y salidas sobre la malla vial, obteniendo además a nivel de primer piso la integración de todo el espacio público existente. Ver Figura 193 y Figura 194.
- Con base en lo anterior se garantiza la oferta de nueva y moderna infraestructura de parqueo y servicios para vehículos motorizados, privados y de servicios (taxis, camiones) como para los nuevos modos de movilidad sostenible (bicicletas, patinetas eléctricas, vehículos eléctricos, vehículos compartidos), al interior del primer sótano del parqueadero público, mediante una reconfiguración de la infraestructura pública con recursos de las cargas del plan parcial. Para el caso de los taxis se plantea una Car Lobby donde pueden ubicarse hasta cinco vehículos para el ascenso y descenso de pasajeros.
- Se plantea de esta forma el incentivo en el uso de modos alternativos de transporte y por ende reducción del uso del vehículo particular y estímulo del uso del transporte público; la exigencia de cupos de estacionamientos para vehículos privados y visitantes del plan parcial se formula por debajo de la norma de la exigencia actual reglamentada en el Anexo 4 del Decreto 190 de 2004, con base en lo establecido en el estudio de tránsito (Anexo 14). Ver numeral 12.6, Asignación de Estacionamientos del presente documento.
- Se promueve así el uso de modos de transporte sustentable, contribuyendo a la reducción de la emisión de contaminantes, que dañan la calidad del aire y contribuyen al calentamiento global.
- Trazados y rutas de circulación cortas desde los sitios de interés con las vías por donde circula el Transporte Público actual.
- Priorización de redes de ciclorrutas cómodas, seguras y que permitan fomentar la accesibilidad y conexión a los usuarios en el área del Plan Parcial y que se conecten con la red de ciclorrutas proyectadas y construidas actualmente en el sector.
- Para el caso particular de la UG 1, y a fin de minimizar el impacto de los usos planteados sobre la Carrera 17, en especial el dotacional educativo de escala urbana, se plantea una zona de maniobra alterna para cargue y descargue para camiones pequeños, vehículos de carga, trasteos y servicios, así como para vehículos de emergencia como ambulancias, a nivel de primer piso en el área privada del predio. No se permite acceso a sótano a la UG 1 sobre la carrera 17 (Ver Figura 194).

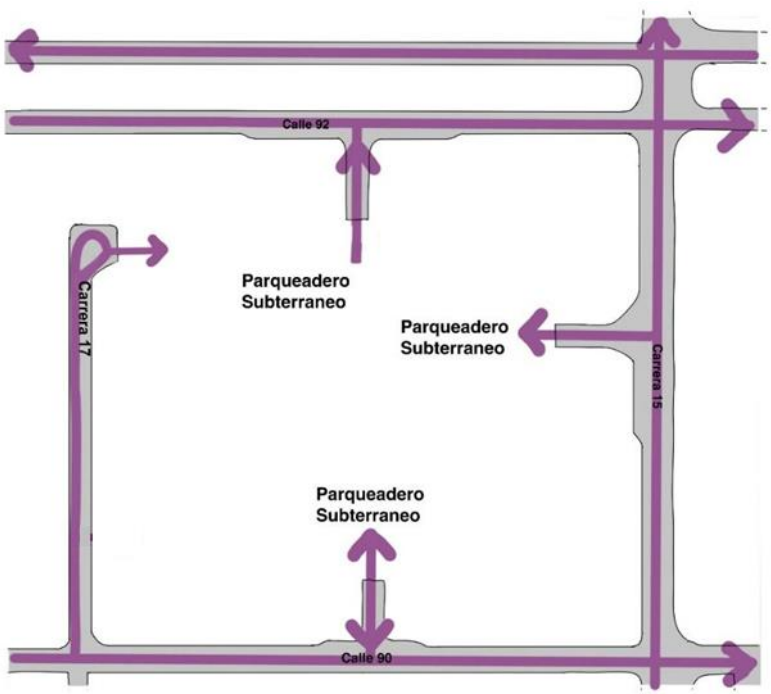
CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 193. Esquema de Integración parqueaderos públicos y privados subterráneos



Fuente: Concreta Gestión Urbana y Arq. Hembert Peñaranda

Figura 194. Esquema de accesibilidad



Fuente: Concreta Gestión Urbana y Arq. Hembert Peñaranda

c) Señalización, Semaforización e infraestructura.

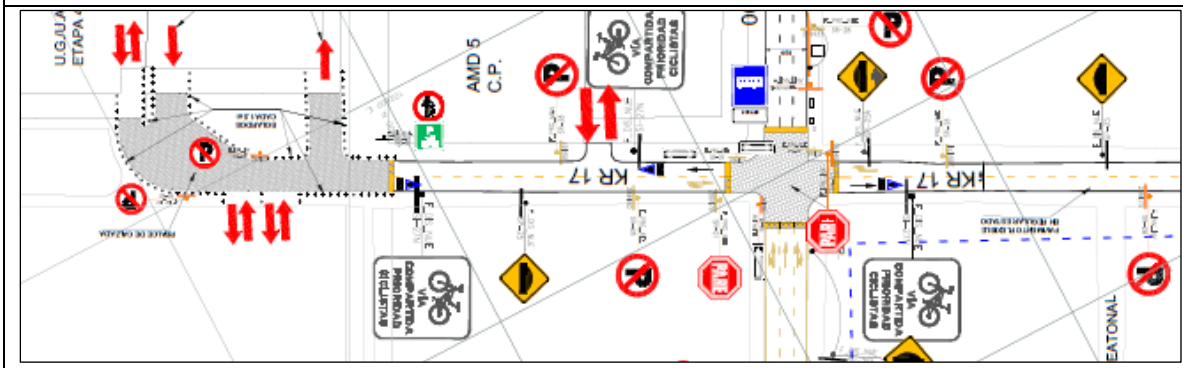
Se implementará señalización nueva y complementaria que garantice el paso seguro tanto de peatones como de ciclo usuarios en las medidas de mitigación para estos usuarios. Para ello, en la siguiente tabla resumen se especifican las vías a intervenir.

Tabla 103. Resumen de medidas de mitigación. Señalización, semaforización e infraestructura.

RESUMEN MEDIDAS DE MITIGACIÓN
SEÑALIZACIÓN El polígono a señalizar está limitado por las siguientes vías: ● Carrera 15, por el Oriente ● Av. Calle 92, por el Norte ● Carrera 18, por el Occidente ● Calle 88, por el Sur Vías a intervenir en la señalización vial del PPRU Plaza Chicó.    Estudios y diseños para la implementación y adecuación de la prioridad de ciclista en el tramo de la Carrera 17 entre la Calle 88 y el acceso vehicular propuesto entre las Calles 90 y 92.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

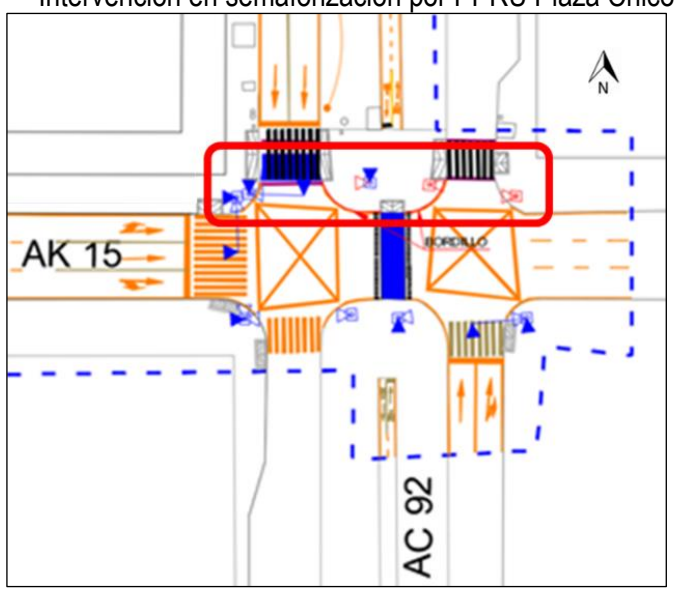
RESUMEN MEDIDAS DE MITIGACIÓN



- **SEMAFORIZACIÓN**

Implementación de la fase peatonal exclusiva, del semáforo ubicado en la intersección de la Calle 92 con Carrera 15, con el fin de darle el paso peatonal completo sobre el acceso occidental en la calzada norte.

Intervención en semaforización por PPRU Plaza Chicó.



- **INFRAESTRUCTURA**

- **Adecuación e implementación de plazoletas**

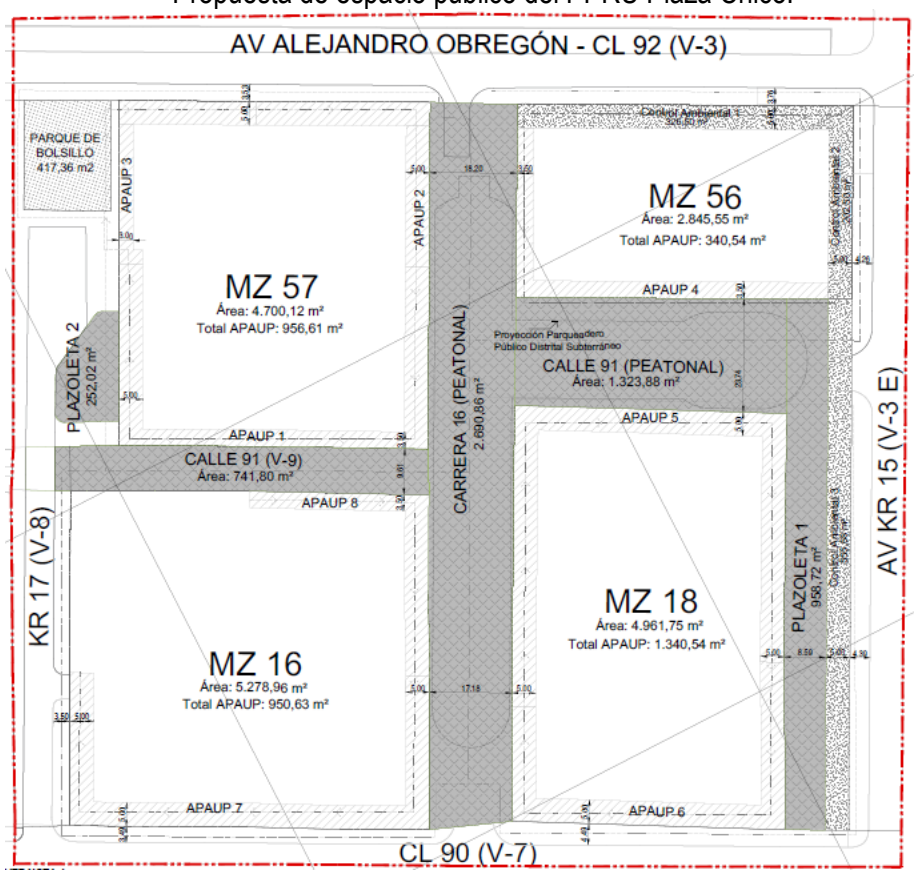
Estudios, diseños y construcción de plazoletas para facilitar la circulación peatonal de residentes y visitantes, en busca de fortalecerá el carácter peatonal permanente de la Carrera 16 y la Calle 91 consolidándolas como los dos principales ejes de conectividad peatonal. Implementando la conversión de los antejardines de los predios en áreas privadas afectas al uso público aumentando

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

RESUMEN MEDIDAS DE MITIGACIÓN

la cantidad y calidad del espacio público disponible. Adicionalmente, se recupera integral de los andenes y vías peatonales.

Propuesta de espacio público del PPRU Plaza Chicó.



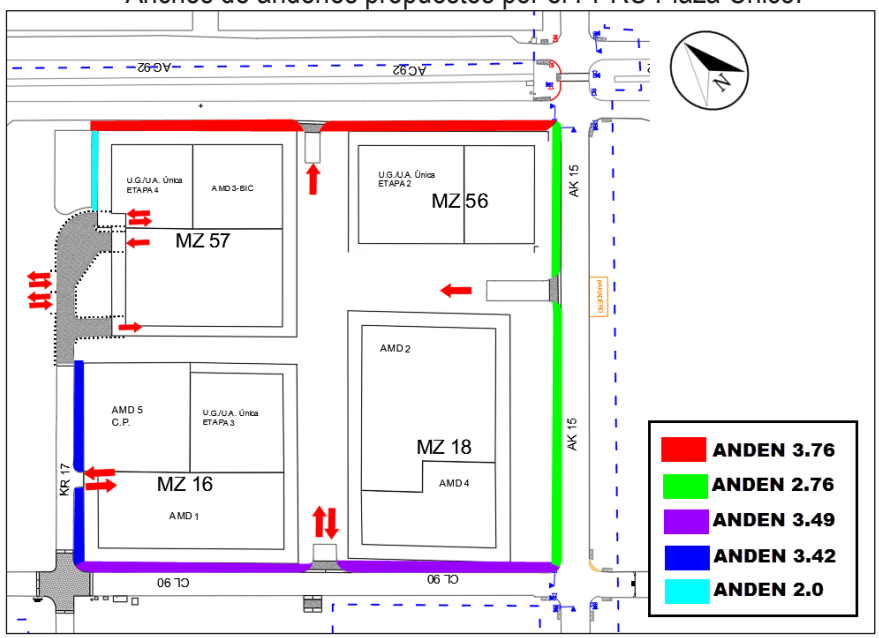
- **Adecuación e implementación de andenes**

Adecuación e intervención de los andenes perimetrales de los predios conforme a los requerimientos normativos e integrados a la propuesta de tratamiento de espacio público y de accesibilidad vehicular peatonal proyectada, acogiendo las especificaciones técnicas establecidas en la Actualización de la Cartilla de Andenes, adoptada mediante el Decreto 308 de 2018, o sus modificaciones.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

RESUMEN MEDIDAS DE MITIGACIÓN

Anchos de andenes propuestos por el PPRU Plaza Chicó.



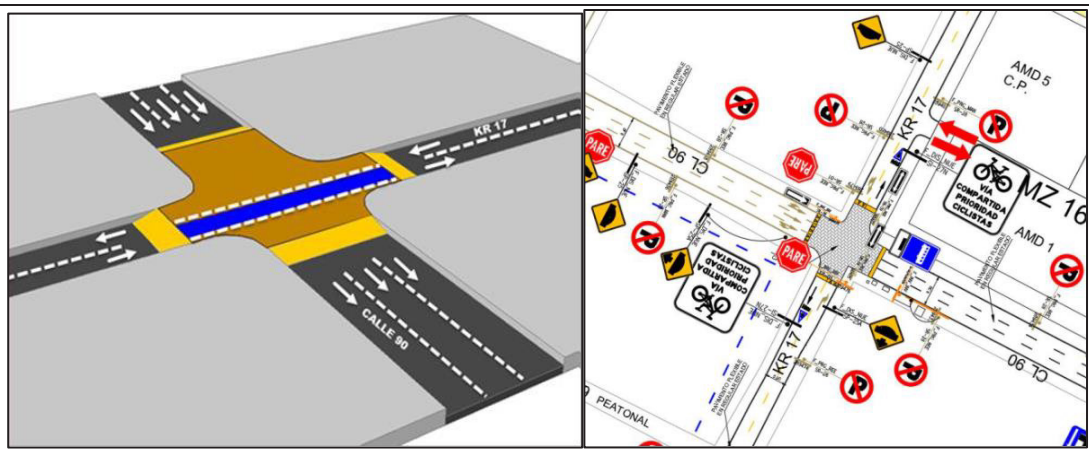
- **Implementación del realce la intersección de la Carrera 17 por Calle 90**

La Carrera 17 se propone como la vía a través de la cual se dará conectividad entre la ciclorruta existente entre la Av. Calle 92 y la Calle 88. Para tal fin se realizarán los estudios, diseños requeridos para la posterior construcción del paso elevado (realce) en la intersección de la Carrera 17 por Calle 90, con el cual se busca brindar prioridad peatones y ciclistas, cuyo esquema indicativo se muestra en la siguiente figura.

Realce de la intersección de la Carrera 17 por Calle 90.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

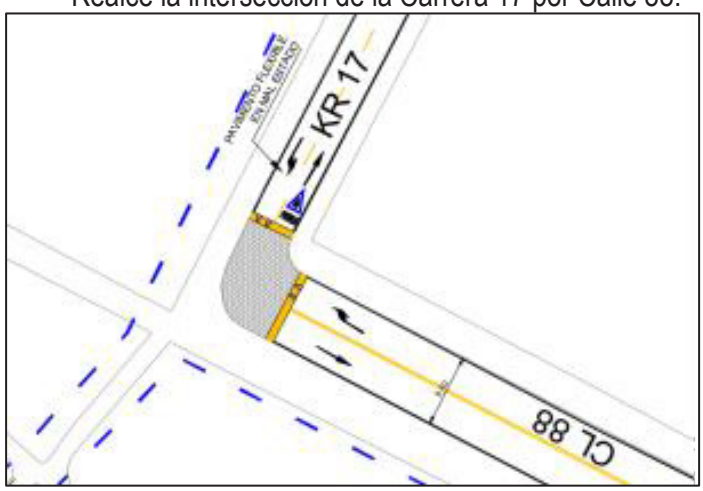
RESUMEN MEDIDAS DE MITIGACIÓN



- **Implementación del realce de la intersección Carrera 17 por Calle 88**

Estudios, diseños requeridos para la posterior implementación del paso elevado (realce) en la intersección de la Carrera 17 por Calle 88, con el cual se busca brindar prioridad peatones y ciclistas, cuyo esquema indicativo se muestra en la siguiente figura.

Realce la intersección de la Carrera 17 por Calle 88.



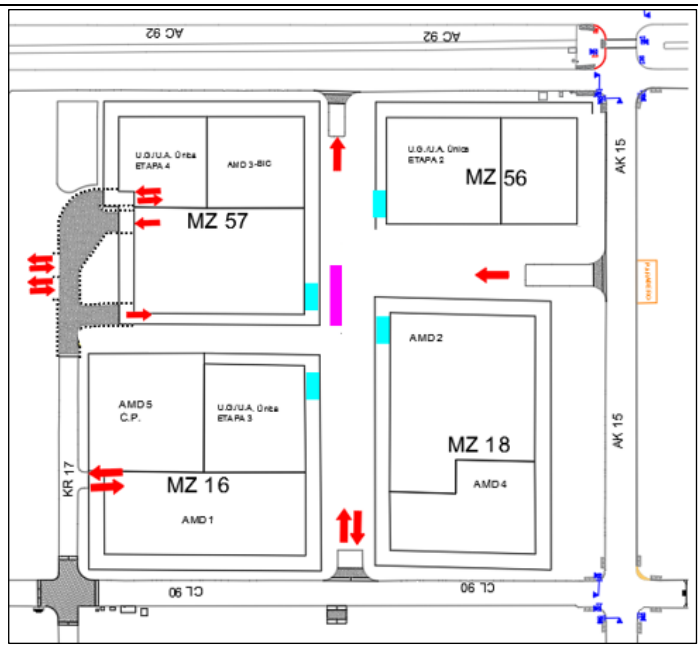
- **Adecuación de ciclo parqueaderos en espacio público**

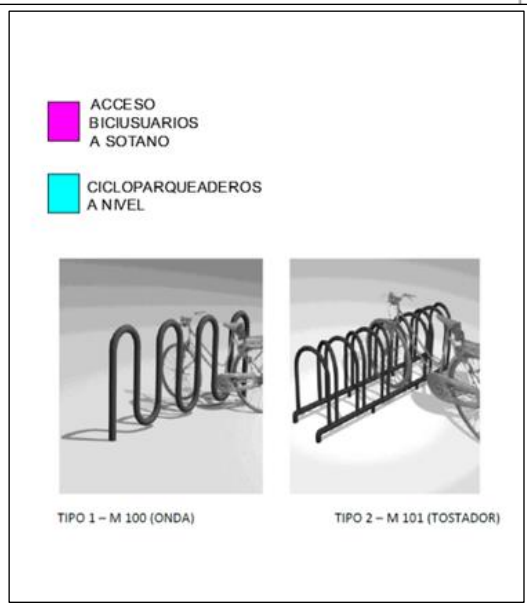
Se plantean ciclo parqueaderos en espacio público, los cuales estarán localizados sobre la plazoleta, en lugares donde se no se interfiera con la circulación peatonal ni de ciclistas, los cuales cumplirán con lo establecido en la cartilla de mobiliario urbano.

Adecuación de ciclo parqueaderos en espacio público

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

RESUMEN MEDIDAS DE MITIGACIÓN





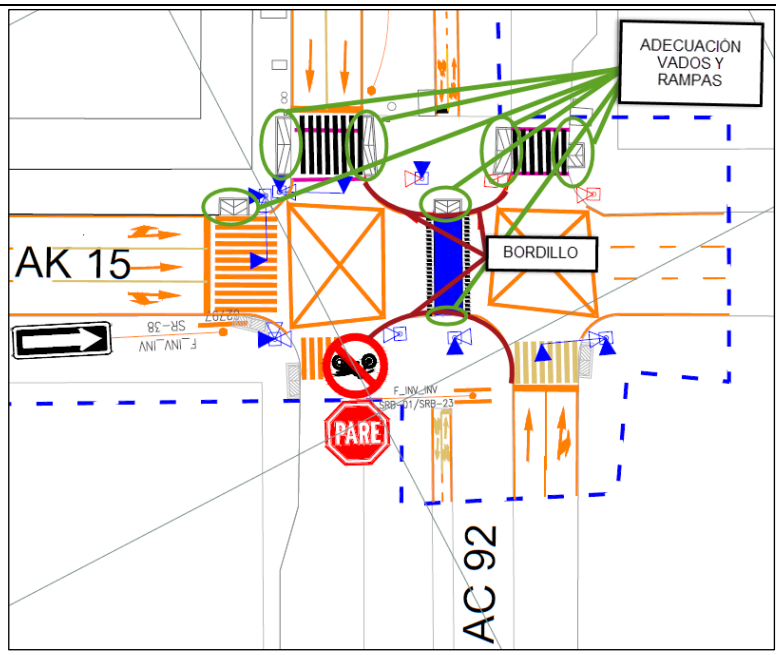
- **Adecuación de infraestructura para no motorizados en la intersección de la Calle 92 por Carrera 15**

Intervención de la intersección de la Calle 92 por Carrera 15 para construir o adecuar rampa, bordillos y vados que permitan la continuidad de trayectorias de peatones, ciclistas o de usuarios en condiciones de movilidad reducida.

Adecuación de infraestructura para no motorizados en la intersección de la Calle 92 por Carrera 15

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

RESUMEN MEDIDAS DE MITIGACIÓN



Fuente: Elaboración propia.

12.7.3. Medidas de manejo y mitigación de impactos ambientales

La totalidad de las medidas para la mitigación de los impactos ambientales, se describen en detalle en el Anexo B - Plan de Manejo Ambiental, como parte del Anexo 7 - Componente Ambiental del DTS. Sin embargo, a continuación, se sintetizan las que tienen directa relación con la mitigación de los impactos para los usos de escala metropolitana y urbana propuestos en el plan parcial

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

<table>
<tr><th>Obligación o Requerimiento Ambiental</th><th>Impacto a Controlar</th><th>Etapa del Proyecto</th><th>Metas</th><th>Responsable</th></tr>
<tr>
<td>Zonas de mitigación de ruido por fuentes móviles</td>
<td>Cambios en la presión sonora</td>
<td>Actividades previas y Construcción</td>
<td>
1. Garantizar mínimo el 100% de las zonas de control ambiental para vías
<table>
<tr><th colspan="6">ÁREAS DE CONTROL AMBIENTAL</th></tr>
<tr><th>MANZANA</th><th>UAU/UG</th><th>CONTROL AMBIENTAL</th><th>DESCRIPCIÓN</th><th>ÁREA MÍNIMA (m²)</th><th>JUSTIFICACIÒN</th></tr>
<tr><td>56</td><td>2</td><td>1</td><td>Franja de 5,00 metros sobre la Calle 92</td><td>326,50</td><td rowspan="3">El arbolado incluido genera barreras físicas bióticas de mitigación de ruido.</td></tr>
<tr><td>56</td><td>2</td><td>2</td><td>Franja de 5,00 metros sobre la Carrera 15</td><td>202,50</td></tr>
<tr><td>NA</td><td>NA</td><td>3</td><td>Franja 5,00 metros sobre la carrera 15</td><td>555,68</td></tr>
<tr><td colspan="4">TOTAL (m²)</td><td colspan="2">1084,23</td></tr>
</table>
2. Garantizar el 100% de las zonas destinadas a comercio
<table>
<tr><th colspan="3">ÁREAS DE COMERCIO</th></tr>
<tr><th>USOS</th><th>ÁREA MINIMA CONSTRUIDA (m²)</th><th>JUSTIFICACIÓN</th></tr>
<tr><td>COMERCIO ESCALA VECINAL</td><td>499.41</td><td rowspan="3">La zona comercial genera una barrera física entre vías y zonas residenciales, que permite mitigar el ruido generado por fuentes móviles</td></tr>
<tr><td>COMERCIO ESCALA ZONAL</td><td>1,536.00</td></tr>
<tr><td>COMERCIO ESCALA URBANA</td><td>16,128.12</td></tr>
<tr><td>TOTAL (m²)</td><td colspan="2">18,163.53</td></tr>
</table>
</td>
<td>Promotor Plan Parcial Plaza Chicó</td>
</tr>
</table>

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Obligación o Requerimiento Ambiental	Impacto a Controlar	Etapa del Proyecto	Metas	Responsable
Diseño paisajístico de controles ambientales	Alteración de la composición florística y estructura de la unidad de cobertura de la tierra; Alteración en la calidad del hábitat; Cambios en la presión sonora	Actividades previas	1. Presentar la selección de las especies arbóreas a usar en el diseño paisajístico a la mesa *Gran Chicó y Virrey* compuesta por la SDA, el JBB, el Acueducto, y representantes de las asociaciones de vecinos de la zona, Sociedad de Mejoras y Ornato y el Grupo Ecomunitario; lo anterior para aprobación final de las especies a incorporar. 2. Presentar el 100% de los diseños paisajísticos de los controles ambientales al Jardín Botánico de Bogotá (JBB) y a la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) para aprobación final. 3. Incluir en el diseño paisajístico las condiciones de siembra del arbolado. 4. Dentro del diseño paisajístico garantizar la permanencia del 90% del arbolado urbano que se encuentre establecido en el momento de las actividades previas. 5. Realizar el trámite de aprovechamiento forestal del 100% de los árboles a talar. 6. Para contribuir con la calidad del aire y mantener la armonía paisajística, se deben seleccionar especies arbóreas con cualidades de alta captura de dióxido de carbono y partículas en el aire, dicha selección debe ir acoplada a los lineamientos del Jardín Botánico de Bogotá y la Secretaria Distrital de Ambiente. Adicionalmente se puede contemplar la utilización de filtros externos de aire que potencien la captura de gases contaminantes y no afecten el paisaje de la zona.	Promotor Plan Parcial Plaza Chicó
Inventario forestal	Alteración de la composición florística y estructura de la unidad de cobertura de la tierra; alteración en la calidad del hábitat; cambios en la presión sonora	Actividades previas y Construcción	1. Realizar un inventario forestal al 100% de los individuos arbóreos del área total del proyecto 2. Incluir en el inventario forestal el 100% de los árboles pertenecientes al arbolado urbano	Promotor Plan Parcial Plaza Chicó

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

<table>
<tr><th>Obligación o Requerimiento Ambiental</th><th>Impacto a Controlar</th><th>Etapa del Proyecto</th><th>Metas</th><th>Responsable</th></tr>
<tr><td>Impermeabilización de superficies</td><td>Cambios en las propiedades físicas de las rocas y depósitos; alteración de la composición florística y estructura de la unidad de cobertura de la tierra Alteración en la calidad del hábitat</td><td>Actividades previas y Construcción</td><td>1. Garantizar como mínimo los siguientes porcentajes de zonas blandas en el espacio público
<table><tr><th colspan="2">ZONAS BLANDAS EN EL ESPACIO PÚBLICO</th></tr><tr><th>DESCRIPCIÓN</th><th>% MÍNIMO</th></tr><tr><td>CONTROLES AMBIENTALES- Permeabilidad</td><td>30</td></tr><tr><td>APAUPs - Zonas blandas verdes</td><td>10</td></tr><tr><td>PLAZOLETAS - Zonas blandas verdes</td><td>15</td></tr></table>2. Garantizar en las zonas verdes jardinería con mínimo del área actual de los jardines presentes (200m^2)</td><td rowspan="2">Promotor Plan Parcial Plaza Chicó</td></tr>
<tr><td>Estrategias del componente hidrosférico</td><td>Aumento de uso del recurso hídrico del acueducto; Aumento de aguas residuales en la red de alcantarillado</td><td>Actividades previas y Construcción</td><td>1. Cumplir con lo establecido en la Resolución 549 de 2015 MVCT, de acuerdo a los usos previstos en el proyecto
2. Los diseños de ahorro y uso eficiente del agua deben ser previstos en los diseños de redes que se presenten a la EAAB y en los diseños paisajísticos
3. Captar agua lluvia de mínimo el 60% de las áreas duras de techos
4. Incorporar materiales permeables de mínimo el 30% del área de escorrentía de las áreas duras.</td></tr>
<tr><td>Estrategias componente atmosférico</td><td>Cambios en la presión sonora</td><td>Actividades previas y Construcción</td><td>1. Realizar una modelación acústica que sirva de base para los diseños acústicos arquitectónicos y urbanísticos
2. Realizar un diseño acústico arquitectónico y urbanístico que permita reducir el nivel de presión sonora al interior de las edificaciones.</td><td rowspan="2">Promotor Plan Parcial Plaza</td></tr>
<tr><td>Estrategias del componente energético</td><td>Cambios en el consumo de energía</td><td>Actividades previas y Construcción</td><td>1. Cumplir con lo establecido en la Resolución 549 de 2015 MVCT, de acuerdo a los usos previstos en el proyecto
2. Realizar un diseño de incidencia de luz solar directa y bioclimático que sea incorporado en los diseños arquitectónicos del proyecto</td></tr>
</table>

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Obligación o Requerimiento Ambiental	Impacto a Controlar	Etapa del Proyecto	Metas	Responsable
Manejo de materiales y residuos de construcción	Aumento de la generación de residuos sólidos; Cambios en el consumo de energía	Actividades previas y Construcción	3. Realizar un estudio de selección de materiales de construcción que generen el menor impacto ambiental posible. 4. El 100% de los materiales de construcción deben venir de canteras que tengan Licencia Ambiental vigente y en cumplimiento. 5. Reutilizar el 25% del total del volumen o peso de los RCD que se produzcan 6. Evaluar la factibilidad técnica y económica de la implementación de contenedores de residuos convencionales soterrados. 7. Garantizar puntos de reciclaje de residuos 8. Garantizar puntos de Planes Pos consumo de Residuos.	Chicó
Protección de la fauna	Alteración en la calidad del hábitat	Actividades previas y Construcción	1. El diseño paisajístico presentado al JBB y a la SDA debe incorporar especies que generen fruto y flores, que permitan atraer especies de aves. 2. Realizar un estudio de materiales para las ventanas de las edificaciones que reduzcan el efecto de trasparencia o reflexión y así eviten el choque de aves contra las ventanas.	Promotor Plan Parcial Plaza Chicó
Manejo de islas de calor	Alteración en la calidad del hábitat		1. Garantizar mínimo el 30% de techos verdes en las cubiertas áreas de las edificaciones	
Cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental	Todos los impactos ambientales identificados	Construcción y Operación	1. Cumplir con el 100% de las medidas establecidas en el Plan de Manejo Ambiental del proyecto	
Cumplimiento de la normatividad ambiental vigente	Todos los impactos ambientales identificados	Actividades previas y Construcción	1. Cumplir con el 100% de la normatividad ambiental vigente 2. Tramitar el 100% de los permisos ambientales aplicables ante la Dirección de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA), antes de iniciar la fase constructiva. 3. Se deberán acoger todas las demás propuestas planteadas por la Secretaría Distrital de Ambiente mediante oficio 2019EE272065 del 2019-11-22	

13. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS

La Ley 388 de 1997 establece como uno de los tres principios fundamentales del ordenamiento territorial, el de la “Distribución equitativa de cargas y beneficios”. Este principio se materializa en los planes

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

parciales a través del sistema de reparto que se define para cada una de las unidades de actuación urbanística determinadas en el plan.

Este plan parcial está constituido por tres Unidades de Actuación Urbanística, una Unidad de Gestión Urbanística y tres Áreas de Manejo Diferenciado que participan en el ejercicio de reparto de cargas y beneficios. Por tanto, en el presente capítulo se presentan las tablas que corresponden a la distribución de un reparto económico de beneficios y cargas siguiendo el principio de equidad en el que se establece que los beneficios deben ir en proporción a la participación en relación con el área del suelo y las cargas deben ser proporcionales a los beneficios.

13.1. Predios que conforman las Unidades de Actuación/Gestión Urbanística y las AMD

La siguiente tabla muestra la distribución predial de las tres Unidades de Actuación Urbanística, una Unidad de Gestión Urbanística (correspondiente a los predios de Uniandinos, único propietario) y las tres Áreas de Manejo Diferenciado y los predios que las conforman, los cuales son responsables de generar y recibir las cargas urbanísticas.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 104. Identificación predios por UAU/UG y AMD

UNIDADES	Nomenclatura Actual	Matricula Inmobiliaria	Chip	Área de Terreno Catastral (m²)
UG 1	**KR 16 91 25**	50C-563794	AAA0096OFSK	581,70
	CL 91 16 20	50C-109839	AAA0096OEXS	638,10
	KR 17 91 06	50C-1468699	AAA0096OEYN	643,50
	KR 17 91 32	50C-166145	AAA0096OEZE	587,20
UAU/UG 2	**KR 16 91 28**	Varias matrículas:		
	IN 2 LC 1	50C-83147	AAA0096OELF	78,32
	IN 2 LC 2	50C-83148	AAA0096OEMR	73,73
	IN 6 LC 4	50C-83150	AAA0096OEOM	765,99
	IN 10 LC 3	50C-83149	AAA0096OENX	149,09
	KR 16 91 44 LC 9	50C-83155	AAA0096OEUH	94,91
	AC 92 15 37 LC 5	50C-83151	AAA0096OEPA	86,86
	AC 92 15 43 LC 6	50C-83152	AAA0096OERJ	130,37
	AC 92 15 59 LC 7	50C-83153	AAA0096OESY	130,37
	AC 92 15 63 LC 8	50C-83154	AAA0096OETD	132,35
	AK 15 91 25	50C-1082016	AAA0096OEKC	1.202,90
UAU/UG 3	**KR 16 90 39**	50C-138050	AAA0096BBSY	680,70
	KR 16 90 63	50C-086148	AAA0096BBRJ	752,90
	KR 17 91 42	Varias matriculas:	Edificio de Vivienda sometido a PH - 12 Aptos	1.007,70
UAU/UG 4	AP 201	50C-1407219	AAA0096OFBR	78,00
	AP 202	50C-1407220	AAA0096OFCX	78,80
	AP 301	50C-1407221	AAA0096OFDM	78,00
	AP 302	50C-1407222	AAA0096OFEA	78,80
	AP 401	50C-1407223	AAA0096OFFT	78,00
	AP 402	50C-1407224	AAA0096OFHY	78,80
	AP 501	50C-1407225	AAA0096OFJH	78,00
	AP 502	50C-1407226	AAA0096OFKL	78,80
	AP 601	50C-1407227	AAA0096OFLW	78,00
	AP 602	50C-1407228	AAA0096OFMS	78,80
	AP 701	50C-1407229	AAA0096OFNN	117,70
	AP 702	50C-1407230	AAA0096OFOE	106,00

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

UNIDADES	Nomenclatura Actual	Matricula Inmobiliaria	Chip	Área de Terreno Catastral (m²)
AMD 1	**CL 90 16 56**	50C-248831	AAA0096BBNX	618,20
	CL 90 16 44	50C-350811	AAA0096BBMR	569,20
	CL 90 16 30	50C-729903	AAA0096BBLF	582,40
	KR 16 90 17	50C-474695	AAA0096BBKC	624,00
AMD 2	**CL 91 15 35**	Varias matrículas:		
	CL 91 15 35 LC 1	50C-443417	AAA0096BWDM	97,27
	CL 91 15 35 LC 2	50C-443416	AAA0096BWEA	85,32
	CL 91 15 45 LC 3	50C-443415	AAA0096BWFT	97,27
	KR 16 90 72 LC 4	50C-443414	AAA0096BWHY	150,44
	KR 16 90 70 LC 5	50C-443418	AAA0096BWJH	74,55
	KR 16 90 60 LC 6	50C-443419	AAA0096BWKL	74,38
	KR 16 90 58 LC 7	50C-443420	AAA0096BWLW	89,86
	KR 16 90 46 LC 8	50C-443421	AAA0096BWMS	69,33
	KR 16 90 44 LC 9	50C-443422	AAA0096BWNN	89,52
	KR 16 90 34 LC 10	50C-443423	AAA0096BWOE	530,08
	KR 16 90 28 LC 11	50C-443424	AAA0096BWPP	231,72
	KR 16 90 26 LC 12	50C-443425	AAA0096BWRU	93,06
	AK 15 90 37	50C-424076	AAA0096BXAW	522,60
	AK 15 90 61	50C-1324168	AAA0096BWZM	533,70
	AK 15 90 83	Varias matrículas:		
	AK 15 90 83 LC 1	50C-256916	AAA0096BWSK	33,62
	AK 15 90 85 LC 2	50C-257219	AAA0096BWTO	33,35
	CL 91 15 13 LC 3	50C-257220	AAA0096BWUZ	39,00
	CL 91 15 21 LC 4	50C-257221	AAA0096BWWF	39,27
	CL 91 15 27 LC 5	50C-257222	AAA0096BWXR	43,30
	CL 91 15 15 APTO 210	50C-257223	AAA0096BWYX	349,36
AMD 3	**AC 92 16 11**	50C-1545542	AAA0165NTSK	1.277,50

Fuente: Concreta Gestión Urbana SAS

13.2. Beneficios del Plan Parcial

Los beneficios, en términos generales, corresponden a los aprovechamientos en usos y edificabilidad que otorga el plan parcial, los cuales deben ser equitativamente distribuidos entre los propietarios del suelo del área de las Unidades de Actuación/Gestión Urbanísticas que participarán en el pago de cargas.

Este plan parcial es sui generis, debido a la existencia de las Áreas de Manejo Diferenciado que, aunque ya tienen licencias otorgadas con la edificabilidad, reciben beneficios marginales por dos conceptos: el primero está relacionado al cambio de uso que requieren de una parte de la edificabilidad licenciada y el

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

segundo al mejoramiento de sus proyectos a partir de la carga del parqueadero que le facilita la conectividad y accesibilidad por una vía subterránea que se propone como carga del plan parcial.

Estos beneficios se identifican para distribuir las cargas entre los predios de la Unidad de Actuación incluyendo las AMDs.

Tabla 105. Tipo de beneficios por UAU y AMDS

TIPO DE BENEFICIO	UG 1	UAU2	UAU3	UAU4	AMD1	AMD2
POR EDIFICABILIDAD	X	X	X	X		
POR USOS	X	X	X	X		X
POR CONECTIVIDAD DE PARQUEADERO	X	X	X	X		X
POR REDUCCIÓN DE PARQUEADERO	X	X	X	X	X	X

Fuente: Concreta Gestión Urbana SAS

Los predios que participan en las UAU/UG del Plan Parcial lo hacen con el siguiente aporte de suelo. Las tablas siguientes muestran

Tabla 106. Participación de suelo para reparto por Unidad de Actuación Urbanística

AREAS PREDIALES INICIALES OBJETO DE REPARTO						
UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	UAU/UG 4	AMD 1	AMD 2	TOTAL
2.452,45	2.317,00	1.442,48	983,76	2.400,15	3.258,22	**12.854,06**
19,1%	18,0%	11,2%	7,7%	18,7%	25,3%	**100%**

Nota: Las áreas presentadas corresponden a las presentadas en las escrituras públicas de los predios que integran las respectivas UAU y Amd’s.

Fuente: Concreta Gestión Urbana SAS

13.3. Beneficio por Edificabilidad y Usos

El mayor beneficio que reciben los predios es por los cambios en edificabilidad y uso, que se mide por el área construida permitida en los términos del Art. 2 del Decreto Distrital 080 de 2016 y se traduce en la tabla siguiente que sintetiza estos beneficios para cada unidad de actuación/gestión urbanística. En el caso de las áreas de manejo diferenciado (AMDs) no tuvieron beneficio por edificabilidad sino únicamente por cambio de uso. Los otros beneficios por conectividad y reducción de parqueaderos no se reflejan en esta tabla por cuanto no tienen relación con ventas, por tanto solo se reflejan en el reparto. La tabla siguiente muestra los beneficios en términos de áreas construidas y vendibles pero la forma más aceptable es calcular las ventas que estas áreas vendibles generan como se muestra en la tabla 108.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 107. Beneficio por Unidad de Actuación/Gestión Urbanística

ÁREAS CONSTRUIDAS Y VENDIBLES POR USOS UAU/UG	UG 1		UAU/UG 2		UAU/UG 3		UAU/UG 4		TOTALES UAU/UG	
USOS	**Construida**	**Vendible**	**Construida**	**Vendible**	**Construida**	**Vendible**	**Construida**	**Vendible**	**Construida**	**Vendible**
COMERCIO ESCALA ZONAL					1.536,00	1.280,39			1.536,00	1.280,39
COMERCIO ESCALA URBANA	4.523,47	3.574,30	6.832,00	4.848,34					11.355,47	8.422,64
DOTACIONAL INSTITUCIÓN EDUCATIVA ESCALA METROPOLITANA	5.076,00	4.314,60							5.076,00	4.314,60
SERVICIOS PROFESIONALES TECNICOS ESPECIALIZADOS ESCALA ZONAL	5.856,20	4.977,77							5.856,20	4.977,77
SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIAS ESCALA URBANA	3.026,80	2.572,78	5.011,25	4.579,90	2.916,00	2.528,60			10.954,05	9.681,28
SERVICIOS ALIMENTARIOS ESCALA ZONAL			1.742,03	1.463,31	718,20	640,72			2.460,23	2.104,03
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS ESCALA METROPOLITANA			1.742,03	1.463,31					1.742,03	1.463,31
SERVICIOS TURÍSTICOS ESCALA URBANA			4.009,00	3.527,40					4.009,00	3.527,40
VIVIENDA MULTIFAMILIAR			3.863,48	3.322,59	2.781,00	2.393,60	9.499,52	8.385,47	16.144,00	14.101,66
AREA EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	1.126,42		1.002,25		583,20		558,00		3.269,87	0,00
AREA SOTANOS	7.410,00		7.440,27		4.275,00		2.992,50		22.117,77	0,00
AREAS TOTALES SIN SOTANOS	**19.608,89**	**15.439,45**	**24.202,05**	**19.204,85**	**8.534,40**	**6.843,31**	**10.057,52**	**8.385,47**	**62.402,86**	**49.873,07**
AREAS TOTALES CONSTRUIDAS CON SOTANOS	**27.018,89**		**31.642,32**		**12.809,40**		**13.050,02**		**84.520,63**	**49.873,07**

Fuente: Concreta Gestión Urbana SAS 2022

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 108. Beneficios de la Unidad de Actuación/Gestión y AMDs

USO	TOTAL VENTAS ESTIMADAS (COP Miles)					
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	TOTAL VENTAS UAU / UG PPRU	TOTAL VENTAS AMD 2
Comercio escala zonal	$-	$-	$15.364.680,00	$-	**$15.364.680,00**	$-
Comercio escala Urbana	$50.040.132,80	$67.876.760,00	$-	$-	**$117.916.892,80**	$-
Dotacional Educativo escala metropolitana	$38.831.400,00	$-	$-	$-	**$38.831.400,00**	$-
Servicios especializados Técnicos escala zonal	$44.799.930,00	$-	$-	$-	**$44.799.930,00**	$-
Servicios empresariales e inmobiliarias escala urbana	$25.727.800,00	$45.799.000,00	$25.286.000,00	$-	**$96.812.800,00**	$-
Servicios Personales (Alimentarios) escala zonal	$-	$11.706.480,00	$5.125.760,00	$-	**$16.832.240,00**	$-
Servicios Personales (Entretenimiento) escala urbana	$-	$13.169.790,00	$-	$-	**$13.169.790,00**	$18.000.000,00
Servicios Turísticos escala urbana	$-	$31.746.600,00	$-	$-	**$31.746.600,00**	$-
Vivienda Multifamiliar	$-	$29.903.310,00	$21.542.400,00	$75.469.230,00	**$126.914.940,00**	$-
TOTAL	**$159.399.262,80**	**$200.201.940,00**	**$67.318.840,00**	**$75.469.230,00**	**$502.389.272,80**	**$18.000.000,00**

Fuente: Concreta Gestión Urbana SAS 2022

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

La síntesis de beneficios se traducen en ventas con base en un modelo estático, que se define por los precios de venta del mercado para el momento en que se formula este Plan Parcial. En este caso específico se toman los precios de venta del 2021. La siguiente tabla presenta las ventas estimadas tomando como base el área vendible y los precios de venta.

Tabla 109. Ventas estimadas de las Unidades de Actuación Urbanística y (Miles COP$)

USOS PROPUESTOS	ÁREA VENDIBLE UAU	PRECIO VENTA POR M2	VENTA TOTAL PP
Comercio escala zonal	1.280,39	$ 12.000	$ 15.364.680
Comercio escala Urbana	8.422,64	$ 14.000	$ 117.916.893
Dotacional Educativo escala metrpolitana	4.314,60	$ 9.000	$ 38.831.400
Serv especializados Tec esc zonal	4.977,77	$ 9.000	$ 44.799.930
Servicios empresariales e inmobiliarias	9.681,28	$ 10.000	$ 96.812.800
Servicios Personales (Alimentarios) escala	2.104,03	$ 8.000	$ 16.832.218
Serv Personales (Entretenimiento) escala	3.463,31	$ 9.000	$ 31.169.766
Servicios Turísticos escala urbana	3.527,40	$ 9.000	$ 31.746.600
Vivienda Multifamiliar	14.101,66	$ 9.000	$ 126.914.965
TOTAL ÁREAS	**51.873,07**		**$ 520.389.252**

Nota: Estas ventas incluyen las de la AMD2 por el cambio de uso.

Fuente: Concreta Gestión Urbana SAS 2022

13.3.1. Factor De Conversión de los beneficios

Para mantener el equilibrio de la distribución de Beneficios y Cargas, en el momento de la ejecución del Plan Parcial cada UAU/UG o grupo de predios que se deseen desarrollar podrán convertir los metros cuadrados que le corresponden, de un uso a otro aplicando la siguiente metodología, con la cual se asegura mantener la distribución en equilibrio.

Primero, se define el Factor de Conversión aplicando la siguiente fórmula:

$$FC = PUN / PUA$$

Donde,

FC= *Factor de Conversión*
PUA= *Precio de Uso Actual*
PUN= *Precio de Uso Nuevo*

Una vez establecido, se definen los precios del producto con el uso actual que se desea cambiar por el precio del uso nuevo, así se determina el factor de conversión con la fórmula anterior. Los precios de referencia que se deben aplicar son los que se presentan en la Tabla 109. Para calcular los metros

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

cuadrados del nuevo uso que se quiere incorporar, se deben convertir los metros cuadrados del uso actual aplicando la siguiente fórmula:

UN (m^2***) = UA (***m^2 ***)/FC*** Donde,

UA = *Metros cuadrados de Uso Actual*
UN= *Metros cuadrados de Uso Nuevo*

Los metros cuadrados que podrá construir del nuevo uso son resultantes de la aplicación de estas fórmulas, que garantizan mantener la distribución en equilibrio.

Para facilitar la aplicación damos algunos ejemplos:

- **EJEMPLO**

La E-1 desea convertir **500 metros cuadrados de comercio zonal a servicios empresariales**.

Se toman los precios de venta del metro cuadrado de la Tabla 109 para el comercio zonal que tiene un valor de $12´000.000 y para oficina (servicios empresariales) que tiene un valor de $10´000.000. En este caso el uso actual es el comercio zonal y el uso nuevo son los servicios empresariales (Oficinas). Primero calculamos el factor de conversión, así:

FC =PUN / PUA entonces, FC = 10.000.000/12.000.000 = 0,83 una vez obtenido este valor calculamos los metros cuadrados que podemos proponer en el nuevo uso que en este caso son las oficinas. Para ello aplicamos la segunda fórmula:

Uso nuevo UN (m^2***) = Uso actual UA (***m^2***)/FC entonces se obtiene lo siguiente***

Los metros cuadrados de oficina UN =500 /0,83 = 600

Esto significa que los 500 metros cuadrados de comercio equivalen a 600 metros cuadrados de servicios empresariales (oficina).

Con la aplicación de estas fórmulas se garantiza que no se pierda el equilibrio de la distribución de beneficios y cargas.

La misma operación se puede realizar con los demás usos, siempre y cuando estén permitidos y se cumplan con las demás obligaciones o requisitos exigidos por la norma. Por ejemplo, si se van hacer conversiones de usos actuales de servicios personales (turísticos) a usos de vivienda se debe tener en cuenta la restricción que genera el cumplimiento del espacio público por habitante o el de la exigencia de parqueaderos.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

En todo caso, es importante indicar que al momento de aplicar el factor de conversión hacia el uso de vivienda debe garantizarse que: a) La población residente resultante no vulnere el índice de espacio público de mínimo 6 m^2, de acuerdo a lo establecido en el Plan Maestro de Espacio Público de Bogotá D.C.; b) Los cupos máximos de estacionamiento asignados a cada UAU/UG o AMD sean respetados, por lo que no podrán generarse nuevos cupos por encima del valor definido; c) El índice de construcción obtenido al convertir los usos, no se incremente en más de 0,4 puntos al definido para cada UAU/UG o AMD, todo esto a fin de evitar el crecimiento desproporcionado dentro del área de incorporación.

Para facilitar la aplicación a continuación se presenta la tabla de Factores de Conversión.

Tabla 110. Factores de Conversión de un uso a otro uso

FACTORES DE CONVERSIÓN PARA PASAR DE UN USO ACTUAL A UN USO NUEVO									
	USO ACTUAL								
DE USO ACTUAL A USO NUEVO	Comercio escala zonal	Comercio escala Urbana	Dotacional Educativo escala metrpolitana	Servcios especializados Tec esc zonal	Servicios empresariales e inmobiliarias escala urbana	Servicios Personales (Alimentarios) escala zonal	Serv Personales (Entretenimiento)	Servicios Turísticos escala urbana	Vivienda Multifamiliar
USO NUEVO									
Comercio escala zonal	1,00	0,86	1,33	1,33	1,20	1,50	1,33	1,33	1,33
Comercio escala Urbana	1,17	1,00	1,56	1,56	1,40	1,75	1,56	1,56	1,56
Dotacional Educativo escala metrpolitana	0,75	0,64	1,00	1,00	0,90	1,13	1,00	1,00	1,00
Serv especializados Tec esc zonal	0,75	0,64	1,00	1,00	0,90	1,13	1,00	1,00	1,00
Servicios empresariales e inmobiliarias escala urbana	0,83	0,71	1,11	1,11	1,00	1,25	1,11	1,11	1,11
Servicios Personales (Alimentarios) escala zonal	0,67	0,57	0,89	0,89	0,80	1,00	0,89	0,89	0,89
Serv Personales (Entretenimiento) escala urbana	0,75	0,64	1,00	1,00	0,90	1,13	1,00	1,00	1,00
Servicios Turísticos escala urbana	0,75	0,64	1,00	1,00	0,90	1,13	1,00	1,00	1,00
Vivienda Multifamiliar	0,75	0,64	1,00	1,00	0,90	1,13	1,00	1,00	1,00

Fuente: Concreta Gestión Urbana SAS 2022

13.4. Cargas del Plan Parcial

Las cargas urbanísticas en el ámbito de un Plan Parcial corresponden a cargas generales y cargas locales, en los términos que se definen en el Artículo 38 de la Ley 388 de 1997. En el presente plan parcial se proponen ambos tipos de cargas.

13.4.1. Cargas generales y locales

Las cargas generales y locales del presente plan parcial son objeto de distribución entre las unidades de actuación urbanística en proporción a los beneficios netos que les otorga el plan parcial a los proyectos. Los beneficios netos se obtienen partiendo de los beneficios que a los predios les otorga la norma vigente al inicio del plan parcial, en este caso la UPZ, y se comparan con el beneficio efectivo que le otorga el plan parcial.

La norma en estas cargas incluye las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a una vía subterránea pública, redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones zonas verdes y controles ambientales, vías

vehiculares y equipamientos. Además, se definen unas cargas físicas para el mejoramiento de los espacios públicos existentes y otras asociadas a la formulación, promoción y gestión del Plan Parcial. Todas las cargas que se presentan en este plan parcial están debidamente sustentadas en estudios técnicos o análisis que soportan sus montos.

13.4.2. Cargas Físicas

Estas cargas están asociadas a las actividades que generan un impacto sobre los espacios del área de planificación del Plan parcial y el respectivo detalle de su estimación económica se detalla en el anexo 10. Las cargas identificadas en la formulación son:

13.4.2.1. Carga General

- **Malla Vial Arterial**

Es importante aclarar que para la asignación de estas cargas solo se toma el área que se va a intervenir, y no toda el área de la vía ni su perfil completo. A continuación, se especifican estas intervenciones.

- **Recuperación de andenes Av. Paseo del Country Cra 15**. Se plantea la recuperación de los andenes de la carrera 15, mediante su reparación y mejoramiento.

- **Recuperación de andenes Vía Alejandro Obregón Calle 92**. Se plantea la recuperación de los andenes de la calle 92, mediante su reparación y mejoramiento.

13.4.2.2. Cargas Locales

- **Áreas de Control Ambiental**

Se plantea para estas áreas la construcción de una zona verde permeable que estimule el ambiente natural. Los controles ambientales se dividen en tres tramos identificados así:

- Control ambiental 1 Calle 92
- Control ambiental 2 Tramo de la carrera 15
- Control ambiental 3 Tramo de la carrera 15

- **Malla Vial Local**

Las intervenciones en la malla vial local son las siguientes:

- **Carrera 17. Recuperación de Andenes y Calzada Vial:** Adecuación de la calzada vial y ampliación del andén peatonal de la Kr. 17, generando espacios más cómodos y seguros para la circulación peatonal. El cálculo de la carga se hizo multiplicando el área en metros cuadrados por el costo estimado para esta actividad según el presupuesto presentado en el Anexo 10.

- **Calle 90**: Se hará la recuperación de los andenes, mediante su reparación y mejoramiento.

- **Calle 91 - Tramo 1 (entre Carreras 15 y 16)**. Se mantiene como vía con tránsito peatonal a nivel de superficie y con tránsito vehicular a nivel subterráneo, incluyendo los costos de su recuperación teniendo en cuenta que coincide con parte de la placa de cubierta del sótano público.

- **Calle 91 - Tramo 2 (entre Carreras 16 y 17).** Se mantiene como vía con tránsito peatonal a nivel de superficie, se construye una vía peatonal.

- **Carrera 16:** Se mantiene como vía con tránsito peatonal a nivel de superficie y con tránsito vehicular a nivel subterráneo; incluyendo los costos de su recuperación teniendo en cuenta que coincide con parte de la placa de cubierta del sótano público.

- **Espacio Público Peatonal**

Hace referencia al diseño de una propuesta moderna que busca revitalizar esta zona con la ubicación de mobiliario urbano que genere zonas de descanso y brinde confort térmico a sus usuarios. Se harán las siguientes intervenciones cuyo presupuesto se detalla en el Anexo 10.

- **Plazoleta 1.** Diseño urbano e intervención del espacio con recuperación y tratamiento de superficies, sobre la carrera 15.

- **Plazoleta 2.** Diseño urbano e intervención del espacio con recuperación y tratamiento de superficies, sobre la carrera 17.

- **Recuperación Parque de bolsillo Kr 17:** Diseño y recuperación de las zonas blandas y duras de este espacio, proponiendo nuevo amoblamiento urbano para los habitantes del sector e iluminación dado su deterioro actual. Ver Anexo 10.

    - **Construcción de la vía subterránea Carrera 16**. Se hará la intervención en el sótano 1 del parqueadero público, para la construcción de esta vía que permitirá mitigar el impacto de la movilidad del sector.
    - **Reestructuración Edificio Parqueadero Público Calle 90 sótanos 2 y 3:** Se plantea la readecuación física del edificio público para una nueva operación interna de funcionamiento, planteando la integración con los sótanos de las edificaciones privadas contiguas para unificar los accesos y mejorar la movilidad en el sector, incluyendo el reforzamiento estructural del mismo

edificio, según se defina en los estudios técnicos respectivos que deban realizarse. Ver Anexos 10.1.

- **Equipamiento Público:** Construcción de un equipamiento cultural a fin de disminuir el déficit existente en este ámbito con un área de 550 m2. La ubicación de este equipamiento se estableció en la UAU/UG 2, y podrá estar entre los pisos del 1 al 3, con la posibilidad de tener una parte en el sótano. En todo caso, cualquiera que sea su localización debe garantizar acceso directo desde el espacio público. Esta carga incluye los costos físicos de la obra que se describen en detalle en el numeral 11.4 de este DTS y en el Anexo 10 Soporte de cargas. El diseño definitivo será responsabilidad de los promotores de los respectivos proyectos.
- **Adecuación de las Redes Hidrosanitarias:** Referente al acondicionamiento y actualización parcial de las redes de agua potable, lluvias y redes de alcantarillado. Los costos se toman del estudio de la firma Hidráulica y Urbanismo y de los constructores Hitos Urbanos. Ver Anexo 2.
- **Adecuación de Redes Eléctricas:** Soterramiento del sistema eléctrico existente en la zona, con la finalidad de liberar el espacio público y generar un perfil urbano más limpio. Los costos se tomaron del estudio de la firma ECOENERGY Energías Renovables. Ver Anexo 3.

El cronograma de ejecución propuesto de las cargas físicas se describe en la Tabla 116. Cronograma de ejecución Plan Parcial de este documento. La tabla siguiente relaciona las cargas físicas con sus respectivos costos.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 111. Cargas Físicas y Otras Cargas

1. (i) CARGAS FISICAS (Nota 1)	ÁREA (m²)	VALOR UNITARIO (COP Miles)	SUB TOTAL CARGAS (COP Miles)
1.1 CARGAS GENERALES FÍSICAS			
1.1.1 MALLA VIAL ARTERIAL (Nota 2)	**1.210,41**	**301,61**	**$ 365.066,38**
1.1.1.1 Av. Paseo del Country - (Carrera 15)	598,25	301,61	$ 180.435,48
Intervención: Recuperación de andenes			
1.1.1.2 Av. Alejandro Obregón - (Calle 92)	612,16	301,61	$ 184.630,90
Intervención: Recuperación de andenes			
1.1.2 ÁREAS DE CONTROL AMBIENTAL (Construcción zona verde)	**1.084,23**	**301,61**	**$ 327.008,52**
1.1.2.1 Área de control ambiental 1 (Cl. 92)	326,50	301,61	$ 98.474,24
1.1.2.2 Área de control ambiental 2 (Kr. 15)	202,05	301,61	$ 60.939,42
1.1.2.3 Área de control ambiental 3 (Kr. 15)	555,68	301,61	$ 167.594,86
1.2 CARGAS LOCALES FISICAS			
1.2.1 MALLA VIAL LOCAL (Nota 3)	**7.190,67**	**301,6**	**$ 2.168.716,39**
1.2.1.1 Calle 90	580,57	301,61	$ 175.103,18
Intervención: Recuperación de andenes			
1.2.1.2 Carrera 17	916,38	301,59	$ 559.013,97
Intervención: Recuperación de andenes			
Carrera 17 (No cuenta área de intervención en cuadro de áreas urbanísticas 937,18m2)			
Intervención: Recuperación de calzada	937,18		
1.2.1.3 Calle 91 - (Tramo 1 entre carrera 15 y carrera 16. Se mantiene como vía con tránsito peatonal a nivel de superficie y tránsito vehicular subterráneo)	1.323,88	301,61	$ 399.289,66
Intervención: Construcción de vía peatonal			
1.2.1.4 Calle 91 - (Tramo 2 entre carrera 16 y carrera 17. Se mantiene como vía con tránsito peatonal a nivel de superficie)	741,80	301,61	$ 223.731,06
Intervención: Construcción de vía peatonal			
1.2.1.5 Carrera 16 - (Vía con tránsito peatonal a nivel de superficie)	2.690,86	301,61	$ 811.578,52
Intervención: Construcción de vía peatonal			
1.2.2 ESPACIO PÚBLICO PEATONAL	**1.628,21**	**301,61**	**$ 491.076,86**
1.2.2.1 Plazoleta 1 - (Antes Malla vial arterial, franja paralela y carril de acceso desde carrera 15)	958,83	301,61	$ 289.188,53
Intervención: Recuperación			
1.2.2.2 Plazoleta 2 - (Antes Malla vial local Carrera 17)	252,02	301,61	$ 76.010,20
Intervención: Recuperación			
1.2.2.3 Parque de Bolsillo: (Antes Malla vial local Carrera 17 - Zona Verde)	417,36	301,61	$ 125.878,13
Intervención: Recuperación del parque de Bolsillo			
1.2.3 CONSTRUCCIÓN VIA SUBTERRANEA SÓTANO 1 DEL PARQUEADERO PÚBLICO	**2.895,92**	**2.984,51**	**$ 8.642.900,71**
1.2.4 REESTRUCTURACIÓN EDIFICIO PARQUEADERO PÚBLICO EN SÓTANO 2 y 3	**5.835,27**	**1.764,90**	**$ 10.298.664,12**
1.2.5 REDES HIDROSANITARIAS	**xpresado en m2**	**198.344,63**	**$ 198.344,63**
1.2.6 REDES ELÉCTRICAS	o Expresado en m2	**953.080,31**	**$ 953.080,31**
1.2.7 MITIGACIÓN IMPACTOS ACTA CONCERTACIÓN MOVILIDAD (Nota 4)	o Expresado en m2	**285.137,58**	**$ 285.137,58**
1.2.8 EQUIPAMIENTO PÚBLICO – Área Construida m2	**550,00**	**2.300,00**	**$ 1.265.000,00**
TOTAL CARGAS FÍSICAS			**$ 24.994.995,50**

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

2. (ii) OTRAS CARGAS	ÁREA (m²)	VALOR UNITARIO (COP Miles)	SUB TOTAL CARGAS (COP Miles)
2.1 OTRAS CARGAS GENERALES			
2.1.1 COMPENSACIÓN BIEN INTERÉS CULTURAL (Nota 8)			**$ 2.891.000,00**
2.1.1.1 Compensación bien interés cultural	o Expresado en m2	2.891.000,00	$ 2.891.000,00
2.2 OTRAS CARGAS LOCALES			
2.2.1 FORMULACIÓN Y ESTUDIOS TÉCNICOS DEL PLAN PARCIAL (Nota 5)			**$ 1.241.399,00**
2.2.1.1 Gerencia y formulación DTS	o Expresado en m2	594.526,00	$ 594.526,00
2.2.1.2 Prediseño de parqueadero	o Expresado en m2	119.000,00	$ 119.000,00
2.2.1.3 Estudio de movilidad y tránsito	o Expresado en m2	52.000,00	$ 52.000,00
2.2.1.4 Estudio hidrosanitario	o Expresado en m2	18.445,00	$ 18.445,00
2.2.1.5 Estudios topográficos	o Expresado en m2	10.948,00	$ 10.948,00
2.2.1.6 Estudio de redes eléctricas	o Expresado en m2	11.662,00	$ 11.662,00
2.2.1.7 Diseño de espacio público	o Expresado en m2	214.200,00	$ 214.200,00
2.2.1.8 Asesoría jurídica proyecto decreto	o Expresado en m2	119.000,00	$ 119.000,00
2.2.1.9 Supervisión e interventoria	o Expresado en m2	21.366,00	$ 21.366,00
2.2.1.10 Imprevistos por tiempos de trámite	o Expresado en m2	80.252,00	$ 80.252,00
2.2.2 GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN			**$ 740.000,00**
2.2.2.1 Profesionales expertos apoyo a diversos temas (abogados, expertos financieros, en norma urbana, inmobiliarios, ingenieros) para dar conceptos sobre el pago de las cargas en el momento del licenciamiento de los proyectos, (se estima una previsión mensual pero solo se contratan en el momento en que se apliquen las cargas, según pertinencia, se reserva un costo mensual aproximado de $3 millones)	10 AÑOS	36.000,00	$ 360.000,00
2.2.2.2 Formulación de la delimitación hasta obtener el decreto (incluye el DTS y decreto (valor global) es probable tener que hacerlo por propietarios menores	o Expresado en m2	380.000,00	$ 380.000,00
2.2.3 PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y MITIGACIÓN DE IMPACTOS (Nota 6)			**$ 1.109.800,00**
2.2.3.1 Total proyecto de comunicación y divulgación	o Expresado en m2	34.800,00	$ 34.800,00
2.2.3.2 Asesoría y acompañamiento para la reubicación y traslado	o Expresado en m2	105.000,00	$ 105.000,00
2.2.3.3 Factor de movilización	o Expresado en m2	70.000,00	$ 70.000,00
2.2.3.4 Factor de trámite	o Expresado en m2	240.000,00	$ 240.000,00
2.2.3.5 Factor por pérdida de ingresos	o Expresado en m2	330.000,00	$ 330.000,00
2.2.3.6 Total proyectos población vulnerable	o Expresado en m2	210.000,00	$ 210.000,00
2.2.3.7 Estrategia pedagógica y de comunicación para vinculación de actores a los proyectos en la gestión asociada: propietarios, inversionistas, constructores.	10 AÑOS	12.000,00	$ 120.000,00
2.2.4 COMPENSACIÓN POR PÉRDIDA DE INGRESOS PARQUEADERO PÚBLICO (Nota 7)			**$ 811.551,31**
2.2.4.1 Compensación por pérdida de ingresos parqueadero público	24 MESES	33.814,64	$ 811.551,31
2.2.5 GESTION PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL EN LA EJECUCIÓN (Nota 9)			**$ 2.726.432,00**
2.2.5.1 Profesional coordinador de ente administrador de ejecución de cargas nivel gerencial (tiempo parcial)	10 AÑOS	72.000,00	$ 720.000,00
2.2.5.2 Profesional experto de apoyo permanente (medio tiempo)	10 AÑOS	60.000,00	$ 600.000,00
2.2.5.3 Revisor fiscal ente administrador de ejecución de cargas	10 AÑOS	30.000,00	$ 300.000,00
2.2.5.4 Costos de Administración, oficina, suministros papelería, servicios y otros	10 AÑOS	42.000,00	$ 420.000,00
2.2.5.5 Prima de riesgo gestión (Nota 10)	o Expresado en m2	686.432,00	$ 686.432,00
2.2.6 COSTOS ADICIONALES DE LA GESTIÓN ASOCIADA			**$ 585.992,75**
2.2.6.1 Interventoria para pago de cargas del plan parcial	GLOBAL	439.494,75	$ 439.494,75
2.2.6.2 Imprevistos en costos por tiempos de ejecución extras a los programados	GLOBAL	146.498,00	$ 146.498,00
TOTAL OTRAS CARGAS			**$ 10.106.175,06**

Fuente: Concreta Gestión Urbana, 2022

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Nota 1: Las cargas físicas corresponden a las obligaciones urbanísticas de construcción o adecuación de infraestructura, espacios públicos y equipamiento establecidas en el presente plan y el Estudio de tránsito aprobado y el Acta de Compromiso suscrita con la Secretaría Distrital de Movilidad, documentos que constituyen el Anexo 4 *“Oficio de aprobación del estudio de tránsito, acta de compromiso y prórroga”* del presente Decreto en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

Nota 2: Para la determinación del área de las Cargas Generales se toma solo el área de los andenes que se van a intervenir, excluyendo las áreas que no serán intervenidas. El detalle se especifica en el Anexo 2 *"Metodología del reparto de cargas y beneficios"* que hace parte integral del Decreto de adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana “Plaza Chicó”.

Nota 3: Para la determinación del área de Cargas Locales se toma solo el área de los andenes que serán intervenidos. El detalle se especifica en el Anexo 2 "Metodología del reparto de cargas y beneficios" que hace parte integral del Decreto de adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana “Plaza Chicó.”

Nota 4: La Mitigación de Impactos de Movilidad incluye todos los compromisos adquiridos para la entrada en operación del PPRU “Plaza Chicó” en el Estudio de tránsito aprobado y el Acta de Compromiso suscrita con la Secretaría Distrital de Movilidad, documentos que constituyen el *Anexo 4 “Oficio de aprobación del estudio de tránsito, acta de compromiso y prorroga”* del presente Decreto, correspondientes a señalización, semaforización, infraestructura, condiciones operativas y seguimiento de la operación.

Nota 5: Cargas de Formulación y estudios técnicos corresponde a los costos asociados a la formulación del Plan Parcial.

Nota 6: Plan de Gestión Social y mitigación de impactos: corresponde a los costos asociados al acompañamiento y las compensaciones con destinación a propietarios de negocios o predios que, por el desarrollo del sector, deberán trasladarse a otro sector o reubicarse en el mismo. Así mismo, en esta carga se destinan recursos para la comunicación y apoyo a la reubicación de los negocios informales que han existido tradicionalmente en el sector o que se generan con ocasión de la ejecución del plan parcial.

Nota 7: Compensación por pérdida de ingresos del parqueadero público: Corresponde a la suma de dinero que deberá pagar el promotor del Plan Parcial al Distrito como contraprestación por los ingresos que no se perciben por concepto de la operación del parqueadero público durante el tiempo de ejecución de las intervenciones propuestas, pago que se deberá realizar al Fondo para el Pago Compensatorio de Estacionamientos que administra el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, como entidad administradora de zonas de estacionamiento en subsuelo conforme lo señala el artículo 11 del Decreto Distrital 552 de 2018, modificado por el artículo 6 del Decreto Distrital 112 de 2022.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Nota 8: Compensación del Bien de Interés Cultural (BIC) Área de Manejo Diferenciado 3 - AMD3: Corresponde a la suma de dinero que deberá pagar el promotor del Plan Parcial a los propietarios del inmueble declarado como bien de interés cultural del ámbito distrital, en la categoría de conservación integral, mediante el Decreto Distrital 606 de 2001, inmueble localizado en la AMD-3 e identificado como se relaciona en el Anexo 1 del presente decreto, para destinarla al mantenimiento y preservación del Bien de interés cultural, en el marco del art. 48 de la Ley 388 de 1997 y los arts. 316 y 318 del Decreto Distrital 190 de 2004 y de la Ley 151 de 1998.

Nota 9: Gestión del Promotor del Plan Parcial y costos adicionales de la gestión asociada. De conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 35 del Decreto Distrital 190 de 2004, los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial se consideran una carga local que deberán pagar los propietarios del suelo en los términos señalados en el presente plan. Estos costos serán administrados por el vehículo del que trata el Artículo 39º.- ORDEN DE EJECUCIÓN DE CARGAS del presente decreto, para concretar la gestión asociada.

Nota 10: Prima de riesgo gestión. Se prevé una prima de riesgo 4% sobre la inversión anticipada de cargas incluida en la carga denominada GESTION PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL EN LA EJECUCIÓN. Este monto será administrado por vehículo del que trata el Artículo 39º.- ORDEN DE EJECUCIÓN DE CARGAS del decreto de adopción del plan parcial.

Es importante tener en cuenta que de la carga relacionada con la adecuación del espacio público se excluyen los andenes ubicados sobre la calle 92, debido a que esta obra se encuentra contratada por el IDU bajo el contrato IDU-1564-2017, de acuerdo a lo presentado en el diagnóstico.

El estudio técnico de redes hidráulicas y sanitarias realizado por Hidráulica y Urbanismo se constituye en la fuente que sustenta los valores presentados en la tabla siguiente que se sintetiza de las tablas que se encuentran discriminadas en el estudio completo anexo al presente DTS (Anexo 2) y cuyos valores han sido actualizados a precios de 2022.

Tabla 112. Carga obras hidráulicas y sanitarias

SÍNTESIS CARGA INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS	
CONCEPTO	**TOTAL**
ALCANTARILLADO PLUVIAL	$ 60.741.301,37
ALCANTARILLADO SANITARIO	$ 47.824.985,82
ACUEDUCTO	$ 58.179.934,98
SUBTOTAL COSTO DIRECTO	**$ 166.746.222,18**
COSTOS INDIRECTOS, UTILIDAD E IMPREVISTOS	$ 31.598.409,10
TOTAL INST. HIDRÁULICAS Y SANITARIAS	**$ 198.344.631,28**

Fuente: Hidráulica y Urbanismo Ltda., 2022

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

El estudio de redes y obras eléctricas realizado por Energy Renovables, es la fuente que sustenta estos valores y se encuentra dentro de los estudios técnicos anexos al presente DTS (Anexo 3) y cuyos valores han sido actualizados a precios de 2022.

Tabla 113. Carga obras eléctricas

SÍNTESIS CARGA INSTALACIONES ELÉCTRICAS	
CONCEPTO	**TOTAL**
PRELIMINARES	$ 25.397.417,89
DEMOLICIÓN Y REMOCIÓN	$ 328.861.384,57
EXCAVACIONES	$ 41.296.363,80
AFIRMADO, SUBASES Y BASES	$ 3.376.428,47
ESTRUCTURAS Y ELEMENTOS	$ 45.737.611,88
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	$ 384.456.766,69
SUBTOTAL COSTO DIRECTO	**$ 829.125.973,30**
COSTOS INDIRECTOS, UTILIDAD, IMPREVISTOS	$ 123.954.333,01
TOTAL INSTALACIONES ELÉCTRICAS	**$ 953.080.306,31**

Fuente: EcoEnergy Renovables, 2022

Con base en el estudio de tránsito realizado por la firma T&T Tránsito y Transporte Ingeniería S.A.S. se determinaron unas medidas de mitigación de la movilidad, que deberán ser realizadas en el momento del desarrollo de los proyectos de construcción del Plan Parcial. Estas se presentan a continuación y se adjuntan en el Soporte de Cargas, anexo al presente DTS (Anexo 10.1) y sus valores han sido actualizados a precios de 2022.

Tabla 114. Carga mitigación impactos movilidad

CONCEPTO	TOTAL (miles $ Col)
SEÑALIZACIÓN VERTICAL	$ 26.451,07
SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL	$ 37.138,81
INFRAESTRUCTURA	$ 134.341,25
SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS	**$ 197.931,13**
COSTOS INDIRECTOS	$ 72.949,80
IMPREVISTOS	$ 14.256,64
COSTO TOTAL	**$ 285.137,58**

Fuente: T&T Tránsito y Transporte Ingeniería S.A.S., 2022

- **Equipamiento Público**

El presupuesto del equipamiento público se detalla en la siguiente tabla de donde se deduce el valor promedio por metro cuadrado, con base en un esquema de diseño básico y la elaboración de un presupuesto a cargo de la constructora HITOS URBANOS, teniendo en cuenta las características con

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

las que se debe entregar dicha construcción identificadas en el numeral 11.4 del presente DTS. Ver la tabla siguiente.

Tabla 115. Construcción equipamiento cultural

PRESUPUESTO DEL EQUIPAMIENTO PÚBLICO CULTURAL	
CONCEPTO	**COSTO TOTAL (miles de $)**
PRELIMINARES	$ 51.301,78
CIMENTACION	$ 77.869,12
ESTRUCTURA	$ 359.490,59
MAMPOSTERIA	$ 63.840,73
RED ELECTRICA	$ 74.565,43
ASCENSOR	$ 219.648,00
RED ACUEDUCTO	$ 49.368,00
MANTENIMIENTO	$ 167.388,41
SUBTOTAL	**$ 1.063.472,05**
AIU 18%	$ 191.424,97
IVA SOBRE UTILIDAD	$ 10.102,98
COSTO TOTAL	**$ 1.265.000,00**
ÁREA INTERVENIDA M²	550
COSTO POR M²	$ 2.300,00

Fuente: Constructora Hitos Urbanos, 2022

13.4.2.3. Cargas Físicas por Unidad de Actuación Urbanística

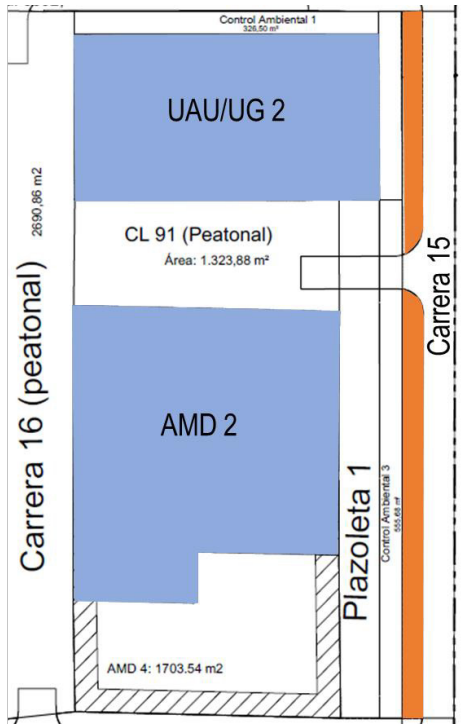
Con el objetivo de optimizar la fase de implementación del plan parcial y garantizar la autonomía de las Unidades de Actuación/Gestión Urbanística en la obtención de sus licencias, así como la ejecución correcta de las cargas, se plantea que aquellas cargas físicas relacionadas con el mejoramiento del espacio público contiguo a cada unidad sean asumidas y construidas por cada una de estas unidades de actuación o gestión urbanística, de la manera en que se describe a continuación y se detalla en el Anexo 11 – Metodología de distribución de Cargas:

- **Malla Vial Arterial**

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 195. Recuperación de andenes Av. Paseo del Country (Carrera 15)

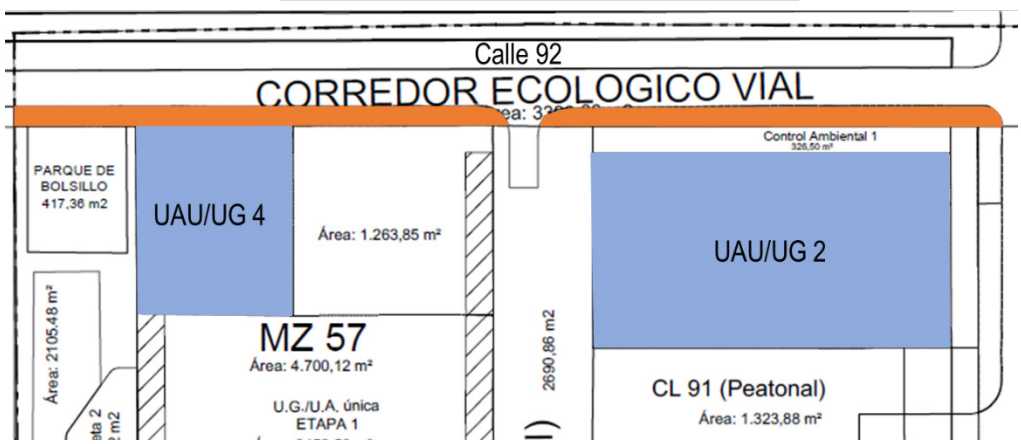
Valor de la Carga (Miles COP$)	
UAU/UG 2	**AMD 2**
$65.569	$114.864



Fuente: Elaboración Propia

Figura 196. Recuperación de andenes Av. Alejandro Obregón (Calle 92)

Valor de la Carga (Miles COP$)	
UAU/UG 2	**UAU/UG 4**
$89.918	$94.713

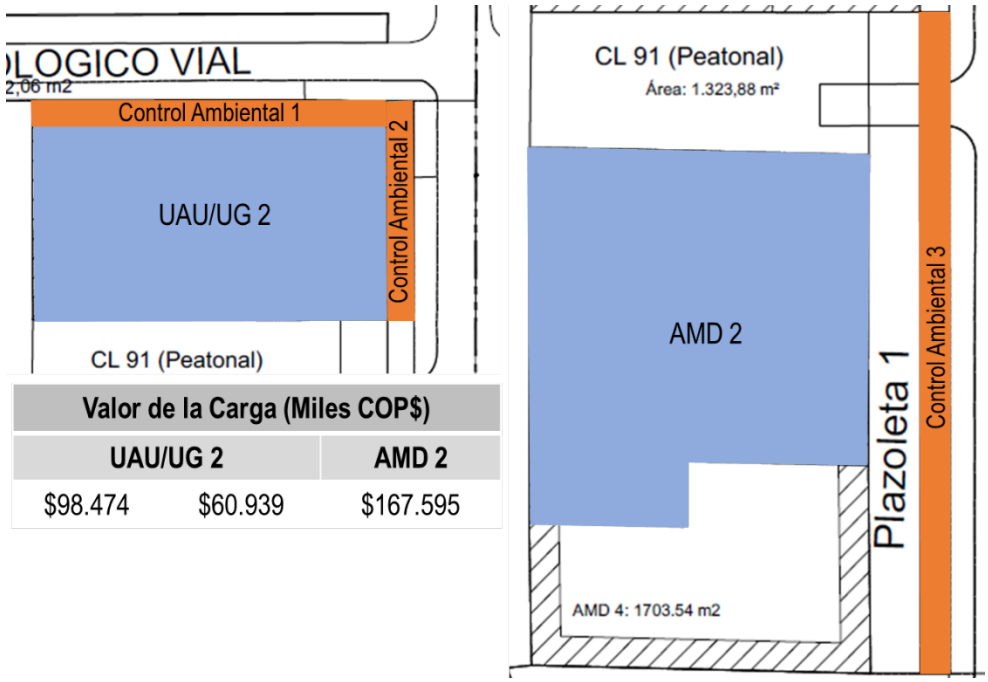


Fuente: Elaboración Propia

- Controles Ambientales

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 197. Control Ambiental 1 (Calle 92) y Control Ambiental 2 y 3 (Carrera 15)



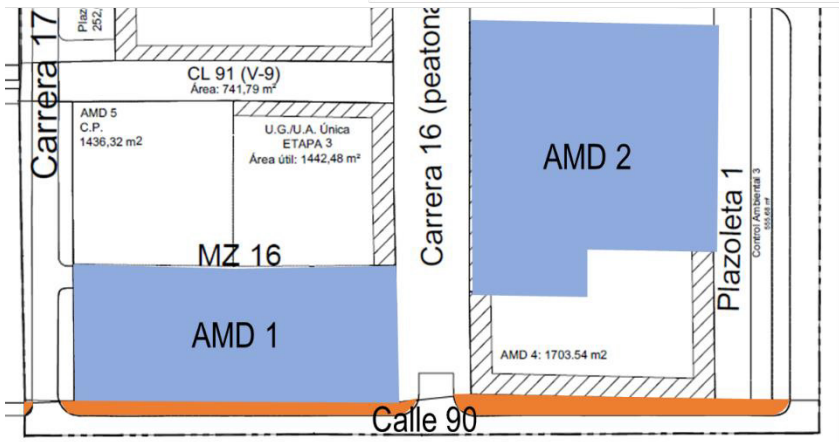
Valor de la Carga (Miles COP$)		
UAU/UG 2		AMD 2
$98.474	$60.939	$167.595

Fuente: Elaboración Propia

- Malla Vial Local

Figura 198. Recuperación de andenes Calle 90

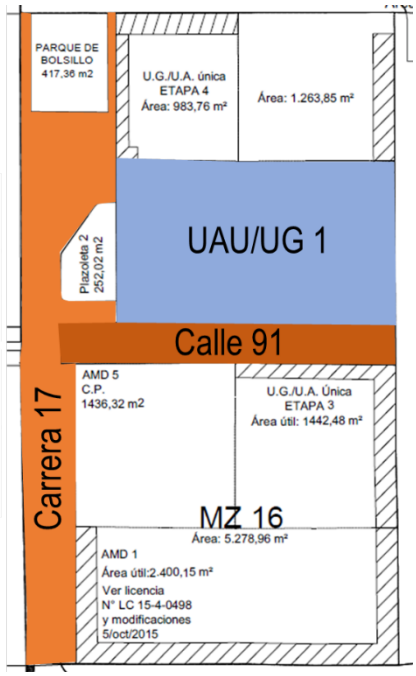
Valor de la Carga (Miles COP$)	
AMD 1	AMD 2
$80.725	$94.380



Fuente: Elaboración Propia

Figura 199. Recuperación de calzada y andenes Carrera 17 e Intervención Calle 91 – Tramo 2 (entre cra 16 y cra 17)

Valor de la Carga Cra 17 (Miles COP$)
UAU/UG 1
$559.014
Valor de la Carga Cl 91 (Miles COP$)
UAU/UG 1
$223.731



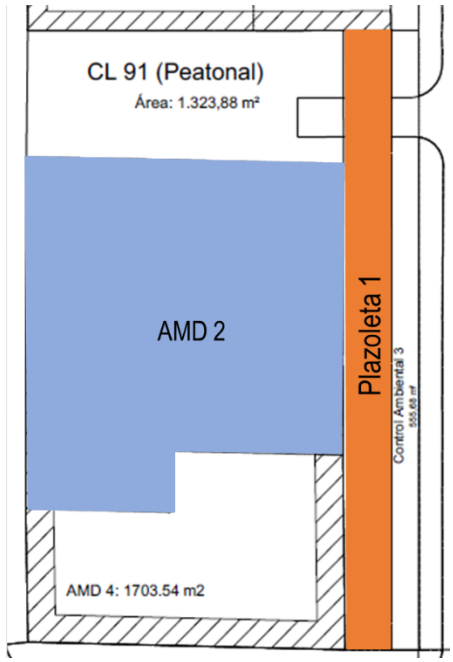
Fuente: Elaboración Propia

- Espacio Público Peatonal

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 200. Intervención Plazoleta 1

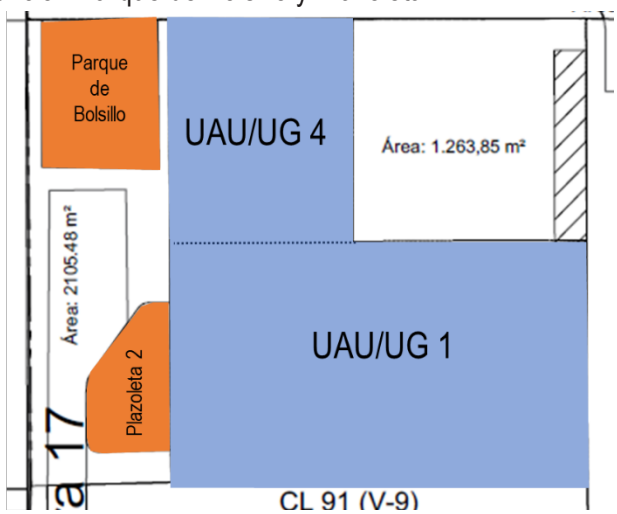
Valor de la Carga (Miles COP$)
AMD 2
$289.155



Fuente: Elaboración Propia

Figura 201. Intervención Parque de Bolsillo y Plazoleta 2

Valor de la Carga Parque de Bolsillo (Miles COP$)
UAU/UG 4
$125.878
Valor de la Carga Plazoleta 2 (Miles COP$)
UAU/UG 1
$76.010



Fuente: Elaboración Propia

Sin embargo las cargas físicas relacionadas con la construcción de la vía pública en el sótano 1, la reestructuración del edificio de parqueaderos a la nueva operación en los sótanos 2 y 3, así como las demás cargas físicas y las otras cargas si deberán ser asumidas de acuerdo a los porcentajes de participación establecidos en la propuesta de reparto de cargas y beneficios del presente plan,

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

consignado en el Anexo 2 - Metodología del Reparto. La carga de construcción del equipamiento público cultural la desarrollará la UAU/UG 2. Se plantea que todas las cargas urbanísticas sean ejecutadas con base en un esquema de priorización estimado de ejecución de cargas urbanísticas y desarrollo de los proyectos, que se relaciona en la siguiente tabla:

Tabla 116.Orden de Priorización de ejecución de las Cargas Urbanísticas

ETAPAS ESTIMADAS INDICATIVAS DE EJECUCIÓN DE LAS U.A.U./U.G. Y ORDEN PRIORIZADO DE EJECUCIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS FÍSICAS - (CRONOGRAMA DEFINITIVO ESTARÁ A CARGO DE LA ENTIDAD GESTORA)																							
ORDEN PRIORIZADO DE EJECUCIÓN GRUPOS DE CARGAS	AÑOS		1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		
	SEMESTRE		1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	
GRUPO 1	MALLA VIAL LOCAL - ESPACIO PUBLICO - Tránsito peatonal Calle 91 tramo 1 y Carrera 16 (Cubierta del Parqueadero Público)																						
	REDES HIDROSANITARIAS Y REDES ELÉCTRICAS ÁREA DE PLANIFICACIÓN																						
	MITIGACIÓN IMPACTOS SEGÚN ACTA CONCERTACIÓN MOVILIDAD ÁREA DE PLANIFICACIÓN																						
GRUPO 2	CONSTRUCCIÓN VÍA SUBTERRÁNEA SÓTANO 1 DEL PARQUEADERO PÚBLICO																						
GRUPO 3	REESTRUCTURACIÓN EDIFICIO DE PARQUEADERO PÚBLICO EN SÓTANO 2 Y 3																						
GRUPO 4	AMD 1	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE DE AMD 1 - TORRE 90 (EN CONSTRUCCIÓN)																					
		ADECUACIÓN ANDENES CALLE 90																					
	AMD 2	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE DE AMD 2 - TORRE 91 (EN CONSTRUCCIÓN)																					
		ADECUACIÓN SUPERFICIE PLAZOLETA 1, CONTROL AMBIENTAL 3, RECUPERACIÓN DE ANDENES CARRERA 15 Y CALLE 90																					
	UG 1	ADECUACIÓN MALLA VIAL LOCAL (Carrera 17, Calle 91 tramo 2); ADECUACIÓN ESPACIO PÚBLICO PEATONAL (Plazoleta 2)																					
	AMD 3	INTERVENCIÓN Y LIBERACIÓN ADICIONES																					
	UAU/UG 2	CONSTRUCCIÓN EQUIPAMIENTO PÚBLICO																					
		CESIÓN Y ADECUACIÓN CONTROLES AMBIENTALES 1 Y 2																					
		RECUPERACIÓN ANDENES CARRERA 15 Y CALLE 92																					
	UAU/UG 3	NO TIENE ASIGNADAS CARGAS FÍSICAS EN SITIO																					
	UAU/UG 4	RECUPERACIÓN ANDENES CALLE 92																					
		RECUPERACIÓN PARQUE DE BOLSILLO CRA 17																					

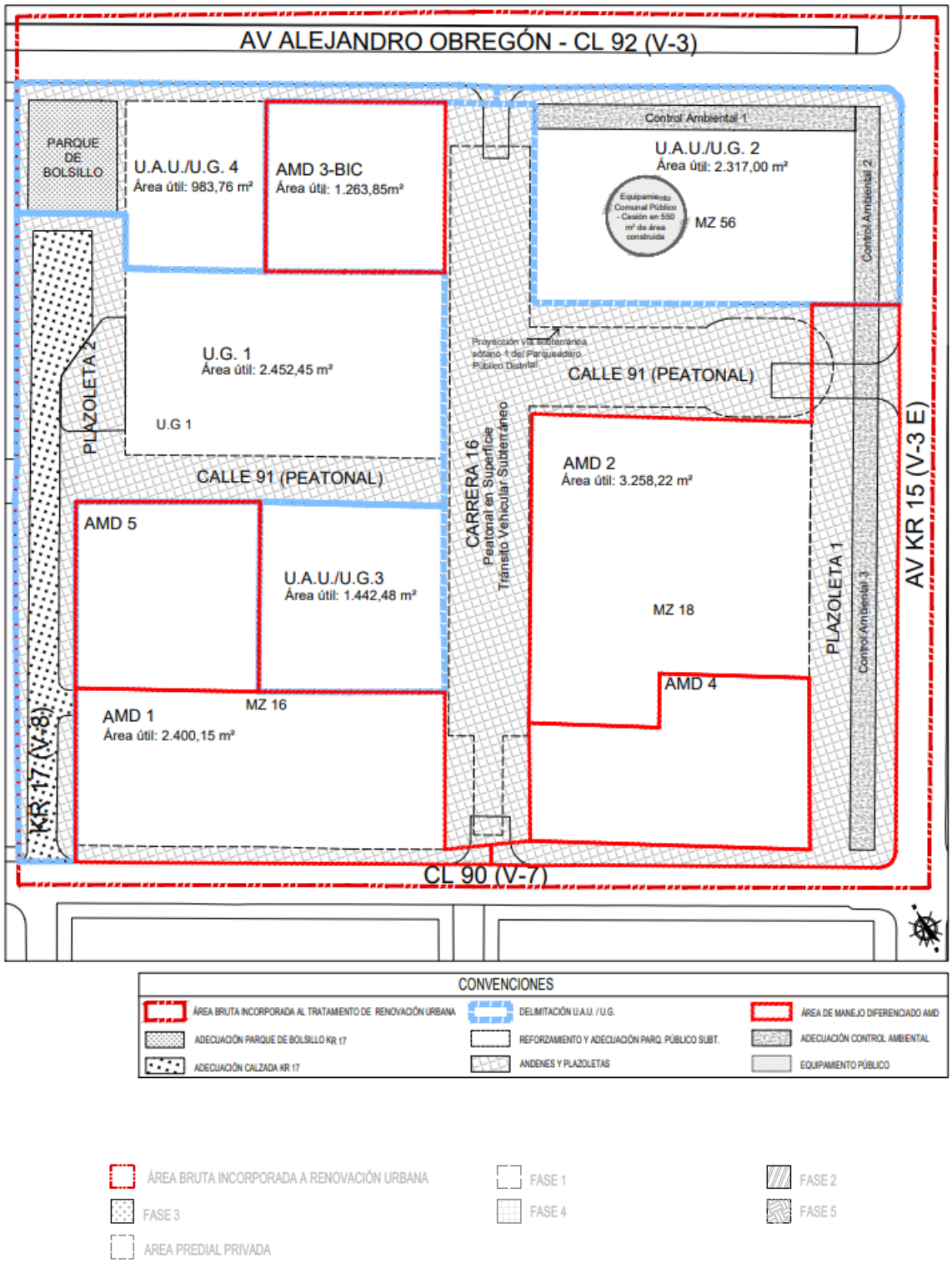
Fuente: Concreta Gestión Urbana en concertación con los promotores

Nota 1: Las UAU/UG de los desarrollos privados son indicativas y su numeración no representa un orden obligatorio.

Nota 2: Las fases de ejecución de las obras por carga urbanística pueden desarrollarse al mismo tiempo de cada etapa asignada de la UAU/UG en el esquema de priorización, con la cual tienen una relación espacial directa. Sin embargo, la primera carga a ejecutar de manera prioritaria debería ser la adecuación del parqueadero subterráneo.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 202. Esquema indicativo Cargas Urbanísticas



Fuente: Elaboración propia

13.4.3. Otras Cargas

Formulación y Estudios Técnicos. Esta carga hace referencia a la formulación del Plan Parcial y todos los estudios técnicos, asesorías y supervisión que se requirieron para la fase de formulación y que se constituyen en el soporte técnico del plan parcial. En la siguiente tabla se relacionan todos estos conceptos:

Tabla 117. Formulación y Estudios Técnicos

FORMULACIÓN Y ESTUDIOS TÉCNICOS		
CONCEPTOS	**Miles de $ Col**	
GERENCIA Y FORMULACIÓN DTS	$	594.526
PREDISEÑO DE PARQUEADERO	$	119.000
ESTUDIO DE MOVILIDAD Y TRÁNSITO	$	52.000
ESTUDIO HIDROSANITARIO	$	18.445
ESTUDIOS TOPOGRÁFICOS	$	10.948
ESTUDIO DE REDES ELÉCTRICAS	$	11.662
DISEÑO DE ESPACIO PÚBLICO	$	214.200
ASESORÍA JURÍDICA PROY DECRETO	$	119.000
SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA	$	21.366
IMPREVISTOS POR TIEMPOS DE TRÁMITE	$	80.252
TOTAL FORMULACION	**$**	**1.241.399**
Redondea	**$**	**1.241.400**

Fuente: Concreta Gestión Urbana, 2022

Plan de gestión social y mitigación de impactos. Esta carga hace referencia a los recursos para el acompañamiento y las compensaciones con destinación a los propietarios que ejercen actividades económicas y negocios o de los predios que por el desarrollo del plan parcial deben trasladarse de manera involuntaria a otro sector, o reubicarse en el mismo.

En cualquier caso, se genera una pérdida de ingresos por un periodo de tiempo, que dependerá de las estrategias de reubicación o traslado. Asimismo, dentro de esta carga se destinan recursos para la comunicación durante el proceso de construcción y apoyo de un grupo de profesionales expertos que acompañarán a la reubicación o traslado de dichas actividades económicas o residentes según el caso, y apoyo a población en algún riesgo de vulnerabilidad presente en el sector del plan parcial.

La siguiente tabla presenta la síntesis de estas cargas.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 118. Presupuesto Plan de Gestión Social y mitigación de impactos

ACTIVIDAD O PROYECTO	Unidad	Nro Uds	Costo Unit	Costo Total Miles COP$	Descripción de la actividad o proyecto
COMUNCACIONES Y DIVULGACIÓN				**$ 34.800**	
Se diseña e implementa una página dinámica de internet para tener una relación directa con la comunidad, definiendo las condiciones de interacción y comunicación dependiendo del rol de cada participante. Esta tendrá una retroalimentación permanente.	unidad	1	$ 6.000	$ 6.000	Una página web dinámica con módulos particulares para los diversos participantes.
Interacciones de la página para atención de dudas e inquietudes y comentarios de los participantes	Meses	24	$ 1.200	$ 28.800	Informes mensuales de consultas e interacciones con los participantes
Nota Se establece asesoría y acompañamiento con los equipos y recursos que se mencionan en la siguiente actividad					
ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA REUBICACIÓN O TRASLADO				**$ 105.000**	
Equipo de profesionales para acompañar y asesorar a las personas en sus diferentes situaciones relacionadas con su reubicación Y/O traslado por efecto de los desarrollos del plan parcial.	Acciones	24	$ 2.500	$ 60.000	El equipo cuenta con un Coordinador y profesionales : abogados, comunicador, expertos inmobiliarios, expertos financieros, asesores de emprendimientos, ETC. que atenderán casos específicos en diversos momentos.
Capacitaciones y reuniones con los actores sociales presentes en el plan parcial y los nuevos que se incorporan con los nuevos desarrollos. Para facilitar su vinculación y estén informados sobre sus derechos y obligaciones en cada rol que asumen.	Eventos	25	$ 1.800	$ 45.000	Temas como : Formalización de negocios, reglamentos de propiedad horizontal, normas de convivencia , manejo de residuos y reciclaje, prevención y manejo de seguridad y código de policía, asociaciones de vecinos, uso y sostenibilidad de áreas comunes y espacios públicos, entre muchos otros.
COMPENSACIONES PARA MITIGACIÓN DE IMPACTOS				**$ 640.000**	
Factor de movilización	40 residentes 15 unidades económicas			$ 70.000	
Factor de Trámite	41 residentes 15 unidades económicas			$ 240.000	
Factor por pérdida de ingresos	15 unidades económicas			$ 330.000	
PROYECTOS POBLACIÓN VULNERABLE				**$ 210.000**	
Proyecto para vendedores ambulantes				$ 70.000	
Proyecto para recicladores				$ 70.000	
Proyecto para repartidores				$ 70.000	
ESTRATEGIA PEDAGÓGICA Y DE VINCULACIÓN DE ACTOR				**$ 120.000**	
Estrategia pedagógica y de comunicación para vinculación de actores a los proyectos en la gestión asociada: propietarios, inversionistas, constructores.		10	$ 12.000	$ 120.000	
TOTAL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y MITIGACIÓN DE IMPACTOS				**$ 1.109.800**	

Fuente: Concreta Gestión Urbana, 2022

En el **Capítulo 14.5** se detalla la justificación, el objetivo, la metodología, la población objetivo, los actores relevantes y los recursos necesarios para cada uno de los proyectos del Plan de Gestión Social.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

13.4.4. Cargas de Compensación por Pérdida de Ingresos del Parqueadero Público

13.4.4.1. Antecedentes

A continuación, se sintetizan los análisis y el proceso relacionado con la intervención del parqueadero de la Calle 90 con carrera 15 que es un bien público del Distrito.

- Una de las razones iniciales para adelantar este proceso de renovación, fue el hecho de que dos predios con frente sobre la carrera 16 con calle 90 y calle 91 definidos como la AMD1 y AMD2 del plan parcial, cuentan con una licencias aprobadas, en la cual, para la calle 90, tendrá un promedio de 400 vehículos, con un único acceso por la carrera 16 sobre la última placa de cubierta del parqueadero, cuya estructura no fue diseñada para soportar este tipo de carga que genera la circulación.
- De otra parte, la Administración Distrital facilitó esta renovación por cuanto encontró que, a través del instrumento del plan parcial, se podrán resolver el riesgo de desarrollos predio a predio de los inmuebles de las cuatro manzanas del plan que tienen un potencial normativo en la UPZ 88/97 El Refugio Chicó Lago, con la exigencia de parqueaderos para cada uno, que puedan generar un colapso en la movilidad y los riesgos técnicos que este tipo de situaciones podrían producir y que el Estado debe prevenir.

- Con este propósito, la propuesta de renovación a través del Plan Parcial “Plaza Chicó”, se origina desde la incorporación del polígono al tratamiento de renovación urbana que acoge la administración Distrital, adoptando el Decreto No. 192 del 23 de marzo de 2022 expedido por el Alcalde Mayor, y con base en la justificación que se detalló en el Documento Técnico de Soporte (DTS) correspondiente.

- Dentro de la formulación del plan parcial se propone la intervención del parqueadero, como una forma de facilitar la renovación urbana de las cuatro manzanas donde se ubica, para una nueva operación de distribución vial en el nivel 1 de sótano, en el cual se prevé adecuar una vía pública subterránea que permita el acceso a los desarrollos privados, mitigando el impacto de la movilidad de las vías anexas que se produciría por efecto de dicha renovación. El estudio de tránsito que da cuenta de los impactos y las estrategias de mitigación de los mismos, fue aprobado por la Secretaría de Movilidad mediante oficio SDM-SI-245638-19 del 13 de noviembre de 2019, revalidado mediante el oficio en el 2022.

- En coherencia con lo anterior, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) expide la Resolución No. 204 del 10 de julio 2018 y la Resolución 148 del 28 de mayo de 2018, mediante las cuales ratifica que el parqueadero de la Calle 90, incluidas su tapa, zonas subterráneas y aledañas, fue excluido de la propuesta de conformación de la APP para los parqueaderos multimodales de la carrera 15, presentada por el originador Cityparking S.A.S. en el

año 2017, con el fin de que pudiera ser intervenido dentro del plan parcial para generar la nueva operación vial que permita la renovación mitigando el impacto de la movilidad de este sector.

- La Administración Distrital acogió la propuesta para que las obras necesarias para la renovación de esta infraestructura fueran incorporadas dentro del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial Plaza Chicó, debido a que el principal objetivo de esta intervención tiene como propósito crear una solución que permita la mitigación de los impactos a la movilidad facilitando la renovación de este sector estratégico de la ciudad que se encuentra en un proceso de deterioro desde hace varios años. De igual manera acepta que sea un bien receptor de carga, por el beneficio urbanístico y económico para la ciudad y para el Distrito porque podrá disponer de la totalidad de los ingresos que genere el parqueadero y no compartirlos con el concesionario en las condiciones que proponía la APP.

- Debido a que esta nueva operación requiere de la intervención del parqueadero, y que se deberá tramitar la respectiva licencia de construcción, es preciso cumplir con la normatividad vigente en relación con la norma NSR 10 de sismo resistencia que fue posterior a su construcción. Por tanto, se deberán adelantar los estudios de vulnerabilidad sísmica que definan los parámetros del reforzamiento, cuyos costos deberán incluirse dentro de la carga urbanística.

- La meta es poder mantener los 297 cupos disponibles existentes en el parqueadero público y poder garantizar al mismo tiempo que el sótano del nivel 1 pueda funcionar como vía pública; en caso tal que los diseños arquitectónicos y cálculos estructurales definiitvos no permitan definitivamente garantizar los 297 cupos existentes se podrán plantear diferentes alternativas que le garanticen al Distrito almenos los mismos ingresos que generaban los 297 cupos una vez entre en funcionamiento el parqueadero renovado..

Por lo anteriormente expuesto, los funcionarios del IDU y del DADEP solicitaron a los promotores y formuladores del plan parcial, analizar los efectos técnicos, económicos y financieros que podrían tener impacto en este bien público, durante el periodo de construcción, con el fin de proponer las respectivas compensaciones a que hubiera lugar.

13.4.4.2. Análisis Económico y Financiero.

- Se analizaron los estados financieros del parqueadero suministrados por la interventoría desde el año 2012 hasta el año 2022 mostrando cifras de resultado negativas que no permitían realizar cálculos reales del comportamiento del parqueadero, por lo cual se omitió el análisis con estas cifras. Aun así, los promotores ofrecieron una compensación por pérdida de ingresos de $20´000.000

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

mensuales por el tiempo de duración de la obra, basados en entrevistas con expertos y el operador del parqueadero.

- Debido al cuestionamiento de la cifra de $20´000.000 por parte del IDU y el DADEP, se solicitó información al DADEP de parqueaderos similares ubicados en el sector que permitiera hacer un análisis de mercado, enviando la entidad el Oficio DADEP #202030050051621 del 19 de mayo de 2020 con la información de 2020 de los parqueaderos de la Calle 97 y Calle 77 con cra. 15. De igual manera el IDU respondió a un derecho de petición, mediante oficio #20203750398581 entregando el informe de ingresos y egresos del parqueadero de la calle 90 de los meses de enero y febrero de 2020, antes de iniciada la pandemia que afectó al mundo y la tendencia de las economías globales.

Los análisis realizados logran calcular el valor que aporta cada cupo de parqueo de vehículo en un mes con el fin de obtener el valor estimado de la totalidad de los cupos. Estos análisis se presentan en las siguientes tablas:

Tabla 119. Análisis de datos del parqueadero de la Calle 90 con carrera 15

PARQUEADERO CALLE 90	
INGRESOS PROMEDIO ENERO Y FEBRERO DE 2020	
INGRESOS PROMEDIOS	**$ 66.930.906**
COSTOS ESTIMADOS OPERACIÓN	**$ 38.825.805**
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	**$ 28.105.101**
IMPUESTOS ESTIMADOS RENTA ICA (33%)	**$ 9.274.683**
VALOR INGRESO NETO	**$ 18.830.418**
CUPOS VEHÍCULOS PARQ CALLE 90	297
PROMEDIO INGRESO POR VEHÍCULO	$ 63.402
PROPUESTA COMPENSACIÓN MENSUAL PP PLAZA CHICÓ	**$ 20.000.000**

Fuente: Elaboración propia con datos DADEP 2020

Con este resultado el grupo promotor mantuvo la propuesta de los COP$ 20´000.000 mensuales.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 120. Análisis de datos de los parqueaderos del parqueadero de la Calle 97 con Cra 15

PARQUEADERO CALLE 97 KR 15	Nov	Dic	TOTAL	Promedio Mes
INGRESOS	$57.545.838	$62.449.939	$119.995.777	$59.997.889
Costos y gastos	$20.550.782	$30.866.420	$51.417.202	$25.708.601
Utilidad antes impuestos	$36.995.056	$31.583.519	$68.578.575	$34.289.288
Impuestos	$12.208.368	$10.422.561	$22.630.930	$11.315.465
VALOR NETO	**$24.786.688**	**$21.160.958**	**$45.947.645**	**$22.973.823**
Fuente: Elaboración propia con base en oficio DADEP #202030050051621 de mayo 19 2020				
CUPOS DE VEHÍCULOS	294			
PROMEDIO INGRESO X VEHÍCULO	78.142			

Fuente: Elaboración propia con datos DADEP 2020

Por el número de cupos y su entorno, este es el parqueadero más similar al de la calle 90. Al aplicar el promedio de este parqueadero a la situación real actual del parqueadero de la calle 90 se obtenía una compensación de $19´027.639, por lo cual se optó mantener la de los $20´000.000.

Tabla 121. Modelo de Ingresos Netos para parqueadero Calle 90

Modelo de Ingresos Netos para el Parqueadero Calle 90 base parq calle 97 situación actual			
Escenarios Cupos Vehículares Parqueadero Público Calle 90		Modelo Ingreso neto mensual por vehículo COP$	Total Ingresos netos mensuales COP$
Escenario 1 - Oferta parqueaderos habilitados	190	$78.142	$14.847.028
Escenario 2 - Capacidad Instalada parqueaderos	297		$23.208.249
Promedio de los dos escenarios	244		$19.027.639
Propuesta Compensación Formulación Plan Parcial Plaza Chicó:			$20.000.000

Fuente: Elaboración propia

- El 11 de septiembre de 2020 se recibió un oficio del DADEP a través de la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana (DPRU) de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), en la cual, presentan una proyección de ingresos que calculan los funcionarios del DADEP bajo unos supuestos, arrojando unas cifras de **$47.465.532,14.** mensuales de ingresos. En esta cifra no es claro si en los egresos ya se calcularon los impuestos, porque de lo contrario la cifra final sería de **$31.465.532,14**.

- En este orden de ideas, el grupo promotor y formulador decidió proponer al Distrito, tomar también el valor que arroja el parqueadero público de mayor movimiento de la carrera 15 que es el de Unilago a la altura de la calle 77, el cual presta servicio al Centro de Alta Tecnología de alta demanda. Los análisis de datos de ingresos para este parqueadero son los siguientes:

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 122. Análisis de datos del parqueadero de la carrera 15

PARQUEADERO CALLE 77 KR 15	Oct 19 a 31t	Nov	Dic	Promedio Mes
INGRESOS	$47.158.018	$74.579.863	$85.139.815	$82.751.078
Costos y gastos	$16.555.879	$25.263.753	$38.883.752	$32.281.354
Utilidad antes impuestos	$30.602.139	$49.316.110	$46.256.063	$50.469.725
Impuestos	$10.098.706	$16.274.316	$15.264.501	$16.655.009
Valor Neto	**$30.602.139**	**$49.316.110**	**$46.256.063**	**$33.814.716**
Fuente: Elaboración propia con base en oficio DADEP #202030050051621 de mayo 19 2020				
CUPOS DE VEHÍCULOS	297	PROMEDIO INGRESO X VEHÍCULO		$113.854

Fuente: Elaboración propia con datos DADEP 2020

- Al calcular el promedio de ingresos de los tres parqueaderos se obtuvo lo siguiente:

Tabla 123. Promedio de ingresos de parqueaderos aledaños

INGRESOS NETOS POR VEHÍCULOS PARQUEADERO **CALLE 77** - CRA 15	$	113.854
INGRESOS NETOS POR VEHÍCULOS PARQUEADERO **CALLE 97** - CRA 16	$	78.142
INGRESOS NETOS POR VEHÍCULOS PARQUEADERO **CALLE 90** - CRA 17	$	63.402
PROMEDIO INGRESOS NETOS MENSUALES POR VEHÍCULO EN TRES PARQEUADEROS PÚBLICOS CRA 15	**$**	**85.133**

Fuente: Elaboración propia con datos DADEP 2020

Esta cifra aplicada a los cupos de parqueadero de la calle 90 arroja un valor mensual de **$25´305.588** por vehículo, por lo cual el grupo promotor decidió proponer el mayor valor de los tres para hacer una propuesta final que se acercara a la planteada por el DADEP.

- Por lo anterior, la propuesta final de compensación que ofrece el plan parcial es de **$113.854** pesos mensuales por vehículo, cifra que aplicada a los 297 cupos de la calle 90 arroja un estimado total de **$33´814.638** mensuales y un estimado total de **$811´551.312** de pesos para los 24 meses que se prevé dure la construcción de la vía pública y parqueadero.

- Se aclara que el valor mensual se aplica a la totalidad de los meses que dure la intervención del parqueadero sin posibilidad de ingresos. Por tanto, puede ser superior o inferior, sin embargo, este estimado es un valor realista según los expertos constructores.

Esta carga corresponde al concepto de mitigación de impacto de las unidades económicas descritas en el plan de gestión social, pero por tratarse de un bien público, con una actividad económica rentable, se considera necesario darle un tratamiento aparte.

El monto de esta compensación fue producto de una serie de estudios y análisis que se realizaron por parte de los promotores y formuladores del plan parcial, contando con la retroalimentación del IDU y el

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

DADEP, las entidades competentes en la administración y/o operación de este bien público. En el Anexo 15 que forma parte de este DTS, se describe de manera detallada el proceso que permitió llegar al valor que se presenta en la siguiente tabla.

Tabla 124. Presupuesto Compensación del Parqueadero Público

PRESUPUESTO ESTIMADO PLAN DE GESTIÓN SOCIAL - SÍNTESIS CONCEPTO	VALOR (MILES COP $)
Promedio máximo estimado por vehículo en un mes	$ 113.854
Nro de cupos del parqueadero público de la calle 90	297
Promedio máximo estimado para todos los cupos en un mes	$ 33.814.638
Nro de meses	$ 24
Valor de la compensación para 24 estimado periodo de construcción	**$ 811.551.312**
Valor de la compensación para 24 estimado periodo de construcción en miles de $	**$ 811.551**

Fuente: Concreta Gestión Urbana con base en datos entregados por el IDU y el DADEP en 2020

EN SÍNTESIS, Después del análisis anterior la propuesta final de compensación por pérdida de ingresos que ofrece el plan parcial es de **$33´814.638** mensuales y un estimado para los 24 meses que se prevé dura la construcción sería de $ **$811´551.312**. Se aclara que se mantendrá por el tiempo que dure la intervención del parqueadero hasta su entrega al Distrito.

Es de aclarar que este pago mensual se iniciará en el momento en que el DADEP o la entidad que lo represente haga entrega del parqueadero para ser intervenido y se mantendrá durante el tiempo efectivo que dure la construcción, bien sea por dos años como se estima inicialmente o por mayor o menor tiempo, hasta la finalización de la misma y la entrega de nuevo a la entidad correspondiente.

Con respecto a la capacidad instalada de los cupos de parqueaderos en la calle 90, el grupo promotor se compromete a restituir la totalidad de los **297 cupos** de parqueaderos vehiculares existentes actualmente con su área construida correspondiente completa, así como todas las áreas administrativas, puntos fijos y espacios comerciales existentes en el edificio subterráneo del parqueadero público consignados en los planos respectivos oficiales suministrados por el IDU, o proponer y entregar una solución que compense a futuro los ingresos de estos 297 cupos dado el caso que el diseño de la vía pública subterránea en sótano 1 no permita mantener los 297 cupos.

13.4.5. Cargas de Compensación del BIC

Se propone una compensación económica a favor de los propietarios del Bien de Interés Cultural, correspondiente a la Sede Nacional de Egresados de la Universidad de Los Andes, en el marco del Artículo 48 de la Ley 388 de 1997, el cual se encuentra sometido a una obligación de conservación. La compensación económica propuesta está contemplada en el Artículo 48 de la Ley 388 de 1997, el cual señala:

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

“Artículo 48º.- Compensación en tratamientos de conservación. Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los Panes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.” (Subrayas fuera del texto original).

Como se puede leer en el texto citado, por norma nacional los propietarios de los inmuebles que según el Plan de Ordenamiento Territorial sean determinados como de conservación histórica o arquitectónica, debe ser compensados por la carga que implica conservar el inmueble. Esta compensación se puede dar a través de cualquier sistema que cumpla esta finalidad, incluyendo la compensación económica. Esta compensación no ha sido reglamentada a nivel nacional, lo que no obsta para que pueda señalarse como sustento para proponer la compensación en el Plan Parcial, puesto que jurídicamente la figura existe en nuestro ordenamiento. El predio localizado en la Avenida Calle 92 No. 16-11, donde actualmente funciona la Sede Nacional de la Asociación de Egresados de la Universidad de Los Andes, forma parte del inventario de los Bienes de Interés Cultural del ámbito Distrital, en la modalidad de Inmueble de Interés Cultural (IIC), Categoría de Conservación Integral (CI) de acuerdo con el Listado Anexo No. 1 del Decreto Distrital 606 de julio 26 de 2001, incorporado al Decreto Distrital 560 de 2022.

En desarrollo de la disposición nacional antes referenciada, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá creó un subprograma de Compensación para la Conservación de Bienes de Interés Cultural (Artículos 316 a 318), que incluye un sistema de transferencia de derechos de edificabilidad y beneficios tributarios, entre otros incentivos. Es decir que, sin limitarse a estos incentivos, en la capital es plenamente aplicable la compensación en cuestión. En este sentido, y considerando que la norma nacional señala que la compensación de los bienes de conservación puede adelantarse a través de cualquier sistema que se reglamente, y que de conformidad con el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 los planes parciales son instrumentos reglamentarios del POT, el Plan Parcial de Renovación Urbana es el escenario idóneo para plantear la compensación económica por el Bien de Interés Cultural incluido dentro de su delimitación.

Ahora bien, para el cálculo de la compensación en este plan parcial se aplicó la metodología que establece el decreto nacional 151 de 1998 que en su artículo 11 establece:

Artículo 11*. El monto de la compensación se determinará por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones o peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones gremiales de reconocida trayectoria, idoneidad, experiencia en finca raíz, portazgo y avalúo de inmuebles, utilizando la siguiente metodología:*

a) La entidad responsable de otorgar la licencia de urbanización o construcción o en su defecto el curador urbano, emitirá, una certificación en la cual conste que el predio o inmueble en cuestión está bajo el tratamiento de conservación;

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

b) Se determina el valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento de conservación;

c) Se determina el valor comercial por metro cuadrado de suelo de los inmuebles colindantes con el predio objeto de la compensación, que no estén calificados como de conservación, y que sean representativos de las condiciones generales de desarrollo del área, o zona geoeconómica homogénea, o plan parcial dentro de la cual se ubica el inmueble en cuestión;

d) La diferencia entre los dos valores, multiplicada por el número de metros cuadrados del suelo edificable o urbanizable de conservación determina el valor de la compensación.

En el caso del BIC, se tomó el avalúo que se realizó al inicio del plan parcial que se sintetiza en la siguiente imagen.

Tabla 125. Avalúo de predios del BIC y sus colindantes

Codigo MANZANA	Codigo PREDIO	NOMENCLATURA ACTUAL	PROPIETARIO	MATRICULA INMOBILIARIA	No CHIP	AT	AC	PH/NPH	Valor Unitario Terreno (RESIDUAL)	Valor Total Terreno (RESIDUAL)	VR DEL SUELO POR M2
57	1	CL 91 16 20	Asociación de Egresados Universidad de los Andes	50C- 109839	AAA0096OEXS	638,1	912,1	NPH	$ 7.960.000	$ 9.709.608.000	
57	8	KR 16 91 25		50C-563794	AAA0096OFSK	581,7	482,4	NPH			
57	2	KR 17 91 06		50C-1468699	AAA0096OEYN	643,5	530,2	NPH	$ 7.170.000	$ 8.824.119.000	
57	3	KR 17 91 32		50C- 166145	AAA0096OEZE	587,2	388,1	NPH			
PREDIOS COLINDANTES						2450,5	PROM PONDERADO		$ 7.563.243	$ 18.533.727.000	
57	10	AC 92 16 11		50C-1545542	AAA0165NTSK	1277,5	959,04	NPH	$ -		$ 5.300.058,41

Fuente: Borrero Ochoa y Asociados 2018

Al aplicar la metodología el resultado que se obtiene es el siguiente:

Tabla 126. Cálculo de Compensación del BIC

CÁLCULO DE LA COMPENSACIÓN DEL BIC		
	VR M² SUELO	
PREDIOS COLINDANTES	$	7.563.243
PREDIO DEL BIC	$	5.300.058
DIFERENCIA	$	2.263.185
ÁRE DE SUELO DEL BIC		1277,5
VALOR DE LA COMPENSACIÓN	$	2.891.218.332
CARGA PROPUESTA (miles de $)	$	2.891.000

Fuente: Concreta Gestión Urbana SAS

Como se aprecia en la tabla el valor final fue de $2.891.000 que fue la carga que se estableció como compensación para el BIC.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

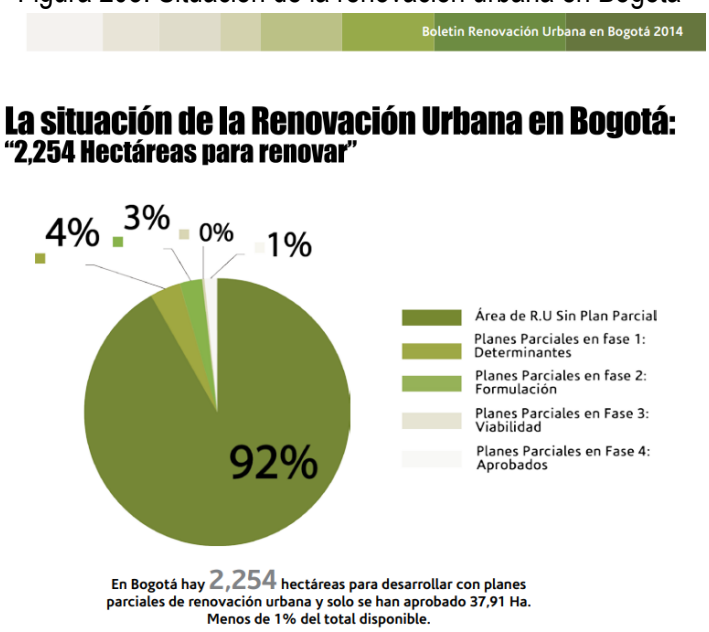
13.4.6. Carga Gestión del Grupo Promotor

La gestión del grupo promotor se reconocerá a través de una carga económica dentro del Plan Parcial. La Gestión de planes parciales en el proceso de formulación y de la entidad gestora en el proceso de desarrollo, por tener su origen práctico desde la Ley 388 de 1997, no tienen muchos antecedentes que faciliten el cálculo de las comisiones para promotores de este instrumento.

Sin embargo, en Bogotá, la Empresa de Renovación Urbana del Distrito (ERU) y la Cámara de Comercio de Bogotá (CCB), han analizado y realizado propuestas en este sentido, consignadas en la Cartilla Informativa - preparada por estas dos entidades.[12]

Dentro de dicha cartilla se presentó la siguiente imagen que muestra la situación de la renovación urbana en Bogotá analizada por estas dos entidades en 2014. La figura evidencia que menos del 1% del total de tierra disponible para renovación urbana se desarrolla con planes parciales de renovación urbana, lo cual requiere que se estimule el liderazgo para promover este tipo de procesos.

Figura 203. Situación de la renovación urbana en Bogotá



Fuente: Boletín de Renovación Urbana CCB 2014.

En este mismo boletín estas entidades exponen una serie de recomendaciones para avanzar en la renovación para fortalecer la coordinación y la articulación institucional. En esta parte destacamos algunas de las propuestas que tienen directa relación con el papel del promotor:

[12] Alcaldía Mayor de Bogotá ERU y Cámara de Comercio de Bogotá – Cartilla Informativa – Esquemas de Gestión Asociada para Inversionistas Inmobiliarios

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

- Asignar competencias públicas y privadas
- Asignar los recursos de inversión para la gestión de proyectos públicos.
- Garantizar los derechos colectivos de los propietarios, moradores, e inversionistas.
- Se redistribuya equitativamente los riesgos y beneficios que implica ser parte de un proyecto de renovación urbana.

Para lograr estos propósitos se requiere de un promotor que asuma el liderazgo, coloque los recursos y asuma los riesgos y beneficios a los que tiene derecho. En la metodología que se presenta en esta cartilla, se propone el 15% de comisión para el promotor sobre el valor de las utilidades descontando el 50% de la plusvalía. Sin embargo, para el caso del Plan Parcial “Plaza Chicó”, a pesar de tomar como referencia esta cartilla de la ERU y la CCB, se propone sustentar la carga de gestión para el Grupo Promotor de una manera diferente, como se explica a continuación.

Debido a que el único referente, que incorpora una entidad pública en Bogotá, del papel que debe realizar un promotor inmobiliario dentro del marco de los nuevos instrumentos de la Ley 388 de 1997, especialmente en renovación urbana, es la cartilla publicada en 2014 por la Cámara de Comercio de Bogotá con el asocio de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá; para sustentar estas cargas, se toma como guía de la presente propuesta y se complementa con las prácticas conocidas por los formuladores en los 20 años de experiencia en renovación urbana. A continuación, se transcriben algunos de los apartes pertinentes que expone la cartilla y la Ley 388 de 1997, y que en este documento se resalta con la letra *cursiva.*

Refiriéndose a la renovación urbana y su importancia la cartilla establece:

…*el reto de la ciudad es construir sobre lo construido, y los promotores inmobiliarios deberán enfrentarse a un suelo ocupado por residentes que muchas veces se encuentran aferrados a sus territorios y difícilmente quieren entrar en una dinámica de cambio y modernización urbana.*

Refiriéndose a la propuesta metodológica presentada en la cartilla expone:

Este modelo pretende, por un lado, lograr economías de escala con proyectos de mayor magnitud a las conocidas construcciones predio a predio y, por otro lado, hacer partícipes a los propietarios del suelo en un esquema de distribución totalmente equitativo que permita mejorar tanto las condiciones urbanas como la rentabilidad de los agentes involucrados.

Sobre el propósito de la cartilla se menciona lo siguiente:

Esta cartilla será un insumo para los inversionistas, empresarios constructores, promotores inmobiliarios, profesionales, académicos y organismos del Distrito interesados en conocer las bondades de aplicar los instrumentos de gestión urbanística contenidos en la Ley 388 de 1997, en un ejercicio urbanístico e inmobiliario concreto de renovación urbana, con el objeto de motivar y orientar las inversiones en

operaciones inmobiliarias que coadyuven a mejorar las condiciones urbanas y la funcionalidad en el marco de la competitividad de la ciudad de Bogotá, D. C.

Los Agentes de la renovación: son los propietarios del suelo, los inversionistas o empresarios interesados en el proyecto, las entidades financieras, de fiducia y empresas e instituciones del Distrito.

- **Posibles Escenarios**

En el proceso de gestión se pueden presentar algunos de los siguientes escenarios, para lo cual los promotores deben estar preparados. La cartilla muestra los que se presentan con mayor frecuencia en los proceso renovación, partiendo de casos específicos.

Cuando hay propietarios renuentes: En la mayoría de los planes de renovación, se encuentran propietarios renuentes al desarrollo, que lo obstaculizan y retrasan, algunos por desconocimiento de las ventajas de la renovación y otros porque muchas veces quieren sacar provecho oponiéndose injustificadamente. En este caso el art. 44 de la Ley 388 establece: "*La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta ley por parte de las entidades municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma."*

Cuando los propietarios están de acuerdo*: Cuando todos los propietarios se encuentren de acuerdo, y se haya alcanzado una negociación, se puede constituir la entidad gestora y se procede a adelantar la operación inmobiliaria. (subrayado fuera del texto original)*

En la práctica, en muchos de los planes parciales de renovación urbana que se han implementado, la entidad gestora, se comienza a constituir desde el proceso de formulación con el liderazgo de los promotores del plan. En el caso del Plan Parcial "Plaza Chicó" el Promotor inmobiliario está constituido por la Asociación de Egresados de la Universidad de los Andes (Uniandinos) y por la constructora Hitos Urbanos, quienes se constituirán en la entidad gestora una vez se adopte el plan.

- **El Promotor Inmobiliario**

La cartilla define con claridad el papel del promotor inmobiliario así:

El promotor inmobiliario realiza todas las actividades de gestión del proyecto, desde el planteamiento del negocio, la gestión, la promoción y control, hasta la ejecución y liquidación de la misma a través de la entidad gestora. El promotor, mediante poder que le confiere la entidad gestora como socio y gerente del proyecto, se encarga de obtener los recursos financieros a través de la banca para apalancar el proyecto inmobiliario. El promotor se hará cargo de la cotización, contratación y control de los servicios

profesionales que exige la operación inmobiliaria (Empresa de construcción, empresa de interventoría, fiducia, empresa de marketing y ventas y consultores jurídicos).

Las Estrategias que debe cumplir el Promotor Inmobiliario del Plan Parcial.

Para el plan parcial “Plaza Chicó” el promotor inmobiliario, deberá como mínimo:

- **Promover acciones para viabilizar el desarrollo del proyecto inmobiliario**. Para ello deberá adelantar el proceso de consecución de inversionistas privados para apalancar la financiación de las cargas y las siguientes estrategias de gestión.
- **Facilitar la gestión asociada:** Deberá propiciar espacios de negociación para asegurar la gestión asociada de los proyectos que permita el pago de las cargas y la rentabilidad de los proyectos.
- **Impulsar la creación de una entidad gestora del proyecto**, teniendo en cuenta que el grupo promotor pasará a constituir la entidad gestora.

12.4.6.1. Entidad Gestora

La Ley 388 de 1997 al crear la figura de los planes parciales, donde la principal característica es la gestión asociada, y para asegurar un reparto equitativo que garantice el pago de las cargas en favor de la ciudad a partir de unos beneficios que recibe el privado en una cultura donde primaba el desarrollo predio a predio, definió **la creación de una entidad gestora** para los tres tipos de gestión asociada: Reajuste de Tierras (art.45), Integración Inmobiliaria (art. 46), o Cooperación entre partícipes (art. 47).

En todos los casos, la Ley establece que el proyecto de integración inmobiliaria deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

Se entiende que la entidad gestora, o quien haga sus veces, deberá ser el interlocutor con la administración distrital, para asegurar el cumplimiento de estos compromisos que se adquieran con el plan parcial.

A continuación, se presenta una síntesis de las directrices para la operación de la entidad gestora y los recursos con los que esta debe contar como mínimo:

a) Objeto. Constituir un ente de dirección de la implementación del plan parcial para asegurar la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística con sus diferentes UAU/UG, especialmente en el cumplimiento del pago de las cargas y beneficios y la norma urbana, en los términos adoptados por el decreto del plan parcial.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

b) Conformación. La entidad gestora deberá estar conformada por los propietarios del suelo del plan parcial, que como mínimo representen el 51% del área total a intervenir definida en el decreto de adopción del plan parcial. También podrán formar parte de dicha entidad los promotores de proyectos y/o inversionistas que aporten recursos para viabilizar el desarrollo.

c) Funciones principales. Para asegurar el cumplimiento de la norma adoptada en el plan parcial, la entidad gestora deberá diseñar e implementar las estrategias de gestión temáticas para viabilizar el desarrollo de los proyectos que se originan con el plan parcial, asegurando el cumplimiento con los compromisos adquiridos en el decreto de adopción, especialmente los referentes a las cargas y cumplimiento de la norma. Las siguientes son las estrategias de gestión identificadas para este plan parcial.

- **Gestión del suelo**: Gestionar la consolidación del suelo para la gestión asociada que garantice el desarrollo de los proyectos por las UAU/UG definidas en el plan. Dentro de esta función deberá **Propiciar espacios de concertación y negociación.** Facilitar y/o acompañar las negociaciones entre propietarios, inversionistas y desarrolladores, en condiciones acordes con los beneficios y cargas adoptados en el plan parcial. Se debe prever que aparezcan propietarios renuentes o situaciones jurídicas que puedan entorpecer y retrasar el desarrollo.

- **Gestión Social**: Asegurar la implementación del Plan de Gestión social y las estrategias propuestas para la mitigación de impactos, con un adecuado uso de los recursos previstos para este fin.

- **Gestión Financiera***:* La gestión financiera está dirigida a obtener los recursos económicos necesarios para apalancar el proyecto inmobiliario. En este sentido, existen unos derechos y obligaciones para cada uno de los agentes involucrados. El promotor deberá vincular inversionistas o desarrolladores para viabilizar la implementación de las UAU/UG de desarrollo a partir de la garantía del pago de cargas. Es importante aclarar que, en este caso específico, el 65% de la carga principal, que es el parqueadero, será la primera que se deberá financiar, incluso mucho antes del desarrollo de los proyectos.

- **Las demás que vayan surgiendo en el desarrollo del plan parcial**, que en renovación urbana suelen aparecer debido a las características complejas de los territorios de la renovación. El promotor deberá atender con estos recursos las que estén directamente relacionadas con las obligaciones de cargas ante los entes públicos.

d) Tiempo de duración. La entidad gestora tendrá una duración del mismo plazo que se establezca para el desarrollo de los proyectos previstos para el plan parcial. En el caso específico del Plan Parcial “Plaza Chicó” se estima en diez (10) años.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

e) Estructura básica administrativa que garantice su continuidad. La entidad gestora en principio, no requiere que se constituya como una empresa independiente, a menos que el grupo promotor y los inversionistas (propietarios del suelo o aportantes de capital) lo consideren necesario. Normalmente, se trabaja con un grupo coordinador básico que cuenta con el apoyo de profesionales expertos, que se contratan temporalmente para que atiendan temas puntuales relacionados con los compromisos que esta entidad asume.

En la cartilla se describe el organigrama administrativo, donde refleja el papel de la entidad gestora, de la siguiente manera:

Organigrama administrativo*: El promotor se encarga de la promoción, gestión y gerencia del proyecto mediante poder otorgado por la entidad gestora. Los servicios de construcción, marketing y asesoría jurídica se contratan a través del promotor con empresas especializadas en cada uno de los ramos correspondientes. La entidad gestora se crea con el fin de ejecutar la operación inmobiliaria a través del promotor gestor del proyecto, quien hace parte de la junta de socios mediante porcentaje acordado con los propietarios del suelo en el día de la constitución de la entidad gestora.*

Figura 204. Organigrama Administrativo

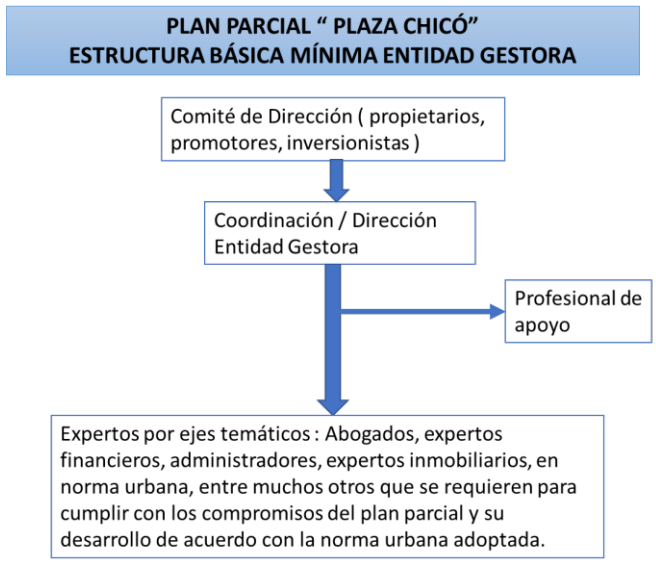


Fuente: Elaboración propia

En la siguiente imagen se propone la estructura básica sugerida para la entidad gestora. En esta estructura se definen únicamente los costos básicos, estimando que no se presentan retrasos mayores en los procesos de negociación y consolidación del suelo, así como en la consecución de los recursos para el pago de las cargas.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 205. Estructura Básica Mínima de la Entidad Gestora



Fuente: Elaboración propia

f) Presupuesto de la Carga de Gestión del Promotor

El presupuesto que se presenta a continuación refleja el estimado de costos y gastos para la constitución y puesta en marcha de la entidad gestora, a fin de que pueda dar cumplimiento a su objeto, principalmente en lo relacionado con el pago de las cargas y el diseño e implementación de las estrategias de gestión predial, asegurar la gestión asociada, para lo cual deberá contar con un presupuesto que mínimo asegure su permanencia hasta la culminación del plan parcial. En el caso de este plan parcial se estima para un periodo de diez años aproximadamente, periodo en el que se espera tener consolidadas las unidades de actuación.

En la cartilla elaborada por la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá en asocio con la Cámara de Comercio de Bogotá, se propone para el promotor un valor del 15% sobre la utilidad. Según la prefactibilidad del plan parcial, la utilidad se estima en (miles de Col$) $ 75.358.387,82 y aplicando el porcentaje del 15% sugerido en la cartilla, los honorarios del promotor equivaldrían a miles COP$ 11.303,758,17.
A diferencia de lo que plantea la Cartilla, para el caso de este plan parcial se propone un monto de cargas como honorarios de gestión para el Grupo Promotor de Miles de **COP$ 4.836,787** cifra que equivaldría al 6,54% de la utilidad estimada, o a un 0,96% de las ventas totales del plan parcial.

Porqué se considera una carga.

Desde la adopción de la Ley 388 de 1997, se crea el instrumento de planes parciales, que entre otras tiene unas características particulares que rompen con lo que tradicionalmente se venía realizando para promover el desarrollo urbano:

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

1. Delegar en el sector privado, acciones que venía ejerciendo el sector público tales como:
    a. Asumir la planificación del territorio. Ej.: planes parciales.
    b. Asumir las convocatorias a la comunidad para promover el desarrollo urbano.
    c. Asumir la gestión social y la mitigación de impactos.
    d. Asumir las acciones para garantizar la gestión asociada del suelo convocando a los propietarios y garantizando el pago de las cargas. Este es el caso expuesto.

En los planes parciales de renovación urbana, por su complejidad y características muy particulares, se hace difícil una reglamentación que permita prever las diversas situaciones que en ellos se presentan. Por esta razón en estos planes los imprevistos y los tiempos de duración se pueden prolongar tanto, que los cierres financieros se pueden perder y desestimular a los desarrolladores e inversionistas para que los lideren y promuevan.

Tabla 127. Cálculo de Carga por Gestión del Promotor

CARGAS DE GESTIÓN DESAGREGADAS EN MILES DE $		
CONCEPTO	**Costo Anual**	**TOTAL miles $**
ENTIDAD GESTORA : CONSTITUCIÓN, PUESTA EN MARCHA Y PERMANENCIA	**ESTIMADO**	**EN 10 AÑOS**
	Promedio	**10**
Coordinador de ente gestor nivel gerencial (tiempo parcial)	$ 72.000	$ 720.000
Profesional experto de apoyo permanente (medio tiempo)	$ 60.000	$ 600.000
Revisor fiscal: control fiduciario y de la entidad gestora	$ 30.000	$ 300.000
Costos de Administración, oficina, suministros papelería, servicios y otros	$ 42.000	$ 420.000
ASESORÍA DE EXPERTOS PARA APLICACIÓN DE CARGAS		
Profesionales expertos apoyo a diversos temas (abogados, expertos financieros, en norma urbana, inmobiliarios, ingenieros) para dar conceptos sobre el pago de las cargas en el momento del licenciamiento de los proyectos, (se estima un previsión mensual pero solo se contratan en el momento en que se apliquen las cargas, según pertinencia)	$ 36.000	$ 360.000
ESTRATEGIA PEDAGÓGICA Y DE VINCULACIÓN DE ACTORES		
Estrategia pedagógica y de comunicación para vinculación de actores a los proyectos en la gestión asociada: propietarios, inversionistas, constructores.	$ 12.000	$ 120.000
COSTOS BÁSICOS ENTIDAD GESTORA		**$ 2.520.000**
PRIMA DE RIESGO POR PAGO ANTICIPADO DE CARGAS Y TIEMPOS		
Se prevé una prima de riesgo 4% sobre la inversión anticipada de cargas que es de $17.160.810.000. Esta prima corresponde a la TIR -4% que resulta del flujo de retorno de la carga durante los 10 años que se prevé inicialmente como el tiempo de desarrollo de todos los proyectos del plan parcial. El VNA de la misma carga es de -$5.783.365.750	$ 686.432	$ 686.432
SUBTOTAL PRIMA DE RIESGO POR GESTIÓN Y ANTICIPACIÓN DE CARGAS		**$ 686.432**

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

COSTO DE DELIMITACIÓN Y/O EXPROPIACION POR PROPIETARIOS RENUENTES		
Formulación de la delimitación hasta obtener el decreto (incluye el DTS y decreto (valor global) Es probable tener que hacerlo por propietarios menores	$ 380.000	$ 380.000
Procesos de expropiación (incluye trámite ante entidades , asesoría jurídica, costos asociados a la movilizacion no contemplados en la tarifa de la ERU (Ver Res. 533/19 ERU Art. Parágrafo 3)	$ 340.000	$ 340.000
Costo de comisión a entidad que asuma la expropiación (valor de dos predios pequeños y uno mediano) Se aplica la fórmula de la Res. 533/19 Art. 1	$ 444.362	$ 444.362
SUBTOTAL ESTRATEGIA DE DELIMITACIÓN Y EXPROPIACIÓN		**$ 1.164.362**
COSTOS ADICIONALES DE LA GESTIÓN ASOCIADA		
Interventoría para pago de cargas del plan parcial (1,5 % sobre $29.299.650)	$ 439.495	$ 439.495
Imprevistos en costos por tiempos de ejecución extras a los programados (2%)	$ 585.993	$ 146.498
COSTOS ADICIONALES DE LA GESTIÓN ASOCIADA		**$ 585.993**
VALOR TOTAL DE LA CARGA DE GESTIÓN		**$ 4.956.787**

Fuente: Concreta Gestión Urbana, 2022

13.4.7. Distribución de cargas y beneficios entre propietarios y el Distrito.

El reparto equitativo de cargas y beneficios en los planes parciales, se da entre unidades de actuación urbanística según lo establece el numeral 3 Art. 29 del Decreto 190 de 2004. En el caso del plan parcial Chicó, por ser un plan de renovación urbana, también se rige por el Art. 20 del Decreto 080 de 2016, la distribución de las cargas del presente Plan Parcial genera un reparto equitativo entre los beneficios que se otorgan por la edificabilidad y las cargas que se identificaron para sustentar las necesidades de soporte urbano.

La sustentación y justificación de cada una de las cargas que se describieron en el numeral anterior, representan el 7.14% de las ventas totales, lo cual es el 47,6% de la utilidad como se puede visualizar en la Tabla 130 donde se presenta el cálculo del valor residual.

De acuerdo con lo anterior, se considera que el plan mantiene un equilibrio entre la carga y el beneficio para cada una de las UAU/UG de desarrollo. Destacando que cada una ellas y las áreas de manejo diferenciado (AMDs) de las Unidades de Actuación Urbanística asumen cargas en proporción a los beneficios otorgados por el plan. Asimismo, el Distrito es receptor de la principal carga en el parqueadero público, y recibe el beneficio de la cesión de suelo en los controles ambientales, el aumento del espacio libre para uso público a través de las áreas privadas afectas al uso público, el equipamiento y la adecuación de todo el espacio público del área de incorporación que se encuentra en un alto estado de deterioro.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

La metodología de distribución interna del pago de cargas entre las Unidades de Actuación Urbanística/Gestión se describe en el **Anexo 11** del DTS, la cual fue socializada y concertada con los propietarios del área del Plan Parcial. Esta metodología se materializará en el esquema fiduciario que se defina para la ejecución de los proyectos o el instrumento legal que opten por suscribir los propietarios o sus representantes.

14. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN

13.1. Gestión del Suelo - Unidad de Actuación y/o Gestión

El instrumento jurídico denominado “Planes Parciales” tiene su origen legal en el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el cual los define 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”.

Dependiendo de las características propias de cada plan parcial, los mismos podrán ser desarrollados a través de unidades de actuación urbanística y/o mediante unidades de gestión.

Las unidades de gestión en los planes parciales, son aquellas en donde la totalidad de los predios incluidos dentro de dicha unidad son de propiedad de una sola persona jurídica o natural y podrán solicitar una licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando se garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 19 del Decreto 2181 de 2006, hoy compilado por el Decreto 1077 de 2015.

De manera que esta figura resulta aplicable siempre que exista un único propietario, o que los propietarios del área que conforma la unidad estén de acuerdo en la forma de ejecución de la misma, no siendo necesario establecer previamente las bases de la actuación, ni acudir a la expropiación de propietarios renuentes.

En cuanto a la gestión del suelo, los eventuales procedimientos requeridos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, según el caso, para los desarrollos en predios públicos y privados, como la actualización de cabida y linderos y/o incorporación topográfica, previos a la conformación de la unidad de actuación y/o gestión y obtención de las licencias de urbanismo y construcción serán liderados por el promotor con acompañamiento del DADEP o la entidad competente, atendiendo lo establecido en el artículo 24 del decreto 080 de 2016; con lo anterior la Secretaría Distrital de Planeación efectuará las anotaciones respectivas en la cartografía oficial relacionadas con la adopción del presente Plan Parcial.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

De manera previa al desarrollo del presente capítulo, es pertinente señalar que, un plan parcial de una unidad de gestión urbanística puede desarrollarse mediante un Plan General Urbanístico, mediante la obtención de licencias de urbanismo y construcción. La licencia de urbanismo y el plan general urbanístico se encuentran definidos por el Decreto Nacional 1077 de 2015. En cuanto a la financiación del ordenamiento territorial, la Ley 388 1997 define una nueva forma de construir e intervenir las ciudades a partir de los principios del ordenamiento del territorio, orientados a garantizar la función social y ecológica de la propiedad, donde prevalecen el interés general sobre el particular y la distribución equitativa de cargas y beneficios; este último punto de especial importancia por sus implicaciones para la redistribución y la equidad en materia de urbanismo y desarrollo territorial.

En este marco, el Plan Parcial es el instrumento de planificación y gestión orientado a definir las condiciones técnicas, financieras y urbanísticas que permiten y regulan la generación de nuevos usos urbanos en la ciudad, asegurando un ambiente urbano cualificado que garantice la protección de los elementos de la estructura ambiental y genere las infraestructuras de soporte para los nuevos usos urbanos.

El Plan Parcial define las condiciones de usos y edificabilidad a autorizar en estos terrenos y establece los procedimientos para asegurar la financiación y ejecución de las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación de áreas de espacio público, parques y equipamientos, mediante el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios de los involucrados en el proyecto, según los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015.

13.2. Estrategia de Gestión Predial y Saneamiento

Los procedimientos requeridos en cuanto a saneamiento y titulación predial, actualización de cabida y linderos y/o incorporación topográfica previos a las fases de la solicitud de las licencias de urbanismo y construcción, serán liderados por el promotor o interesados con el acompañamiento del DADEP, como quedará explícito en el decreto de adopción del Plan Parcial.

Compromisos para la incorporación en la Base de Datos Geográfica Corporativa de la SDP.

La Secretaría Distrital de Planeación efectuará las anotaciones en la cartografía oficial relacionadas con la adopción del presente Plan Parcial, la cual se considerará debidamente incorporada a la cartografía oficial del Distrito, una vez los interesados del plan adelanten los trámites respectivos requeridos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, de conformidad con el procedimiento establecido en el Decreto Distrital 178 de 2010 y Resolución 0813 de 2010 expedida por la UAECD y las demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan. Los trámites requeridos son los siguientes:

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

1. **Saneamiento jurídico y predial:** El interesado deberá adelantar las acciones administrativas y/o judiciales para el saneamiento jurídico (ver Anexo 1) y predial de los inmuebles públicos y privados contenidos dentro del área objeto de intervención del presente Plan Parcial. Así mismo, se deberán adelantar las gestiones correspondientes ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro o la dependencia que haga sus veces.

2. **Cabida y linderos**: El interesado deberá solicitar y tramitar ante la UAECD la incorporación al Sistema de Información Catastral de los predios incluidos dentro del área objeto de intervención del presente Plan Parcial; así como la actualización de cabida y linderos y la respectiva incorporación y/o actualización del plano topográfico de los inmuebles.

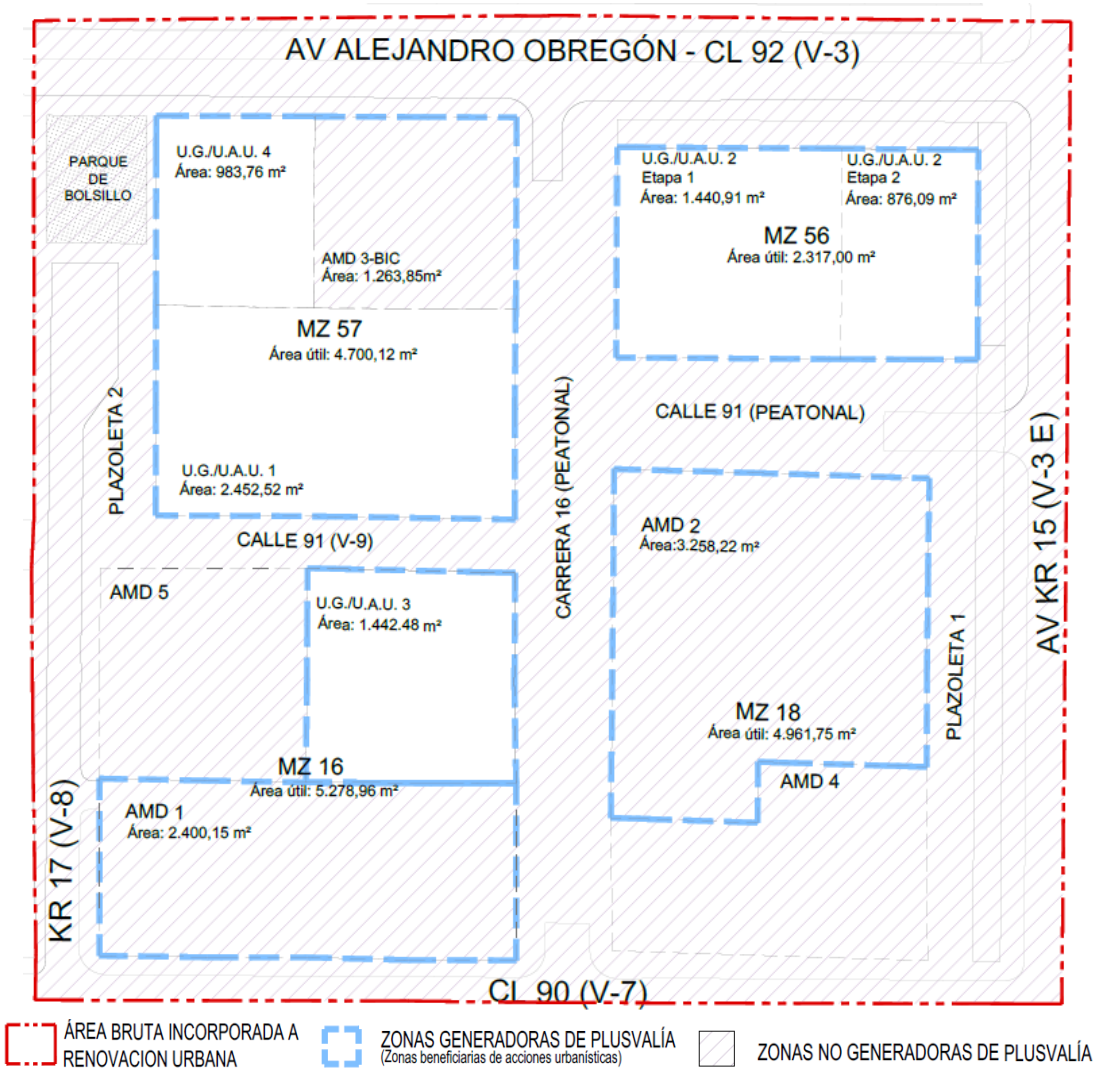
3. Autorización cambio de destinación y/o uso: Mediante la adopción del decreto del plan parcial, la administración distrital autorizará al interesado a realizar las acciones jurídicas requeridas para el cambio de destinación y/o uso de los predios públicos y privados que se encuentran dentro del ámbito del Plan Parcial Plaza Chicó; las gestiones respectivas ante las entidades respectivas estarán a cargo de los interesados del plan, Grupo Promotor y/o constructores. Las acciones jurídicas para el cambio de destinación y/o uso de los predios públicos y fiscales del Distrito Capital conforme a lo propuesto en el Plan Parcial Plaza Chicó, se podrán adelantar a partir de su adopción y se podrán llevar a cabo de manera paralela con las demás actuaciones urbanísticas autorizadas en el plan parcial.

13.3. Plusvalía

Sobre el efecto plusvalía en este Plan Parcial, se evaluó para las Unidades de Actuación Urbanística/Gestión, a fin de determinar en donde se presentan hechos generadores, los cuales se ilustran en la siguiente figura.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Figura 206. Predios con efecto Plusvalía



Fuente: Elaboración propia

Como punto de partida para determinar el valor del suelo se realizaron unos avalúos de referencia en el área de incorporación. A continuación, se presenta una tabla síntesis de los avalúos de referencia y el cálculo del promedio simple y ponderado del valor del suelo por metro cuadrado antes del Plan Parcial.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 128. Síntesis de Avalúos Comerciales

ID PREDIO	PROPIETARIO	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCION	ÁREA DE TERRENO OBJETO DE REPARTO (m²) : A	AVALÚO DE REFERENCIA m² DE TERRENO	TOTAL AVALÚO DE REFERENCIA TERRENO
0083085708	Asociación de Egresados de la Universidad de Los Andes	50C-563794	AAA0096OFSK	**KR 16 91 25**	581,70	$ 7.960.000	$ 4.630.332.000
0083085701		50C-109839	AAA0096OEXS	**CL 91 16 20**	638,10	$ 7.960.000	$ 5.079.276.000
0083085702		50C-1468699	AAA0096OEYN	**KR 17 91 06**	643,50	$ 7.170.000	$ 4.613.895.000
0083085703		50C-166145	AAA0096OEZE	**KR 17 91 32**	587,20	$ 7.170.000	$ 4.210.224.000
0083085602		Varias Matriculas		**KR 16 91 28**	**1641,99**	$ 6.700.000	$ 11.001.333.000
	Eduardo Jaramillo, Rosa Jaramillo, Pablo Jaramillo	50C-83147	AAA0096OELF	IN 2 LC 1	78,32		
		50C-83148	AAA0096OEMR	IN 2 LC 2	73,73		
		50C-83150	AAA0096OEOM	IN 6 LC 4	765,99		
		50C-83149	AAA0096OENX	IN 10 LC 3	149,09		
		50C-83155	AAA0096OEUH	KR 16 91 44 LC 9	94,91		
	Rafael Villegas	50C-83151	AAA0096OEPA	AC 92 15 37 LC 5	86,86		
	Luz Hernández y Dora Hernández	50C-83152	AAA0096OERJ	AC 92 15 43 LC 6	130,37		
		50C-83153	AAA0096OESY	AC 92 15 59 LC 7	130,37		
		50C-83154	AAA0096OETD	AC 92 15 63 LC 8	132,35		
0083085601	A.O.D.P. S.A.S.	50C-1082016	AAA0096OEKC	**AK 15 91 25**	1.202,90	$ 4.700.000	$ 5.653.630.000
0083081608	Juan Manuel Umaña	50C-138050	AAA0096BBSY	**KR 16 90 39**	680,70	$ 5.000.000	$ 3.403.500.000
0083081607	Astrid Martínez	50C-086148	AAA0096BBRJ	**KR 16 90 63**	752,90	$ 5.000.000	$ 3.764.500.000

6.728,99	Total m²
$6.457.500	Promedio m²
$6.294.658	**Promedio Ponderado m²**

Fuente: Elaboración propia

El promedio ponderado de los predios de referencia antes del Plan Parcial fue de $6.294.658. Los avalúos realizados se anexan al presente DTS como **Anexo 12**.

13.4. Estrategia de Gestión Financiera.

La estrategia financiera para el cumplimiento de las cargas del Plan Parcial y el desarrollo de los predios, se deberán tener en cuenta los actores que representan el apalancamiento financiero del Plan, que son como mínimo los siguientes:

14.4.1. Los propietarios de suelo.

Por derecho propio son actores del Plan Parcial, sin embargo, pueden seleccionar las alternativas que más les convenga, ya sea vinculándose o no a los nuevos desarrollos, para lo cual pueden optar por algunas de las siguientes opciones.

a) **Venta:** El propietario del predio no desea participar del plan parcial y opta por vender su inmueble. El predio se vende al valor comercial vigente en el momento de la negociación y quien lo adquiere entra a participar en los beneficios y cargas del Plan Parcial.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

b) **Canje:** El propietario aporta el predio al Plan Parcial a través de un esquema fiduciario que se establece para este fin, y a cambio acepta recibir en metros cuadrados área de los nuevos desarrollos, de acuerdo con la negociación que se pacte entre las partes.

c) **Socio del Proyecto:** El propietario aporta el predio como capital por el monto que se haya establecido de común acuerdo, el cual entra al fideicomiso, que se establezca para este fin. A cambio recibirá las utilidades que genere el desarrollo del proyecto y la valorización que tenga el derecho fiduciario. A partir de la entrega del inmueble el propietario acordará recibir una renta mensual por el tiempo que se determine.

d) **Combinación de las tres alternativas:** El propietario podrá proponer una combinación de dos o más modalidades descritas anteriormente o proponer alguna otra que no esté propuesta.

A la fecha el grupo promotor y formulador del Plan Parcial ha adelantado compromisos de los propietarios para la gestión del suelo y pago de cargas entre las Unidades de Actuación/Gestión, sustentado en el **Anexo 11.1** del DTS, y el desarrollo futuro de los proyectos del Plan. Logrando de esta manera un 77,3% de compromisos escritos y un restante 22,7% que se encuentra en trámite de protocolización de esta documentación. A continuación, se presenta el resumen de los compromisos escritos recibidos y su participación de acuerdo al porcentaje de suelo que representan:

Tabla 129. Porcentaje Cartas de Conformidad Recibidas y en Trámite

ACEPTACIÓN PLAN PARCIAL					
	ETAPA/AMD	PROPIETARIO	ÁREA (m²)	PARTICIPACIÓN	
% CARTAS DE CONFORMIDAD FIRMADAS	AMD 1+ AMD 2	**HITOS URBANOS**	5.684,00	38,7%	
	ETAPA 1 + AMD 3	**UNIANDINOS**	3.747,50	25,5%	
	ETAPA 3	SUSANA ZARAMA	1.425,00	9,7%	
		HNOS UMAÑA			
	ETAPA 4	AP 201	78,00	0,5%	3,4%
		AP 202	78,80	0,5%	
		AP 301	78,00	0,5%	
		AP 302	78,80	0,5%	
		AP 402	78,80	0,5%	
		AP 702	106,00	0,7%	
PORCENTAJE DE CONFORMIDAD DE PROPIETARIOS PARTICIPANTES DEL PLAN PARCIAL			**11.354,90**	**77,3%**	
FIRMAS EN TRÁMITE	ETAPA 2	JARAMILLO PERAZA	2.835,00	19,3%	
	ETAPA 4	AP 401	78,00	3,4%	
		AP 501	78,00		
		AP 502	78,80		
		AP 601	78,00		
		AP 602	78,80		
		AP 701	117,70		
TOTAL			**14.689,00**	**100%**	

Fuente: Concreta Gestión Urbana, 2022

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Asimismo, en el **Anexo 11.2** del DTS se encuentran los soportes de las cartas de conformidad recibidas a la fecha.

14.4.2. Los inversionistas o sector financiero

Dadas las oportunidades de negocio que se generan en este tipo de planes parciales, los inversionistas o entidades del sector financiero que deseen vincularse para realizar aportes económicos con una rentabilidad que ofrecen los proyectos, podrán hacerlo contando con las condiciones que se establezcan entre los actores involucrados. Por ejemplo, podrán financiar el pago de cargas, que les darán derecho a los beneficios, los cuales podrán ser acordados con los propietarios iniciales de dichos derechos. También para financiar las obras de construcción de los productos inmobiliarios de los proyectos. Las condiciones de vinculación de estos actores deben ser determinadas por la entidad gestora del plan parcial.

14.4.3. Entidad Gestora o Asociación Gestora.

Será la encargada de apoyar la gestión de recursos, coordinar y articular el pago de las cargas y los derechos que estos pagos conllevan dentro del esquema fiduciario o el instrumento de administración de recursos que éstas definan, dentro de las normas vigentes. En el capítulo 13. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS, numeral 13.4.5 Carga Gestión del Grupo Promotor, se explica detalladamente el papel de la entidad gestora.

14.4.4. Pre factibilidad Urbanístico – Financiera – Valor residual

Este instrumento financiero permite determinar si el plan parcial tiene la capacidad de asumir las cargas que propone con los beneficios que le otorga la norma y pagar el suelo. Tomando en cuenta los valores básicos del mercado de precios y costos se puede determinar que el plan parcial puede asumir las cargas y pagar sus costos como se refleja en la siguiente tabla que sintetiza el cálculo del valor residual:

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 130. Análisis de Valor Residual

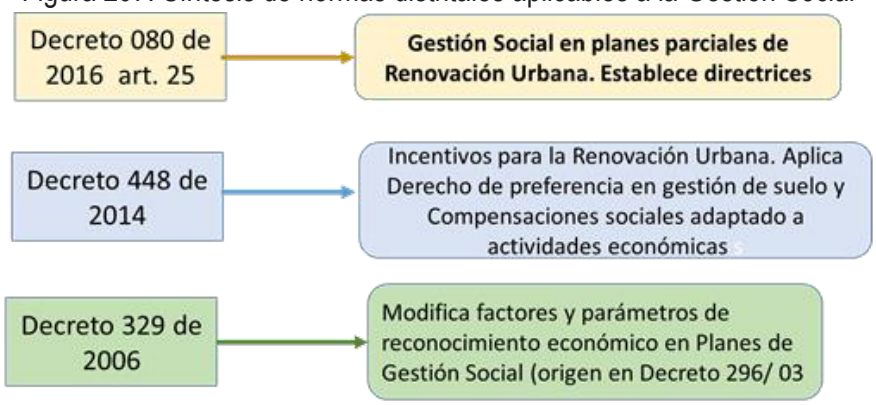
ANALISIS DE VALOR RESIDUAL						
CONCEPTO	**UAU 1 / UG 1**	**UAU 2 / UG 2**	**UAU 3 / UG 3**	**UAU 3 / UG 4**	**TOTAL PPRU**	**Participación**
Ventas	$ 159.399.262,80	$ 200.201.919,30	$ 67.318.840,00	$ 75.469.230,00	$ 502.389.252,10	100,00%
Costos directos productos inmobiliarios	$ 77.107.446,00	$ 88.987.618,00	$ 32.930.580,00	$ 34.166.306,00	$ 233.191.950,00	46,42%
Cargas Totales	$ 11.551.552,89	$ 13.675.976,41	$ 3.362.474,39	$ 4.855.312,54	$ 33.445.316,23	6,66%
Costos indirectos	$ 27.857.139,53	$ 33.887.879,96	$ 11.816.089,83	$ 12.861.509,22	$ 86.422.618,54	17,20%
Utilidad esperada	$ 23.909.889,42	$ 30.030.287,89	$ 10.097.826,00	$ 11.320.384,50	$ 75.358.387,82	15,00%
Valor residual	**$ 18.973.234,96**	**$ 33.620.157,04**	**$ 9.111.869,78**	**$ 12.265.717,74**	**$ 73.970.979,52**	**14,72%**
Área del Predio plan parcial	$ 2.452,45	$ 2.317,00	$ 1.442,48	$ 983,76	$ 7.195,69	
Vr residual x m²	**$ 7.736,44**	**$ 14.510,21**	**$ 6.316,81**	**$ 12.468,20**	**$ 10.279,90**	
* Precios en miles de millones						
NOTA 1: En el análisis del valor residual no se tienen en cuenta las Áreas de Manejo Diferenciado, ni tampoco las cargas asignadas a éstas, porque no les aplica este ejercicio.						

Fuente: Concreta Gestión Urbana 2022

13.5. Plan de Gestión Social

Con base en la caracterización socio – económica y el proceso de participación que se expuso en el Capítulo de Diagnóstico, en donde se reconoció el territorio y sus actores, orientado inicialmente por el Artículo 25 del Decreto 080 de 2016, por el Decreto 448 de 2014, y como referentes los Decreto 329 de 2006 y 296 de 2003 en este numeral se expone el Plan de Gestión que se estructura dentro del presente Plan Parcial. En la siguiente figura se sintetiza el alcance de los decretos mencionados que son aplicables a este plan.

Figura 207. Síntesis de normas distritales aplicables a la Gestión Social



Fuente: Concreta Gestión Urbana 2022

El objetivo del Plan de Gestión Social, es identificar y mitigar los impactos negativos que pueda producir el proceso de renovación urbana del sector objeto de intervención y potenciar las oportunidades para beneficio de los diversos actores que participan en dicho proceso, como son los propietarios,

arrendatarios y vecinos, a través de las estrategias que se presenta a continuación. En la Figura 208 se presenta la síntesis de las estrategias y a continuación se presenta el detalle de cada una de estas.

Figura 208. Síntesis de las estrategias del Plan de Gestión Social



Fuente: Concreta Gestión Urbana 2022

14.5.1. Estrategia de Comunicación y Participación

Esta estrategia tiene como propósito crear un canal de información permanente para informar a los diversos actores del proceso, sobre los alcances de la renovación, las oportunidades y condiciones de vinculación a que haya lugar. Asimismo, se genera una cultura de convivencia, respeto y protección de los bienes comunes y los espacios públicos. Para ello se podrán producir boletines informativos en medio físico o digital, crear una página en internet para este fin y contar con un equipo interlocutor de los promotores que atienda directamente a los actores del proceso, entre otros. Los detalles de esta estrategia se presentan a continuación:

Tabla 131. Perfil del Proyecto Estrategia de Comunicación y Participación

PLAN PARCIAL PLAZA CHICÓ	
Ficha de Perfil de Proyectos Sociales	
Nombre del proyecto	**Estrategia de Comunicación y Participación**
Justificación	Para dar cumplimiento al art. 4 de la Ley 388 de 1997 sobre participación democrática, el Plan Parcial “Plaza Chicó” desde el proceso de incorporación a renovación urbana ha generado unos espacios de encuentro con propietarios, arrendatarios y vecinos para mantenerlos informados sobre los alcances y propuestas del plan. Con el fin de no

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

	romper esta comunicación el plan propone mantener formas de comunicación con dichos actores durante el proceso de ejecución de los proyectos.
Objetivo	Generar espacios de comunicación permanente con los actores del plan parcial durante el proceso de ejecución de los proyectos con el fin de atender las inquietudes que se presenten durante dicho proceso.
Metodología	Se diseña e implementa una página dinámica de internet para tener una relación directa con la comunidad, definiendo las condiciones de interacción y comunicación dependiendo del rol de cada participante. Esta tendrá una retroalimentación permanente, a través de un módulo de respuesta a dudas e inquietudes y recepción de comentarios por parte de los participantes del proceso.
Población Objetivo	Moradores y vecinos del plan parcial.
Actores	Entidad gestora del plan parcial, desarrolladores, propietarios y arrendatarios del área de incorporación y vecinos.
Recursos	Cargas de la estrategia de comunicación y participación. Se estiman en $34´800.000. (**Ver desagregado** Tabla 132)

Fuente: Concreta Gestión Urbana. 2022

A continuación, se presentan las actividades y presupuesto desagregados para el Proyecto Estrategia de Comunicación y Participación:

Tabla 132. Desagregado Proyecto Estrategia de Comunicación y Participación

ACTIVIDAD O PROYECTO	Unidad	Nro Uds	Costo Unit	Costo Total	Descripción de la actividad o proyecto
COMUNCACIONES Y DIVULGACIÓN				$ 34.800	
Se diseña e implementa una página dinámica de internet para tener una relación directa con la comunidad, definiendo las condiciones de interacción y comunicación dependiendo del rol de cada participante. Esta tendrá una	unidad	1	$ 6.000	$ 6.000	Una página web dinámica con módulos particulares para los diversos participantes.
Interacciones de la página para atención de dudas e inquietudes y comentarios de los participantes	Meses	24	$ 1.200	$ 28.800	Informes mensuales de consultas e interacciones con los participantes

Fuente Concreta Gestión Urbana 2022

14.5.2. Estrategia de Asesoría y Acompañamiento

Esta estrategia consiste en identificar un equipo de profesionales y/o empresas que asesoren a los propietarios o arrendatarios en sus requerimientos de arrendamientos transitorios o permanentes, reubicación de la actividad, mudanzas, trámites y demás actividades que se requieran por efecto de los traslados o reubicación que cada uno de los actores debe asumir, con el fin de no poner en riesgo su proceso de continuidad.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Este proceso se irá realizando durante el transcurso del desarrollo de los proyectos del Plan Parcial hasta culminar el traslado o reubicación de la totalidad de los actores identificados. De igual manera, y como complemento se proponen las capacitaciones no solo para los actuales actores, sino para la población nueva que llega al sector, en temas que faciliten la incorporación al nuevo esquema de convivencia, como temas relacionados con propiedad horizontal, seguridad, convivencia, manejo de residuos, entre muchos otros. Los detalles de esta estrategia se presentan a continuación:

Tabla 133. Perfil del Programa de Asesoría y Acompañamiento para Reubicación y/o Traslado

PLAN PARCIAL PLAZA CHICÓ	
Ficha de Perfil de Proyectos Sociales	
Nombre del programa	**Programa de Asesoría y Acompañamiento para Reubicación y/o Traslado**
Justificación	En la caracterización socio-económica se estableció que el sector cuenta con actividades económicas de cadenas de mayor tamaño Carulla, Panamericana y Sopas de Mamá y otras de pequeños y medianos negocios. También se identificó el edificio la Ensenada donde existen residentes. Estas unidades económicas ejercen su actividad de manera formal, pero las intervenciones les obligarán a generar un proceso de reubicación dentro del mismo plan parcial o de traslado en caso de que no se logre concretar su ubicación. Algunos de estos negocios acompañamiento y una compensación como lucro cesante para mitigar el impacto de la intervención.
Objetivo	Acompañar la reubicación de los negocios formales del sector del plan parcial Plaza Chicó, que por efecto de las intervenciones, deban trasladar su actividad a otro espacio dentro del mismo sector o a otro sitio de la ciudad.
Metodología	Se deberá contar con un equipo multidisciplinario de profesionales para que cuando se presente la necesidad, puedan acompañar y asesorar a las personas en sus diferentes situaciones relacionadas con su reubicación y/o traslado. Además, se entregarán folletos y/o se realizarán capacitaciones, reuniones con los actores sociales presentes en el plan parcial y los nuevos que se incorporan con los nuevos desarrollos, con el fin de facilitar su vinculación y para que estén informados sobre sus derechos y obligaciones en cada rol que asumen. Temas como: Formalización de negocios, reglamentos de propiedad horizontal, normas de convivencia, manejo de residuos y reciclaje, prevención y manejo de seguridad y código de policía, asociaciones de vecinos, uso y sostenibilidad de áreas comunes y espacios públicos, entre muchos otros.
Actores	Entidad gestora del plan parcial, entidades distritales o gremios competentes en los diversos temas.
Población Objetivo	Unidades sociales con actividades económicas en el área de incorporación y residentes que requieran. Se privilegia según grado de vulnerabilidad.
Recursos	Cargas de la estrategia de asesoría y acompañamiento para reubicación y/o traslado. Se estiman en $ 105´000.000. (**Ver desagregado** Tabla 134)

Fuente: Concreta Gestión Urbana 2022

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

A continuación, se presentan las actividades y presupuesto desagregados para el Programa Estrategia de Asesoría y Acompañamiento:

Tabla 134. Desagregado para Programa de Asesoría y Acompañamiento para Reubicación o Traslado

ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA REUBICACIÓN O TRASLADO				$ 105.000	
Equipo de profesionales para acompañar y asesorar a las personas en sus diferentes situaciones relacionadas con su reubicación Y/O traslado por efecto de los desarrollos del plan parcial.	Acciones	24	$ 2.500	$ 60.000	El equipo cuenta con un Coordinador y profesionales : abogados, comunicador, expertos inmobiliarios, expertos financieros, asesores de emprendimientos, ETC. que atenderán casos específicos en diversos momentos.
Capacitaciones y reuniones con los actores sociales presentes en el plan parcial y los nuevos que se incorporan con los nuevos	Eventos	25	$ 1.800	$ 45.000	Temas como : Formalización de negocios, reglamentos de propiedad horizontal, normas de convivencia , manejo de residuos

Fuente: Concreta Gestión Urbana 2022

14.5.3. Estrategia de Mitigación de Impactos y Compensaciones

Esta estrategia es complementaria a la de Gestión del Suelo, y dentro de esta se plantea el incentivo 2. Compensaciones Sociales del Decreto 448 de 2014, como se mencionó anteriormente. Dentro de este Plan Parcial, las compensaciones que se proponen están relacionadas con las actividades económicas y los ingresos de los propietarios del sector.

De acuerdo con el tamaño de los 10 negocios que estarán impactados con las intervenciones, los más vulnerables son los negocios pequeños, que son 7, y cuya reubicación en condición de arrendatarios en los nuevos desarrollos deberá ser revisada conjuntamente con los propietarios y promotores para determinar la viabilidad de su continuidad o el apoyo y acompañamiento para su traslado con las respectivas compensaciones. Los otros tres son sucursales de grandes cadenas que tienen mayores posibilidades de reubicación en los nuevos desarrollos, por lo cual el impacto para ellos puede ser menor pero los costos a compensar son mayores. En esta estrategia se incluye el parqueadero público del IDU que será intervenido. No obstante, en el momento de los desarrollos, se deberá ajustar la estrategia a la situación encontrada en dicho momento, con base en las metodologías propuestas.

De acuerdo con este balance, el Plan de Gestión Social propone para arrendatarios y propietarios las siguientes compensaciones:

- Por Pérdida de Ingresos
- Por Movilización y Traslado
- Por Trámites

A continuación, se presenta la metodología para calcular la compensación por pérdida de ingresos. Esta compensación se calcula en meses de apoyo económico, determinando un puntaje con dos variables

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

que son conocidas y que permiten dimensionar el nivel de arraigo y tamaño de la actividad económica: los años de permanencia en el sector y el número de empleados que ofrece la actividad económica. Estas variables se determinaron en la caracterización socio-económica realizada entre 2017 y 2022.

Por una parte, el nivel de arraigo se califica en proporción a los años de permanencia en el sector. A mayores años, mayor puntaje. Y el número de empleados, al ser un indicador que permite medir el tamaño de la empresa, se califica inversamente proporcional, dado que la prioridad es apoyar los negocios de mayor vulnerabilidad. La siguiente tabla muestra los rangos para determinar los puntajes:

Tabla 135. Tabla de puntajes para cálculo de Compensaciones

TABLA DE PUNTAJE PARA COMPENSACIONES						
Por Años	**Entre 3 y 4**	**Entre 5 y 10**	**Entre 10 y 14**	**Entre 15 y 19**	**De 20 a 49**	**De 49 a 99**
Puntos	10	15	20	25	30	50
Por Empleos	**Entre 1 y 4**	**Entre 5 y 9**	**Entre 10 y 14**	**Entre 15 y 19**	**De 20 a 49**	**De 49 a 99**
Puntos	50	30	25	20	15	10
TOTAL PUNTAJE	**60**	**45**	**45**	**45**	**45**	**60**

Fuente: Concreta Gestión Urbana 2022

Una vez establecido el puntaje para cada negocio, y teniendo en cuenta que la compensación por pérdida de ingresos tendrá una duración estimada de 6 meses, se establece una tabla con meses adicionales a la compensación básica, los cuales aumentarán en función del puntaje, privilegiando de esta manera a los negocios pequeños y con mayor antigüedad.

Tabla 136. Meses adicionales de Compensación de acuerdo a puntaje

Compensación según puntaje	
Rango puntaje	**Meses adicionales**
De 61 a 100	6
De 50 a 79	5
De 40 a 49	4
De 30 a 39	3
De 20 a 29	2
De 10 a 19	1
Menos de 10	0

Fuente: Concreta Gestión Urbana, 2022

De acuerdo a lo anterior, se produjo la siguiente tabla con los puntajes finales de cada uno de los predios, así como los meses adicionales de compensación a los que estos tendrían derecho de acuerdo al presente programa:

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 137. Aplicación de puntajes a Predios

APLICACIÓN DEL PUNTAJE POR PÉRDIDA DE INGRESOS PARA ARRENDATARIOS					
Predios identificación	Tiempo en el sector años	Empleos (en el sitio)	Puntaje por Empleo y años	Nro Meses Base	Nro meses adicionales
MZ 16 Predio 7	30	2	80	6	6
MZ 16 Predio 7	20	8	60	6	5
MZ 16 Predio 7	15	20	40	6	0
MZ 16 Predio 8	4	8	40	6	4
MZ 16 Predio 8	5	6	45	6	4
MZ 16 Predio 8	12	10	45	6	4
MZ 16 Predio 8	12	4	70	6	5
MZ 16 Predio 8	7	11	40	6	4
MZ 56 Predio 2	28	70	40	6	0
MZ 56 Predio 2	15	20	40	6	0

Fuente: Concreta Gestión Urbana, 2022

Teniendo en cuenta estos puntajes y la dinámica de desarrollo de los predios, en el momento de realizar los traslados se calcularán las compensaciones para la reubicación o traslado de los negocios.

A continuación, se presenta el detalle del Programa Estrategia de Mitigación de Impactos y Compensaciones, dentro del plan de gestión social, que incluye además de la compensación por pérdida de ingresos, las compensaciones por movilización, traslado y trámites:

Tabla 138. Perfil del Programa de Mitigación de Impactos y Compensaciones

PLAN PARCIAL PLAZA CHICÓ	
Ficha de Perfil de Proyectos Sociales	
Nombre del proyecto	**Programa de Mitigación de Impactos y Compensaciones**
Justificación	Como complemento al programa de asesoría y acompañamiento, para las actividades económicas, se estableció que el sector cuenta con actividades económicas como cadenas de mayor tamaño Carulla, Panamericana y Sopas de Mamá y otras de pequeños y medianos negocios. Estas unidades económicas ejercen su actividad de manera formal, pero las intervenciones les obligarán a generar un traslado involuntario, ya sea en un proceso de reubicación dentro del mismo plan parcial o de traslado a otro sector de la ciudad, en caso de que no se logre concretar su ubicación. Para estos negocios formales que de manera involuntaria deben ser reubicados se diseña la estrategia de acompañamiento y una compensación como lucro cesante para mitigar el impacto de la intervención.
Objetivo	Acompañar la reubicación de los negocios formales del sector del plan parcial Plaza Chicó, que por efecto de las intervenciones deban trasladar su actividad a otro espacio dentro del mismo sector o a otro sitio de la ciudad, contando con unos recursos de compensación para este efecto.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Metodología	El equipo multidisciplinario de profesionales dispuesto para estos fines acompañará y asesorará a las personas en sus diferentes situaciones relacionadas con su reubicación y/o traslado. Además, la entidad gestora administrará los recursos de las compensaciones a que haya lugar de acuerdo con lo descrito en el capítulo de cargas del DTS.
Actores	Entidad gestora del plan parcial, equipo interdisciplinario de profesionales competente en los diversos temas.
Población Objetivo	Actividades económicas y residentes caracterizados. Se encontraron 40 residentes y 15 unidades económicas. Se aplicó lo previsto en el decreto 448 de 2014, que establece como máximo 3 smmlv para unidades económicas y 1 smmlv para residentes.
Recursos	Cargas de la estrategia de mitigación de impactos y compensaciones. Se estiman en $640´000.000 sin tomar en cuenta la del parqueadero público (**Ver desagregado** Tabla 139).

Fuente: Concreta Gestión Urbana SAS, 2022

Asimismo, se presentan las actividades y presupuesto desagregados para el Programa de Mitigación de Impactos y Compensaciones:

Tabla 139. Desagregado para Programa de Mitigación de Impactos y Compensaciones

COMPENSACIONES PARA MITIGACIÓN DE IMPACTOS			**$ 640.000**
Factor de movilización	40 residentes 15 unidades económicas		$ 70.000
Factor de Trámite	41 residentes 15 unidades económicas		$ 240.000
Factor por pérdida de ingresos	15 unidades económicas		$ 330.000

Fuente: Concreta Gestión Urbana 2022

14.5.4. Estrategia de Apoyo a Comerciantes Informales, Recicladores y Repartidores

En cuanto a las **dinámicas sociales** encontradas en el sector, como se mostró en la caracterización socioeconómica, la propuesta de gestión está orientada a tres poblaciones objetivo: los vendedores informales, los recicladores y los repartidores. Para los vendedores informales, se han identificado cinco que llevan mucho tiempo de permanencia y varios transitorios, para ellos se proponen unas compensaciones y acompañamiento para recuperación de su actividad. Para los recicladores y repartidores se proponen unas contrapartidas y participación con el Proyecto Piloto 92 que adelanta CIVITAS que es el equipo de profesionales de Uniandinos que trabajan en temas de ciudad y ciudadanos. Su Lema es: “Capítulo para el hombre el territorio y sus necesidades”

Dado que los planes parciales son de mediano y largo plazo, es importante aclarar que estos proyectos se proponen a partir de la situación actual del sector, pero podrán tener ajustes en la medida que las dinámicas sociales cambien al momento de que se realicen los desarrollos. No obstante, cualquiera que sea el cambio debe estar orientado a propósito sociales del momento del desarrollo.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Tabla 140. Perfil del Proyecto de Contribución a Vendedores ambulantes, recicladores

PLAN PARCIAL PLAZA CHICÓ	
Ficha de Perfil de Proyectos Sociales	
Nombre del proyecto	**Proyecto de Apoyo a Comerciantes Informales, Recicladores y Repartidores**
Justificación	Como se mostró en la caracterización socio-económica, a raíz del deterioro del sector, éste se ha convertido en el sitio preferido de los recicladores, repartidores y vendedores ambulantes que permanecen en este sector de día y de noche, incrementando su deterioro. Por esta razón el capítulo para el hombre el Territorio y sus necesidades de Uniandinos CIVITAS, viene promoviendo proyectos para esta población objetivo, por tanto, para no duplicar esfuerzos y recursos el plan parcial contribuirá con recursos para promover estos proyectos.
Objetivo	Contribuir a la reorganizar y formalización de las actividades de recicladores, repartidores y vendedores informales articulando a directrices que la Secretaría de Desarrollo Económico está adelantando para este tipo de población, especialmente mediante la regulación en la ocupación de espacios públicos.
Metodología	Se vienen formulando los proyectos por parte del equipo de profesionales de CIVITAS buscando el apoyo de del Instituto para la Economía Solidaria y la Secretaría de Desarrollo Económico, y del DEMOS de la Calle 90 que se promueve con el DADEP.
Actores	Uniandinos – CIVITAS, DADEP - Secretaría de Desarrollo Económico, Instituto para la Economía Solidaria, Entidad Gestora del plan parcial y sus promotores.
Recursos	Cargas de la estrategia de apoyo a comerciantes informales, recicladores y repartidores. Se estiman en $210´000.000. (**Ver desagregado** Tabla 141).

Fuente: Concreta Gestión Urbana SAS, 2022

A continuación, se presentan el presupuesto estimado para apoyo a Comerciantes Informales, Recicladores y Repartidores. Este presupuesto se concibe como contrapartidas para apoyar los proyectos que vienen adelantándose por parte de varias entidades que trabajan en el sector.

Tabla 141. Desagregado para Proyectos Sociales

PROYECTOS POBLACIÓN VULNERABLE	**$**	**210.000**
Proyecto para vendedores ambulantes	$	70.000
Proyecto para recicladores	$	70.000
Proyecto para repartidores	$	70.000

Fuente: Concreta Gestión Urbana, 2022

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

9. BIBLIOGRAFIA

Secretaria Distrital de Planeación (SDP), 2011. Monografías de las localidades 02 Chapinero-Diagnostico de los aspectos físicos demográficos y socioeconómicos 2011-Alcaldia mayor de Bogotá D.C.

VILLEGAS, Benjamín. BOGOTA 1913-2013 Formas de hacer Ciudad. Villegas Editores.

SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION, Ficha de Valoración Individual – Bienes de Interés Cultural –Bogotá D.C, predio UNIANDINOS.

JAVIER VERA ARQUITECTOS S.A.S Y CONVEL, Planimetría Arquitectónica Nueva Sede de UNIANDINOS – Bogotá D.C.

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUTECTOS S.A – Bogotá D.C. y Cundinamarca – Bases para el Concurso de Anteproyecto Arquitectónico para el diseño de la Nueva Sede de UNIANDINOS en Bogotá D.C.

Alcaldía Local de Puente Aranda y Universidad Nacional de Colombia, 2009. Agenda ambiental localidad de Chapinero. Bogotá D.C.

Hospital de Chapinero ESE., 2014. Diagnóstico local con participación social, localidad del Chapinero. Bogotá D.C.

Ingeominas, Unidad para la prevención de emergencias del Distrito y Dirección nacional para la prevención y atención de desastres, 1993. Proyecto de microzonificación sísmica de Bogotá. Bogotá D.C.

Jardín Botánico José Celestino Mutis, 2006. Plan Local de Arborización Urbana-Localidad de Chapinero- Alcaldía Mayor de Bogotá. Bogotá D.C.

Rojas Aura, 2015. Estimación de emisiones de contaminantes provenientes de fuentes móviles en la jurisdicción CAR. Tesis de maestría presentada como requisito parcial para optar al título de Magister en Ingeniería Ambiental. Director Néstor Yezid Rojas Roa, Ph.D. Universidad Nacional de Colombia, Bogotá D.C.

Secretaría Distrital de Ambiente (SDA), 2013. Mapa Geológico sector norte (V3). Proyecto sistema de modelamiento hidrogeológico del Distrito Capital. Bogotá D.C.

Secretaría Distrital de Ambiente (SDA), 2016. Informe anual de calidad del aire de Bogotá, año 2015, de la Red de Monitoreo de Calidad del Aire de Bogotá (RMCAB). Bogotá D.C.

CONCRETA GESTIÓN URBANA S.A.S.

Secretaria Distrital de Cultura, Recreación y Deportes (SDCRD), 2008. Localidad Chapinero, Ficha básica. Alcaldía mayor de Bogotá D.C.

Universidad de los Andes. Mapa de zonificación geotécnica de Santa Fé de Bogotá D.C. Proyecto microzonificación sísmica. Bogotá D.C.

Legislación General Urbanística:

Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Unidad de Planeamiento Zonal No 88/97 El Refugio y Chicó Lago – Decreto 075 de 2003 y Decreto 059 de 2007.

Decreto 080 de 2016

Decreto 090 de 2013

Decreto 562 de 2014

Decreto 079 de 2016

Decreto 606 de 2001

Decreto 39 de 1954

Decreto 13 de 1957

Decreto 957 de 1957

Decreto 849 de 1959

Decreto 603 de 1962

Tesis y Trabajos de Grado:

SUAREZ GOMEZ, Adolfo Enrique. La Transformación de Bogotá, desde sus Haciendas hasta sus barrios. La Hacienda El Chicó, parte de la evolución. Tesis de grado de Magister en Historia. Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá, 2009. Documento publicado en internet, en la dirección:*www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/csociales/tesis49.pdf*

10. ANEXO 1 – DIAGNÓSTICO JURÍDICO
11. ANEXO 2 – ESTUDIO HIDRÁULICO
12. ANEXO 3 – ESTUDIO ELÉCTRICO
13. ANEXO 4 – FACTIBILIDADES SERVICIOS BÁSICOS URBANOS
14. ANEXO 5 – ESTUDIO DE VALORACIÓN BIC
15. ANEXO 6 – COMPONENTE SOCIOECONÓMICO
16. ANEXO 7 – COMPONENTE AMBIENTAL
17. ANEXO 8 – OFICIOS ENTIDADES
18. ANEXO 9 – LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN
19. ANEXO 10 – SOPORTE DE CARGAS
20. ANEXO 11 – METODOLOGÍA DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS
21. ANEXO 12 – AVALÚOS COMERCIALES
22. ANEXO 13 – PREFACTIBILIDAD URBANÍSTICO FINANCIERA
23. ANEXO 14 – ESTUDIO DE TRÁNSITO
24. ANEXO 15 – ESTUDIOS PARQUEADEROS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C. - SECRETARÍA GENERAL

RESOLUCIÓN Nº 585
(16 de noviembre de 2022)

"Por la cual se hace un nombramiento"

LA SECRETARIA GENERAL DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En uso de las facultades legales, en especial las conferidas en el Decreto Distrital 101 de 2004 y el Decreto Nacional 1083 de 2015 modificado y adicionado por el Decreto Nacional 648 de 2017, y

CONSIDERANDO:

Que el literal b del artículo 1 de la Ley 909 de 2004 establece que hacen parte de la función pública los empleos públicos denominados de libre nombramiento y remoción.

Que mediante la Ley 1093 de 2006, se adicionó el literal f del numeral 2 del artículo 5 de la Ley 909 de 2004, disponiendo que corresponden al criterio de cargos de libre nombramiento y remoción los "*empleos cuyo ejercicio impliquen especial confianza que tengan asignadas funciones de asesoría institucional, que estén adscritos a las oficinas de los secretarios de despacho, de los Directores de Departamento Administrativo, de los gerentes, tanto en los departamentos, distritos especiales, Distrito Capital y distritos y municipios de categoría especial y primera".*

Que, en tal sentido, existen empleos del nivel directivo adscritos a las dependencias del despacho de la Secretaría General los cuales pueden ser provistos de manera discrecional, previo el cumplimiento de los requisitos exigidos para el desempeño del cargo, de conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 909 de 2004 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional No. 1083 de 2015, modificado por el artículo 1° del Decreto Nacional No.648 de 2017.

Que teniendo en cuenta lo anterior, resulta procedente realizar un nombramiento en el empleo de Director Técnico, Código 009, Grado 08, de la Dirección Distrital de Desarrollo Institucional de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

De conformidad con el artículo 7° del capítulo I del Decreto Distrital No. 189 de 21 de agosto de 2020 modificado por el Decreto Distrital No. 159 de 2021, la hoja de vida del doctor **JOHN FREEDY MOLANO DÍAZ**, fue publicada en la página Web del Departamento Administrativo del Servicio Civil Distrital del 8 de noviembre al 16 de noviembre de 2022, inclusive.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Nombrar al doctor **JOHN FREEDY MOLANO DÍAZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.859.314, en el cargo de Director Técnico, Código 009, Grado 08, de la Dirección Distrital de Desarrollo Institucional de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

Artículo 2. De conformidad con los artículos 2.2.5.1.6 y 2.2.5.1.7 del Decreto Nacional No. 1083 de 2015 modificados por el Decreto Nacional No. 648 de 2017, el doctor **JOHN FREEDY MOLANO DÍAZ**, tendrá diez (10) días hábiles contados a partir de la comunicación de este acto administrativo, para manifestar si acepta el nombramiento y diez (10) días hábiles para tomar posesión del cargo, los cuales se contarán a partir de la aceptación.

Artículo 3. Comunicar el contenido de la presente Resolución al doctor **JOHN FREEDY MOLANO DÍAZ**, a la Subsecretaría Corporativa, a la Dirección de Talento Humano y al Despacho de la Secretaria General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., a través de la Subdirección de Gestión Documental de la misma Entidad.

Artículo 4. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D.C., a los dieciséis (16) días del mes noviedmbre de dos mil veintidós (2022).

MARÍA CLEMENCIA PÉREZ URIBE
Secretaria General

SECRETARÍA DE HACIENDA

RESOLUCIÓN Nº SDH-00431
(17 de noviembre de 2022)

"Por la cual se realiza un nombramiento en periodo de prueba en ascenso y se termina unencargo"

EL SECRETARIO DISTRITAL DE HACIENDA

En uso de las facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 909 de 2004, elDecreto 1083 de 2015, el artículo 1 del Decreto Distrital 101 de 2004 y artículo 4 del Decreto Distrital 601 de 2014 modificado por el artículo 1 del Decreto Distrital 364 de 2015, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 125 de la Constitución Política, establece que los empleos en los órganosy entidades del Estado son de carrera, salvo las excepciones allí previstas, y que el ingreso a los cargos de carrera y ascenso en los mismos, se hará previo cumplimiento de los requisitos y condiciones que fije la Ley para determinar los méritos y calidades delos aspirantes.

Que los artículos 23 de la Ley 909 de 2004 y 2.2.5.3.1 del Decreto 1083 de 2015, establecen que los empleos de carrera en vacancia definitiva se proveerán en período de prueba con los seleccionados mediante el sistema de mérito.

Que de conformidad con el literal c) del artículo 11 de la Ley 909 de 2004 y el artículo 2.2.6.3 del Decreto 1083 de 2015, le corresponde a la Comisión Nacional del Servicio Civil - CNSC - elaborar y suscribir las convocatorias a concurso, para el desempeño deempleos públicos de carrera administrativa.

Que mediante los Decretos Distritales 600 y 601 de 2014, éste último modificado por losDecretos Distritales 364 de 2015, 607 de 2017, 834 de 2018 y adicionado por el Decreto Distrital 839 de 2019 se estableció la planta de cargos y la nueva estructura de la entidad, producto del proceso de modernización llevado a cabo en la Secretaría Distrital de Hacienda.

Que en cumplimiento de las normas precitadas, la Comisión Nacional del Servicio Civil CNSC expidió el Acuerdo 002 de 2021, mediante el cual se convocó a concurso de méritos, en las modalidades de Ascenso y Abierto, para proveer los empleos en vacancia definitiva pertenecientes al Sistema General de Carrera Administrativa de la planta de personal de la Secretaría Distrital de Hacienda - Proceso de Selección No. 1485 de 2020 Distrito Capital 4.

Que con fundamento en los principios constitucionales de eficacia, celeridad y economíaprevistos en el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia y en el artículo 3° delCódigo de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011 y, superadas todas las etapas del proceso de selección para la provisión por mérito de los empleos que conforman la Convocatoria Distrito Capital 4, con base en losresultados totales del concurso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 del referido Acuerdo 002 de 2021, le corresponde a la Comisión Nacional del Servicio Civil – CNSC, conformar en estricto orden de mérito las listas de elegibles de los empleos convocados.

Que la Comisión Nacional del Servicio Civil – CNSC, expidió la Resolución No.17169 del 26 de octubre de 2022*, "Por la cual se conforma y adopta la Lista de Elegibles paraproveer una (1) vacante(s) definitiva(s) del empleo denominado PROFESIONAL ESPECIALIZADO, Código 222, Grado 24, identificado con el Código OPEC No. 137010en la modalidad de ascenso del Sistema General de Carrera Administrativa de la planta de personal de SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA – SDH, Procesos de Selección CONVOCATORIA DISTRITO CAPITAL 4",* la cual adquirió firmeza el 5 de noviembre de 2022.

Que el artículo primero de la Resolución No. 17169 del 26 de octubre de 2022 expedidapor la Comisión Nacional del Servicio Civil, conformó y adopto la lista de elegibles paraproveer una (1) vacante del empleo denominado Profesional Especializado, Código 222, Grado 24, identificado con la OPEC No. 137010, en la modalidad de ascenso, del Sistema General de Carrera Administrativa de la planta de personal de la Secretaria Distrital de Hacienda, en la que se señala en el primer lugar al servidor DUVERNEY SUÁREZ TÉLLEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.701.231.

Que el servidor DUVERNEY SUÁREZ TÉLLEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.701.231, tiene derechos de carrera administrativa y es titular del empleo de Profesional Universitario, Código 219, Grado 18, de la Subdirección de Gestión Contablede Hacienda de la Dirección Distrital de Contabilidad, de la Planta Global de la SecretaríaDistrital de Hacienda.

Que la Subdirección del Talento Humano certifica en el presente acto administrativo quese verificó el uso correcto de la lista de elegibles, de manera que se siga el orden de ésta, siendo procedente nombrar al elegible que ocupó la primera (1) posición de la lista.

Que la Subdirección del Talento Humano de la Secretaría Distrital de Hacienda, realizó la revisión de la documentación del servidor DUVERNEY SUÁREZ TÉLLEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.701.231, quien ocupó la posición uno (1) de la lista de elegibles expedida por la Comisión Nacional del Servicio Civil – CNSC, mediante Resolución No. 17169 del 26 de octubre de 2022, determinando que cumple con los requisitos establecidos en el Manual Específico de Funciones y Competencias Laborales de la entidad, para el empleo Profesional Especializado, Código 222, Grado 24, de la Subdirección de Gestión Contable de Hacienda de la Dirección Distrital de Contabilidad, de la Planta Global de la Secretaría Distrital de Hacienda, así mismo se verificaron directamente los antecedentes fiscales, disciplinarios y judiciales, sin encontrarse anotación especial.

Que de acuerdo con lo anterior, es procedente nombrar al servidor DUVERNEY SUÁREZ TÉLLEZ, en periodo de prueba por el término de seis (6) meses

en el referido empleo. Finalizado el periodo de prueba, el jefe inmediato evaluará su desempeño y si el resultado de la evaluación del desempeño es satisfactorio en el ejercicio de sus funciones, el evaluado adquirirá los derechos de carrera y deberá ser inscrito en el Registro Público de la CarreraAdministrativa, de lo contrario su nombramiento será declarado insubsistente, según lo señalado en el numeral 5 del artículo 31 de la Ley 909 de 2004, en concordancia con el artículo 2.2.6.25 del Decreto Nacional 1083 de 2015.

Que por necesidades del servicio y mientras es remitida por la Comisión Nacional del Servicio Civil- CNSC, la lista de elegibles para proveer de manera definitiva los empleosque se encuentran en vacancia definitiva y temporal, se realizaron encargos en las vacantes definitivas y temporales de la entidad.

Que actualmente el empleo Profesional Especializado, Código 222, Grado 24, de la Subdirección de Gestión Contable de Hacienda de la Dirección Distrital de Contabilidad, de la Planta Global de la Secretaría Distrital de Hacienda, se encuentra provisto medianteencargo, otorgado a través de la Resolución No. DGC - 000164 del 1 de marzo de 2019, a laservidora BLANCA NIDIA PÉREZ SUÁREZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.069.679, quien es titular del empleo de Profesional Universitario, Código 219, Grado 18, de la Subdirección de Gestión Contable de Hacienda de la Dirección Distrital de Contabilidad, de la misma Entidad.

Que conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1083 de 2015, los nombramientos en encargo y provisionalidad en vacancia definitiva tienen duración hasta que su provisión se efectúe con las personas que hayan sido seleccionadas mediante el concurso de mérito.

Que el artículo 2.2.5.3.4 del Decreto 1083 de 2015, dispone que *"Antes de cumplirse eltérmino de duración del encargo, de la prórroga o del nombramiento provisional, el nominador, por resolución motivada, podrá darlos por terminados."*

Que en virtud del nombramiento en ascenso en periodo de prueba del servidor DUVERNEY SUÁREZ TÉLLEZ, en el empleo Profesional Especializado, Código 222, Grado 24, de la Subdirección de Gestión Contable de Hacienda de la Dirección Distritalde Contabilidad, de la Planta Global de la Secretaría Distrital de Hacienda, conforme a la lista de elegibles expedida para el efecto, es procedente ordenar la terminación del encargo a la servidora BLANCA NIDIA PÉREZ SUÁREZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.069.679, en el empleo Profesional Especializado, Código 222, Grado 24, de la Subdirección de Gestión Contable de Hacienda de la Dirección Distrital de Contabilidad, de la Planta Global de la Secretaría Distrital de Hacienda, debiendo asumirlas funciones de su respectivo empleo titular de Profesional Universitario, Código 219, Grado 18, de la Subdirección de Gestión Contable de Hacienda de la Dirección Distritalde Contabilidad de la misma entidad, a partir de la fecha de posesión en ascenso en periodo de prueba del servidor DUVERNEY SUÁREZ TÉLLEZ.

Que en mérito de lo expuesto:

RESUELVE

Artículo 1. Nombrar en periodo de prueba en ascenso al servidor DUVERNEY SUÁREZTÉLLEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.701.231, quien ocupó la primera (1) posición de la lista de elegibles expedida por la Comisión Nacional del Servicio Civil - CNSC, mediante Resolución No. CNSC – No. 17169 del 26 de octubre de 2022 bajo la OPEC 137010, para desempeñar el empleo de carrera administrativa denominado Profesional Especializado, Código 222, Grado 24, de la Subdirección de Gestión Contable de Hacienda de la Dirección Distrital de Contabilidad de la Planta Global de laSecretaría Distrital de Hacienda, de acuerdo con la parte considerativa de la presente Resolución.

Artículo 2. El período de prueba al que se refiere el artículo anterior tendrá una duraciónde seis (6) meses, contados a partir de la fecha de posesión, de acuerdo con lo señaladoen el artículo 31 de la Ley 909 de 2004. Al finalizar el período de prueba, le será evaluado el desempeño por el jefe inmediato y de ser satisfactoria la calificación, será inscrito en el Registro Público de Carrera Administrativa; de no ser satisfactoria, el nombramiento será declarado insubsistente por resolución motivada.

Artículo 3. De conformidad con los artículos 2.2.5.1.6 y 2.2.5.1.7 del Decreto 1083 de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 648 de 2017 el servidor DUVERNEY SUÁREZ TÉLLEZ, tendrá diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de larecepción de la comunicación del nombramiento, para manifestar si acepta el nombramiento y diez (10) días hábiles para tomar posesión del empleo, los cuales se contarán a partir de la aceptación del nombramiento.

Parágrafo. El nombramiento y posesión a que se refieren los artículos precedentes se sujetará a lo establecido en los artículos 2.2.5.1.4 y 2.2.5.1.8 del Decreto 1083 de 2015.

Artículo 4. Dar por terminado el encargo efectuado mediante Resolución No. DGC - 000164 del 1 de marzo de 2019, a la servidora BLANCA NIDIA PÉREZ SUÁREZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.069.679, en el empleo Profesional Especializado, Código 222, Grado 24, de la Subdirección de Gestión Contable de Hacienda de la Dirección Distrital de Con-

tabilidad de la Planta Global de la Secretaría Distrital de Hacienda, a partir de la fecha de posesión del elegible nombrado en periodode prueba en ascenso en el artículo 1° de la presente Resolución, para desempeñar el respectivo empleo, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta Resolución.

Parágrafo. De conformidad con lo expuesto, la servidora BLANCA NIDIA PÉREZ SUÁREZ, deberá asumir las funciones de su respectivo empleo, del cual ostenta su titularidad con derechos de carrera administrativa, y hacer entrega de los elementos quele fueron encomendados durante el encargo, informado el estado de los mismos, y a lavez solicitar la evaluación del desempeño laboral correspondiente, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del encargo.

Artículo 5. El presente nombramiento cuenta con saldo de apropiación presupuestal suficiente para respaldar las obligaciones por concepto de factores constitutivos de salario y contribuciones inherentes a la nómina durante la vigencia fiscal en curso.

Artículo 6. Comunicar a los servidores(as) DUVERNEY SUÁREZ TÉLLEZ y BLANCA NIDIA PÉREZ SUÁREZ, el contenido de la presente Resolución, a través de la Subdirección del Talento Humano de la Secretaría Distrital de Hacienda.

Artículo 7. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D.C., a los diecisiete (17) días del mes de noviembre de dos mil veintidós (2022).

JUAN MAURICIO RAMÍREZ CORTÉS
Secretario Distrital de Hacienda

SECRETARÍA DISTRITAL DE AMBIENTE

RESOLUCIÓN Nº 04873
(16 de noviembre de 2022)

"POR LA CUAL SE DEFINEN LOS MECANISMOS DE SELECCIÓN DE LOS INTEGRANTES DEL PANEL DISTRITAL DE CAMBIO CLIMÁTICO"

LA SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por el literal e del artículo 8 del Decreto 109 de 2009, modificado por el artículo 1 del Decreto Distrital 175 de 2009, y el parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto Distrital 191 de 2022, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 1 de la Constitución Política de Colombia establece que "*Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista (…)*".

Que el artículo 2 ídem, establece como fines esenciales del Estado, entre otros: *"(…) facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación (…)*".

Que el artículo 8 ibidem, invoca como uno de sus principios fundamentales, el deber del Estado y de las personas de proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación.

Que los artículos 79 y 80 ibidem consagraron, respectivamente, el derecho de todas las personas a gozar de un ambiente sano, indicando que la ley garantizará la participación de la comunidad en las decisiones que puedan afectarlo. Así mismo, se avocó el deber de proteger la diversidad e integridad del ambiente, y se arrogó la necesidad de regular la planificación, manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, en procura de garantizar el desarrollo sostenible.

Que el artículo 95 ejusdem establece como deberes de la persona y el ciudadano entre otros, proteger las riquezas culturales y naturales del país y velar por la conservación de un ambiente sano.

Que el numeral 12 del artículo 1 de la Ley 99 de1993 "*Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones*" establece que "*El manejo ambiental del país, conforme a la Constitución Nacional, será descentralizado, democrático, y participativo*".

Que el artículo 14 del Decreto Distrital 448 de 2007 "*Por el cual se crea y estructura el Sistema Distrital de Participación Ciudadana*", señala que los actores sociales de la participación "*son el conjunto de organizaciones sociales, comunitarias, gremiales, poblacionales, territoriales y sectoriales, redes, asociaciones, alianzas - temporales y permanentes - existentes a nivel distrital, local sectorial y poblacional, que representan a la comunidad del Distrito Capital y sus localidades en la deliberación, concertación, decisión, evaluación, seguimiento y control social a las políticas públicas y a las actuaciones de las autoridades de gobierno*".

Que la Ley 1931 de 2018 "*Por la cual se establecen directrices para la gestión del cambio climático"* establece en su artículo 2 entre los principios orientadores

la Corresponsabilidad; sobre la que determina que "(…) *Todas las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas, tienen la responsabilidad de participar en la gestión del cambio climático* (…)"

Que el Acuerdo Distrital 761 de 2020 "*Por medio del cual se adopta el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 "Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI*", establece dentro de los Enfoques mencionados en el artículo 6 el Enfoque de participación ciudadana, como "*un proceso que se entiende como un derecho, mediante el cual, se aproxima la ciudadanía a la construcción del Nuevo Contrato Social y Ambiental, así como la forma, en que el gobierno de manera transversal a su acción entiende su relación con ésta, a través, fundamentalmente, del modelo de gobierno abierto, con el objeto de construir colectivamente, generando confianza y empoderamiento ciudadano para la defensa y reconocimiento de sus intereses y los de la ciudad"*.

Que el Acuerdo Distrital 790 de 2020, "*Por el cual se declara la emergencia climática en Bogotá D.C., se reconoce esta emergencia como un asunto prioritario de gestión pública, se definen lineamientos para la adaptación, mitigación y resiliencia frente al cambio climático y se dictan otras disposiciones"*, estableció en su artículo 8 la creación del -"(…) *Panel Distrital de Cambio Climático como espacio consultivo del Concejo de Bogotá, conformado por miembros de la academia, las organizaciones ambientales, rurales, los gremios económicos, y la ciudadanía, y estará encargado de promover, hacer seguimiento y apoyar con estudios e informes el avance de las acciones planteadas alrededor de la declaratoria de emergencia climática de Bogotá (…)*".

Que el parágrafo del artículo 8 ídem, establece que el Gobierno Distrital regulará la conformación y funcionamiento del Panel Distrital de Cambio Climático.

Que el Decreto Distrital 191 de 2022 "*Por medio del cual se establece la conformación y funcionamiento del Panel Distrital de Cambio Climático",* dispone en el artículo 2, parágrafo 2 que "(…) *en un término no mayor a seis (6) meses, siguientes a la publicación del presente decreto, la Secretaría Distrital de Ambiente definirá los mecanismos de selección de los integrantes del Panel. Los mecanismos de selección de los integrantes correspondientes a las comunidades étnicas, organizaciones rurales y campesinado serán determinados en coordinación con la Secretaría Distrital de Gobierno*".

Que para efectos del cumplimiento del mandato a que hace referencia el considerando inmediatamente anterior, la Secretaría Distrital de Ambiente realizó la respectiva coordinación mediante reuniones virtuales de trabajo y correos electrónicos institucionales, en los cuales se definieron los mecanismos de selección para los integrantes de las comunidades étnicas, organizaciones rurales y del campesinado.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2, artículo 2 del Decreto Distrital 191 de 2022, la Secretaría Distrital de Ambiente procederá, a continuación, a determinar los mecanismos de selección de los integrantes del Panel Distrital de Cambio Climático.

Que, en mérito de lo anterior,

RESUELVE:

Artículo 1. OBJETO. Definir los mecanismos de selección de los integrantes del Panel Distrital de Cambio Climático.

Artículo 2. MECANISMOS DE CONVOCATORIA Y DE SELECCIÓN DE LOS INTEGRANTES DEL PANEL DISTRITAL DE CAMBIO CLIMÁTICO. La selección de los integrantes del Panel Distrital de Cambio Climático se realizará teniendo en cuenta los candidatos presentados por las respectivas agremiaciones, organizaciones sociales u organizaciones comunitarias, para lo cual la Secretaría Distrital de Ambiente realizará lo siguiente:

1. Representantes de la academia de Bogotá: Remitirá un oficio a la Asociación Colombiana de Universidades-ASCUN para que seleccione ocho (8) representantes de las universidades con experiencia en temas de cambio climático. De estos representantes, cuatro (4) deben pertenecer a universidades públicas y cuatro (4) a universidades privadas con sede en Bogotá D.C.

2. Representantes de las organizaciones ambientales de Bogotá: Desarrollará el procedimiento establecido en el artículo 3 de la presente resolución, para la convocatoria y selección de los tres (3) representantes de estas organizaciones. Una de ellas debe estar orientada específicamente a la protección del recurso hídrico.

3. Representante de las organizaciones rurales de Bogotá: Remitirá un oficio a las Alcaldías Locales que cuentan con ruralidad, con copia a la Dirección para la Gestión del Desarrollo Local de la Secretaría Distrital de Gobierno para que se adelante el proceso de selección de un (1) representante.

4. Representante del campesinado de Bogotá: Remitirá un oficio a las Alcaldías Locales que cuentan con ruralidad, con copia a la Dirección para la Ges-

tión del Desarrollo Local de la Secretaría Distrital de Gobierno, para que se adelante el proceso de selección de un (1) representante.

5. Representantes de comunidades étnicas pertenecientes a Bogotá: La Secretaría Distrital de Ambiente remitirá un oficio a la Subdirección de Asuntos Étnicos de la Secretaría Distrital de Gobierno, solicitando un espacio en el cual participen autoridades delegadas de los cinco (5) grupos étnicos en el cual se socialice la información relacionada con la conformación del Panel Distrital de Cambio Climático, y se adelante entre ellos de manera autónoma la selección de los dos (2) representantes de comunidades étnicas pertenecientes a Bogotá para hacer parte de este Panel, tal como lo establece el Decreto 191 de 2022.

   Cada dos años se realizará la rotación de estos representantes, a fin de garantizar la participación efectiva y real de todos los grupos étnicos en el Panel.

6. Representantes de los gremios económicos de Bogotá: La Secretaría Distrital de Ambiente-SDA remitirá un oficio a la Corporación Ambiental Empresarial-CAEM filial de la Cámara de Comercio de Bogotá, para que convoque a representantes de la pequeña o microempresa con sede en Bogotá D.C., y entre ellos se seleccione a dos (2) representantes para integrar el Panel.

   Para el caso de la grande o mediana empresa, el representante del gremio que participará en el Panel será delegado de manera formal y por oficio por el Comité Intergremial Bogotá-Cundinamarca, previa solicitud de la Secretaría Distrital de Ambiente.

   La Secretaría Distrital de Ambiente informará en los oficios dirigidos a la Corporación Ambiental Empresarial-CAEM y al Comité Intergremial Bogotá-Cundinamarca, los criterios para la selección de los dos (2) representantes de la pequeña o microempresa, y el (1) representante de la grande o mediana empresa respectivamente.

7. Representante del Nodo Regional de la Región Central de Cambio Climático: Remitirá un oficio a dicha instancia para que seleccione a un (1) representante para este Panel.

Parágrafo. De acuerdo con las manifestaciones de interés que surgieran para la conformación del Panel por parte de asociaciones u organizaciones de egresados de programas de educación superior, la Asociación Colombiana de Universidades-ASCUN será la instancia que las convoque y las vincule en calidad de representantes de la academia, en coherencia con lo dispuesto en el Decreto 191 de 2021.

Artículo 3. PROCEDIMIENTO PARA LA SELECCIÓN DE LOS REPRESENTANTES DE LAS ORGANIZACIONES AMBIENTALES DE BOGOTÁ. A fin de efectuar la selección de los representantes de las organizaciones ambientales de Bogotá al Panel Distrital de Cambio Climático, la Secretaría Distrital de Ambiente llevará a cabo el siguiente procedimiento:

1. Primera Etapa: Inscripción:

   1.1. A través de un aviso de convocatoria publicado en la página de la Secretaría Distrital de Ambiente, se indicará la fecha de inicio y finalización de inscripción y el enlace del formulario a diligenciar para este proceso. Así mismo, en este aviso se establecerá el cronograma del proceso de selección para las organizaciones ambientales que acrediten experiencia en procesos de cambio climático y/o en protección del recurso hídrico en Bogotá D.C.

   1.2. Estas organizaciones deberán remitir a la Secretaría Distrital de Ambiente los siguientes documentos o información en la inscripción: a) Certificado de existencia y representación legal vigente emitido por la Cámara de Comercio de Bogotá, con vigencia no mayor a 30 días; b) Naturaleza e identificación de la ONG; c) Experiencia en procesos de cambio climático y/o en protección del recurso hídrico en Bogotá D.C.; d) Certificado de Inspección, Vigilancia y Control -IVC- expedido por la Secretaría Distrital de Ambiente.

2. Segunda Etapa. Acreditación de las organizaciones ambientales que participarán en la selección:

   2.1. La Secretaría Distrital de Ambiente contará con un plazo de ocho (8) días calendario para verificar que las organizaciones ambientales inscritas, cumplan con la presentación de los documentos descritos en el numeral 1.2 del presente artículo.

   Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a este periodo, en la página web de la Secretaría Distrital de Ambiente, se publicará la lista de las organizaciones que queden habilitadas, las cuales también recibirán mediante correo electrónico la comunicación del resultado del proceso de habilitación.

   2.2. Durante los tres (3) días hábiles posteriores a la publicación de la lista de las organizaciones aprobadas y el envío del correo, la Secretaría

Distrital de Ambiente recibirá observaciones e inquietudes sobre la validación de requisitos, y las respuestas serán publicadas en la página web de la Secretaría Distrital de Ambiente en un término de cuatro (4) días hábiles posteriores al plazo de recepción de inquietudes.

2.3. Una vez surtido lo anterior, la Secretaría Distrital de Ambiente hará llegar por correo electrónico la respectiva CREDENCIAL a las organizaciones aprobadas, con la cual podrán participar como candidatos/as. Adicionalmente, en este correo se confirmará la fecha, hora y modalidad de la reunión de selección.

3. Tercera Etapa. Reunión para la selección

3.1. Para la participación en la reunión de selección, es obligatoria la presentación de la CREDENCIAL señalada en el numeral 2.3. del presente artículo. No se permitirá la participación de personas distintas al representante legal de la organización ambiental, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal vigente.

3.2. Con las organizaciones asistentes a la reunión, se realizará un sorteo para seleccionar a las tres (3) organizaciones ambientales que harán parte del Panel Distrital de Cambio Climático; de las cuales una de ellas deberá tener experiencia en la protección del recurso hídrico.

Parágrafo 1. Si alguno de los representantes de las organizaciones ambientales seleccionadas renuncia, se hará otro roceso de selección para dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 2 del Decreto Distrital 191 de 2022.

Parágrafo 2. Los representantes seleccionados podrán perder su condición si se comprueba que la organización ambiental presenta documentos falsos, sin perjuicio de los procesos judiciales a que haya lugar.

Parágrafo 3. Sí ninguna organización ambiental de Bogotá se postula para cada periodo o sí al postularse en la correspondiente evaluación no cumple con los requisitos de la etapa de acreditación contemplados en el presente acto administrativo, se deberá realizar un nuevo proceso de selección conforme a las reglas de que trata el presente artículo.

Parágrafo 4. Para la difusión de las etapas de conformación del Panel, la Secretaría Distrital de Ambiente o las entidades que conforman el sector podrán realizar campañas propias o alianzas con otros medios de comunicación que permitan un mayor alcance de la información a los actores interesados, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Distrital 191 de 2020.

Artículo 4. PARTICIPACIÓN DE LAS VEEDURÍAS CIUDADANAS. Participaran en el Panel Distrital de Cambio Climático, las veedurías ciudadanas que existan actualmente o se conformen para el efectivo cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 790 de 2020, o que tengan el propósito de contribuir a la adecuada gestión pública de la emergencia climática en el Distrito Capital.

Artículo 5. PUBLICACIÓN. La Secretaría Distrital de Ambiente realizará la publicación de esta Resolución en el Registro Distrital y en el Boletín Legal Ambiental de la Entidad.

Artículo 6. COMUNICACIÓN. Comunicar la presente Resolución al Concejo de Bogotá, como corporación político-administrativa que emitió el Acuerdo Distrital 790 de 2020, en el que se estableció la creación del Panel Distrital de Cambio Climático, así mismo a la Secretaría Distrital de Gobierno, al Nodo Regional de la Región Central de Cambio Climático, a la Asociación Colombiana de Universidades-ASCUN, a la Corporación Ambiental Empresarial-CAEM y al Comité Intergremial Bogotá-Cundinamarca como instancias competentes en la conformación de este panel.

Artículo 7. VIGENCIA. La presente resolución rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D.C., a los dieciséis (16) días del mes de noviembre de dos mil veintidós (2022).

CAROLINA URRUTIA VÁSQUEZ
SECRETARIA DISTITAL DE AMBIENTE

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE AMBIENTE

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

"Por la cual se definen los mecanismos de selección de los integrantes del Panel Distrital de Cambio Climático"

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

I. OBJETO

Definir los mecanismos de selección de los integrantes del Panel Distrital de Cambio Climático.

II. COMPETENCIA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE AMBIENTE

La Secretaría Distrital de Ambiente es competente para la expedición del acto administrativo cuyo proyecto se expone, de conformidad con:

Literal (e) del artículo 8 del Decreto 109 de 2009, modificado por el artículo 1 del Decreto Distrital 175 de 2009, que señala:

> *"**ARTÍCULO 8°** (....)* Son funciones del Secretario Distrital de Ambiente, las siguientes:
>
> *"(....)* literal *e. Promover, coordinar y facilitar la participación de los ciudadanos y ciudadanas en la toma de decisiones y el fortalecimiento del control social*".

La facultad reglamentaria establecida en el Parágrafo 2, artículo 2 del Decreto Distrital 191 de 2022:

> *"En un término no mayor a seis (6) meses, siguientes a la publicación del presente decreto, la Secretaría Distrital de Ambiente definirá los mecanismos de selección de los integrantes del Panel. Los mecanismos de selección de los integrantes correspondientes a las comunidades étnicas, organizaciones rurales y campesinado serán determinados en coordinación con la Secretaría Distrital de Gobierno*".

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

"Por la cual se definen los mecanismos de selección de los integrantes del Panel Distrital de Cambio Climático"

III. FUNDAMENTO NORMATIVO

El artículo 1 de la Constitución Política de Colombia establece que "*Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista (...)*".

El artículo 2 ídem, establece como fines esenciales del Estado, entre otros: *"(...) facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación (...)*"

El artículo 8 ibídem, invoca como uno de sus principios fundamentales, el deber del Estado y de las personas de proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación.

De igual manera, los artículos 79 y 80 ibídem consagraron respectivamente, el derecho de todas las personas a gozar de un ambiente sano, indicando que la ley garantizará la participación de la comunidad en las decisiones que puedan afectarlo; y se avocó el deber de proteger la diversidad e integridad del ambiente. Así mismo, se arrogó la necesidad de regular la planificación, manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, en procura de garantizar el desarrollo sostenible.

Por su parte, el artículo 95 de la norma Constitucional establece como uno de los deberes de la persona y el ciudadano: "*proteger las riquezas culturales y naturales del país, y velar por la conservación de un ambiente sano*".

De otro lado, en el numeral 12 del artículo 1 de la Ley 99 de1993 "*Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones",* se establece que *"El manejo ambiental del país, conforme a la Constitución Nacional, será descentralizado, democrático y participativo".*

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE AMBIENTE

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

"Por la cual se definen los mecanismos de selección de los integrantes del Panel Distrital de Cambio Climático"

El artículo 14 del Decreto Distrital 448 de 2007 2007 "*Por el cual se crea y estructura el Sistema Distrital de Participación Ciudadana*", señala que los actores sociales de la participación *"son el conjunto de organizaciones sociales, comunitarias, gremiales, poblacionales, territoriales y sectoriales, redes, asociaciones, alianzas - temporales y permanentes - existentes a nivel distrital, local sectorial y poblacional, que representan a la comunidad del Distrito Capital y sus localidades en la deliberación, concertación, decisión, evaluación, seguimiento y control social a las políticas públicas y a las actuaciones de las autoridades de gobierno"*.

La Ley 1931 de 2018 "*Por la cual se establecen directrices para la gestión del cambio climático"* establece en su artículo 2 entre los principios orientadores la Corresponsabilidad, sobre la que determina que "(…) *Todas las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas, tienen la responsabilidad de participar en la gestión del cambio climático* (…)"

A nivel distrital, el Acuerdo 761 de 2020 "*Por medio del cual se adopta el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 "Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI*", incluye en el artículo 6 el Enfoque de participación ciudadana, como "*un proceso que se entiende como un derecho, mediante el cual, se aproxima la ciudadanía a la construcción del Nuevo Contrato Social y Ambiental, así como la forma, en que el gobierno de manera transversal a su acción entiende su relación con ésta, a través, fundamentalmente, del modelo de gobierno abierto, con el objeto de construir colectivamente, generando confianza y empoderamiento ciudadano para la defensa y reconocimiento de sus intereses y los de la ciudad"*.

Por su parte, el Acuerdo Distrital 790 de 2020 *"Por el cual se declara la emergencia climática en Bogotá D.C., se reconoce esta emergencia como un asunto prioritario de gestión pública, se definen lineamientos para la adaptación, mitigación y resiliencia frente al cambio climático y se dictan otras disposiciones*" estableció en su artículo 8 la creación del -"(…) *Panel Distrital de Cambio Climático como espacio consultivo del Concejo de Bogotá, conformado por miembros de la academia, las organizaciones ambientales, rurales, los gremios económicos, y la ciudadanía, y*

estará encargado de promover, hacer seguimiento y apoyar con estudios e informes el avance de las acciones planteadas alrededor de la declaratoria de emergencia climática de Bogotá.".

El parágrafo del artículo 8 ídem, facultó al Gobierno Distrital para regular la conformación y funcionamiento del Panel Distrital de Cambio Climático.

En desarrollo de lo anterior, el Decreto Distrital 191 de 2022 "*Por medio del cual se establece la conformación y funcionamiento del Panel Distrital de Cambio Climático",* dispone en el artículo 2, parágrafo 2 que "(…) *en un término no mayor a seis (6) meses, siguientes a la publicación del presente decreto, la Secretaría Distrital de Ambiente definirá los mecanismos de selección de los integrantes del Panel. Los mecanismos de selección de los integrantes correspondientes a las comunidades étnicas, organizaciones rurales y campesinado serán determinados en coordinación con la Secretaría Distrital de Gobierno*".

IV. FUNDAMENTO TÉCNICO

IV.1 Justificación

Según la Declaratoria Universal de los Derechos Humanos, la participación ciudadana se define como la intervención de la ciudadanía en los procesos de toma de decisiones (Comisión de Derechos Humanos, 1948), dejando de ser una concesión y pasando a ser un derecho legítimo. Dicho de otra forma, más expresa, la participación ciudadana representa un elemento fundamental de un sistema democrático, inclusivo y representativo, en el que se incluyen un conjunto de acciones, formales o informales, al que las personas acudimos para ser parte del proceso deliberativo y de toma de decisiones[1].

[1] ALVAREZ-Vergnani, Carolina. Participación ciudadana: retos para una ciudadanía activa ante el cambio climático. Cuadernos de Investigación UNED [online]. 2019, vol.11, n.1, pp.78-88. ISSN 1659-4266.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

"Por la cual se definen los mecanismos de selección de los integrantes del Panel Distrital de Cambio Climático"

La democracia se mide por el grado de participación ciudadana en los procesos de toma de decisiones, no sólo en las que son de procedimiento, sino también en aquellas que requieren la propia acción de las personas[1].

En este contexto, con la conformación del Panel Distrital de Cambio Climático se pretende generar un espacio consultivo del Concejo de Bogotá para la participación ciudadana en torno a las decisiones sobre la gestión del cambio climático en la ciudad, lo cual contribuye con la gobernanza y la justicia climática.

Conforme lo anterior, es necesario definir mecanismos de selección que favorezcan una convocatoria justa basada en el sistema democrático y que garantice la pluralidad de opiniones.

IV.2 Análisis de Actores

El Decreto Distrital 191 de 2022 establece la conformación y funcionamiento del Panel Distrital de Cambio Climático, el cual está integrado por los siguientes actores:

Academia. Los ocho (8) representantes, cuatro del sector público y cuatro del sector privado, con experiencia en temas de cambio climático, serán seleccionados por la Asociación Colombiana de Universidades-ASCUN, dado que es una institución autónoma y de duración indefinida permanente, con patrimonio propio y domicilio principal en Bogotá, Distrito Capital. Esta Asociación opera en todo el territorio nacional y puede representar a entidades internacionales de similar naturaleza a la suya y asociarse con ellas.

Actualmente la ASCUN congrega 90 instituciones de educación superior públicas y privadas de Colombia, con presencia en 202 sedes, 52 seccionales y 81 convenios; y su misión es promover los principios de la calidad académica, la autonomía universitaria, la búsqueda y difusión del conocimiento y la responsabilidad social. Además, integra a la comunidad académica a nivel nacional e internacional mediante mecanismos de interrelación y asociatividad y genera procesos de interlocución con el Estado y la sociedad.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

"Por la cual se definen los mecanismos de selección de los integrantes del Panel Distrital de Cambio Climático"

De otra parte, la ASCUN busca propiciar la presencia activa de la Universidad colombiana en función de las necesidades del país y sus regiones en el marco de la convivencia, la diversidad y la paz sostenible. Esta Asociación es de naturaleza jurídica, de utilidad común y sin ánimo de lucro, con personería según Resolución No. 2762 del 28 de agosto de 1959, reconocida por el Ministerio de Justicia y expedida por la División de Personas Jurídicas de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C[2].

Organizaciones ambientales. Los tres (3) representantes de las organizaciones ambientales de la ciudad, de los cuales uno (1) de ellos debe estar orientado específicamente a la protección del recurso hídrico, serán seleccionados mediante el procedimiento definido por la Secretaría Distrital de Ambiente.

Organizaciones rurales, campesinado de la ciudad y comunidades étnicas pertenecientes a Bogotá.

Para el proceso de selección del representante de las organizaciones rurales y el representante del campesinado, se coordinó con la Dirección para la Gestión del Desarrollo Local de la Secretaría Distrital de Gobierno; y para la selección de los dos representantes de las comunidades étnicas, con la Subdirección de Asuntos Étnicos de la misma entidad.

Para lo anterior, la Secretaría Distrital de Ambiente-SDA realizó las siguientes actividades:

- Remitió mediante correo electrónico del día 31 de mayo de 2022 a la Dirección para la Gestión del Desarrollo Local y a la Subdirección de Asuntos Étnicos de la Secretaría Distrital de Gobierno-SDG, el Decreto 191 de 2022, así como la versión borrador de la Resolución *"Por la cual se definen los mecanismos de selección de los integrantes del*

[2] Tomado de: https://ascun.org.co/quienes-somos/. Consultado el 14 de marzo de 2022.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

"Por la cual se definen los mecanismos de selección de los integrantes del Panel Distrital de Cambio Climático"

Panel Distrital de Cambio Climático" y el respectivo Documento Técnico de Soporte-DTS.

- Realizó una reunión de trabajo el día 10 de junio de 2022 (Dirección Legal Ambiental y Subdirección de Políticas y Planes Ambientales) con la Dirección para la Gestión del Desarrollo Local de la SDG (acta y grabación de la reunión anexos).

- Remitió mediante correo electrónico del día 16 de junio de 2022 a la Dirección para la Gestión del Desarrollo Local y a la Subdirección de Asuntos Étnicos de la Secretaría Distrital de Gobierno-SDG, el Decreto 191 de 2022, así como las versiones ajustadas de la Resolución *"Por la cual se definen los mecanismos de selección de los integrantes del Panel Distrital de Cambio Climático"* y el respectivo Documento Técnico de Soporte-DTS para su análisis y ajustes.

- Con base en el documento borrador de la Resolución "*Por la cual se definen los mecanismos de selección de los integrantes del Panel Distrital de Cambio Climático"* recibido con ajustes el 24 de junio de 2022 mediante correo electrónico de parte de la Dirección para la Gestión del Desarrollo Local de la Secretaría Distrital de Gobierno, se realizaron los ajustes.

- Realizó una reunión de trabajo el día 03 de agosto de 2022 (Subdirección de Políticas y Planes Ambientales) con la Subdirección de Asuntos étnicos de la SDG (acta de la reunión anexa), en la cual se redactó conjuntamente entre los participantes de la SDA y la SDG en el proyecto de Resolución, el mecanismo de selección de los dos (2) representantes de comunidades étnicas pertenecientes a Bogotá.

- Remitió mediante correo electrónico del día 05 de agosto de 2022 a la Dirección para la Gestión del Desarrollo Local y a la Subdirección de Asuntos Étnicos de la Secretaría Distrital de Gobierno-SDG, el Acuerdo 790 de 2020, el Decreto 191 de 2022, así como las versiones ajustadas de la Resolución *"Por la cual se definen los mecanismos de selección*

de los integrantes del Panel Distrital de Cambio Climático" y el respectivo Documento Técnico de Soporte-DTS para su revisión técnica y jurídica.
Adicionalmente se remitieron las actas de las reuniones del 10 de junio y 03 de agosto de 2022 para su revisión y ajustes si a ello hubiere lugar.

- El 14 de septiembre de 2022, mediante correo electrónico dirigido a la subdirectora de Políticas y Planes Ambientales, Yesenia Donoso Herrera, Alexis Moreno e Isabel Montenegro, de la Dirección para la Gestión del Desarrollo Local de la Secretaría Distrital de Gobierno, remitieron los ajustes finales al proyecto de Resolución "Por la cual se definen los mecanismos de selección de los integrantes del Panel Distrital de Cambio Climático", y al acta de reunión del 10 de junio, las cuales fueron incorporadas respectivamente.
Dado que no se recibieron ajustes al borrador del Documento Técnico de Soporte del proyecto de Resolución, y al acta del 03 de agosto, se entiende que fueron aprobados en su totalidad.

Gremios económicos de la ciudad. Los tres (3) representantes, de los cuales uno debe pertenecer a la grande o mediana empresa y los otros dos a la pequeña o microempresa, serán seleccionados así:

La Secretaría Distrital de Ambiente-SDA remitirá un oficio a la Corporación Ambiental Empresarial-CAEM filial de la Cámara de Comercio de Bogotá, para que convoque a representantes de la pequeña o microempresa con sede en Bogotá D.C., y entre ellos se seleccione a dos (2) representantes para integrar el Panel.

Lo anterior, dado que la CAEM fue creada en 1983 como entidad sin ánimo de lucro y filial de la Cámara de Comercio de Bogotá para atender las necesidades ambientales de la región y de los empresarios, y se ha posicionado como una entidad comprometida en construir un mejor entorno y promover la gestión ambiental empresarial en el territorio.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

"Por la cual se definen los mecanismos de selección de los integrantes del Panel Distrital de Cambio Climático"

Esta Corporación se ha convertido en un aliado importante de las autoridades ambientales para llevar a cabo proyectos de gestión ambiental empresarial mediante alianzas estratégicas con el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y la Secretaría Distrital de Ambiente, entidades territoriales como la Gobernación de Cundinamarca y las Alcaldías municipales y organismos de cooperación internacional como PNUD, Swisscontact, GIZ, USAID y BID.

Además, ha trabajado con importantes organizaciones internacionales en temas de relevancia y actualidad ambiental, tales como cambio climático, economía circular, huella hídrica y de carbono, eficiencia energética y contaminantes de vida corta, entre otros[3].

Para el caso de la grande o mediana empresa, el representante del gremio que participará en el Panel, será delegado de manera formal y por oficio por el Comité Intergremial Bogotá-Cundinamarca, previa solicitud de la Secretaría Distrital de Ambiente.

Esto, debido a que el Comité Intergremial de Bogotá y Cundinamarca, es un órgano colectivo conformado por 22 gremios, asociaciones y colectivos empresariales, que trabaja de manera conjunta con los diferentes actores de la ciudad y de la región, con el objetivo de avanzar en el camino de la reactivación económica, la generación de empleo, la recuperación de la red púbica de salud y la verdadera reconciliación de la sociedad.

A este comité pertenecen entre otros: ACODRES, ACOLAP, AESABANA, AMCHAM, ANATO CAPITULO CENTRAL, ANDI BOGOTÁ CUNDINAMARCA, ASOCOLFORES, ASOLECHE, CAMACOL BOGOTÁ CUNDINAMARCA, CÁMARA COLOMBIANA DE LA ENERGÍA, CÁMARA COLOMBIANA DE LA INFRAESTRUCTURA, CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, COTELCO BOGOTÁ CUNDINAMARCA, DEFENCARGA, FENALCO BOGOTÁ

[3] https://www.caem.org.co/quienes-somos/. Consultado el 14 de marzo de 2022.

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE
"Por la cual se definen los mecanismos de selección de los integrantes del Panel Distrital de Cambio Climático"

CUNDINAMARCA, FENAVI BOGOTÁ-CUNDINAMARCA, LONJA DE BOGOTÁ, PROBOGOTÁ REGIÓN, PROCEMCO, SOCIEDAD COLOMBIANA DE INGENIEROS, SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS, SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ.[4]

Nodo Regional de la Región Central de Cambio Climático. El representante de este Nodo será seleccionado en dicha instancia, y su designación será comunicada a la Secretaría Distrital de Ambiente mediante oficio.

V. PUBLICACIÓN

Desde la Secretaría Distrital de Ambiente, en virtud del principio de publicidad, del deber de información al público, de conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y en cumplimiento al Decreto Distrital Decreto 474 de 2022, fue publicado en portal único LegalBog Participa para la consulta pública de la comunidad en general y demás entidades y/o gremios interesados el proyecto de Resolución "*Por la cual se definen los mecanismos de selección de los integrantes del Panel Distrital de Cambio Climático*". En tal escenario los interesados contaron con cinco (5) días hábiles para realizar las observaciones correspondientes, desde el día 03 de noviembre de 2022 hasta el 11 de noviembre de 2022. En dichas fechas se recibieron comentarios, los cuales fueron analizados, consensuados e incorporados según fuera su procedencia. De acuerdo con esto, los espacios para la participación ciudadana se materializaron en los momentos procesales oportunos, que como se sabe, son fundamentales para la concreción de la reglamentación.

[4] Información remitida por la Secretaría Técnica del Comité Intergremial de Bogotá y Cundinamarca mediante correo electrónico del 02-11-2022

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE AMBIENTE

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

"Por la cual se definen los mecanismos de selección de los integrantes del Panel Distrital de Cambio Climático"

Se suscriben,

CAROLINA URRUTIA VÁSQUEZ
Secretaria Distrital de Ambiente

CRISTIAN ALONSO CARABALY CERRA
Director Legal Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente

Proyectó: Carolina Torres Tello / Subdirección de Políticas y Planes Ambientales
Jorge Albeiro Benites Zapata / Subdirección de Políticas y Planes Ambientales
María del Carmen Pérez Pérez/ Subdirección de Políticas y Planes Ambientales

Revisó: Yecika Fernanda Mora Gámez / Dirección Legal Ambiental
Rafael Enrique Ríos Osorio/ Dirección Legal Ambiental

Aprobó: Yesenia Donoso Herrera / Subdirectora de Políticas y Planes Ambientales
Luisa Fernanda Moreno Panesso / Directora de Planeación y Sistemas de Información Ambiental
Cristian Alonso Carabaly Cerra / Director Legal Ambiental

BORRADOR

EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.

RESOLUCIÓN Nº 899
(11 de noviembre de 2022)

"Por la cual se hace un nombramiento ordinario"

EL GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.

En ejercicio de sus atribuciones legales y especialmente las conferidas en el artículo 47 de los Estatutos de la Empresa Metro de Bogotá S.A. y el Acuerdo 07 de 2021, y

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1083 de 2015, modificado por el Decreto 648 de 2017, establece: "*Las vacantes definitivas en empleos de libre nombramiento y remoción serán provistas mediante nombramiento ordinario o mediante encargo, previo cumplimiento de los requisitos exigidos para el desempeño del cargo"*.

Que mediante Resolución 752 de octubre 11 de 2022 le fue aceptada, al doctor CAMILO MENDOZA ROZO, la renuncia presentada al cargo de Subgerente, Código 090, Grado 02, de la Subgerencia de Asesoría Jurídica y Gestión Contractual de la Gerencia Jurídica, a partir del 14 de octubre de 2022.

Que por necesidades del servicio y verificado el cumplimiento de requisitos para el desempeño del empleo, mediante Resolución 767 de 2022 se procedió a encargar al doctor ALEJANDRO GUTIÉRREZ RAMÍREZ, del empleo de Subgerente, Código 090, Grado 02, de la Subgerencia de Asesoría Jurídica y Gestión Contractual de la Gerencia Jurídica de la Empresa Metro de Bogotá S.A., hasta que el empleo fuera provisto de forma definitiva.

Que verificado el cumplimiento de requisitos y condiciones para el desempeño del empleo, se procede a nombrar con carácter ordinario a la doctora **MARÍA ALEJANDRA OLIVARES HERNÁNDEZ,** identificada con cédula de ciudadanía No. 1.090.393.588, en el empleo de **Subgerente, Código 090, Grado 02**, de la de Subgerencia de Asesoría Jurídica y Gestión Contractual de la Gerencia Jurídica de la Empresa Metro de Bogotá S.A.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1. Nombrar con carácter ordinario a **MARÍA ALEJANDRA OLIVARES HERNÁNDEZ,** identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.090.393.588, en el empleo denominado Subgerente, Código 090, Grado 02 de la Subgerencia de Asesoría Jurídica y Gestión Contractual de la Gerencia Jurídica de la planta de empleos de la Empresa Metro de Bogotá S.A., quien cumple con los requisitos para su desempeño.

Artículo 2. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y surte efectos fiscales a partir de la fecha de posesión.

Dada en Bogotá, D.C., a los once (11) días del mes de noviembre de dos mil veintidós (2022).

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

LEONIDAS NARVÁEZ
Gerente General

ACUERDO LOCAL

JUNTA ADMINSTRADORA LOCAL DE LOS MÁRTIRES

ACUERDO LOCAL Nº 003
(17 de diciembre de 2021)

"POR MEDIO DEL CUAL SE CREA EL CONSEJO LOCAL DE BARRAS FUTBOLERAS DE LA LOCALIDAD CATORCE DE LOS MARTIRES Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

La JUNTA ADMINSTRADORA LOCAL DE LOS MÁRTIRES

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en los artículos 75 y 76 del Decreto Ley 1421 de 1993 y los artículos del Acuerdo Local 001 del 25 de junio de 2013.

CONSIDERANDO

1. Que la Constitución Política de Colombia, en su preámbulo, se establece que el Pueblo de Colombia debe asegurar, entre otros fines, "la convivencia, el trabajo, la justicia, la igualdad, el conocimiento, la libertad y la paz, dentro de un marco jurídico, democrático y participativo que garantice un orden político, económico y social justo" para sus ciudadanos .

2. Que la Constitución Política de Colombia, en el artículo 1°, determina que "Colombia es un estado social de derecho, organizado en forma de República Unitaria democrática, participativa y pluralista".

3. Que la Constitución Política de Colombia, en el artículo 2°, contempla como fines esenciales del Estado "facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo".

4. Que la Constitución Política de Colombia, en el artículo 13, estipula que "todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica".

5. Que la Constitución Política de Colombia, en el artículo 16, ordena que "todas las personas tienen derecho al libre desarrollo de su personalidad sin más limitaciones que las que imponen los derechos de los demás y el orden jurídico".

6. Que la Constitución Política de Colombia, en el artículo 22, consagra que "la paz es un derecho y un deber de obligatorio cumplimiento".

7. Que la Constitución Política de Colombia, en el artículo 37, estipula que "toda parte del pueblo puede reunirse y manifestarse pública y pacíficamente. Solo la ley podrá establecer de manera expresa los casos en los cuales podrá limitar el ejercicio de este derecho".

8. Que la Constitución Política de Colombia, en el artículo 38, establece que "se garantiza el derecho a la libre asociación para el desarrollo de las distintas actividades que las personas realizan en la sociedad'.

9. Que la Constitución Política de Colombia, en el artículo 45, determina que el "Estado y la sociedad garantizan la participación activa de los jóvenes en los organismos públicos y privados que tengan a cargo la protección, educación y progreso de la Juventud'.

10. Que la Ley 1270 De 2009 (enero 05) por la cual se crea la Comisión Nacional para la Seguridad, Comodidad y Convivencia en el Fútbol y se dictan otras disposiciones, en su artículo 30. Funciones de la Comisión. Son funciones de la Comisión Nacional de Seguridad, Comodidad y Convivencia en el Fútbol, las siguientes: 5. Diseñar un modelo de organización para las barras en el que se respete el principio democrático, acorde con los artículos 38 y 103 de la Constitución Política. De igual manera, promover la democratización de los equipos profesionales, garantizando, entre otras medidas, la participación de sus aficionados en la propiedad del equipo.

11. Que el Decreto 448 de 2007 (28 septiembre) por el cual se crea el Sistema Distrital de Participación Ciudadana, en su artículo 2 0 plantea como objetivos el "a. Promover el fortalecimiento de una cultura democrática en la gestión de asuntos públicos y colectivos" y "c. Articular a las organizaciones e instancias sociales con las instituciones del Estado, para fortalecer las organizaciones sociales y elevar la capacidad de movilización, gestión y concertación entre autoridades administrativas, políticas y la ciudadanía activa".

12. Que el Decreto 448 de 2007, en el artículo 14, señala que los actores sociales de la participación "Son el conjunto de organizaciones sociales, comunitarias, gremiales, poblacionales, territoriales y sectoriales, redes, asociaciones, alianzas - temporales y permanentes - existentes a nivel distrital, local sectorial y poblacional, que representan a la comunidad del Distrito Capital y sus localidades en la deliberación, concertación, decisión, evaluación, seguimiento y control social a las políticas públicas y a las actuaciones de las autoridades de gobierno".

13. Que el Decreto 448 de 2007, en el artículo 41, señala que "Las autoridades distritales estimularán la convergencia de las distintas expresiones de organización y movilización ciudadana, a nivel local, de modo que estas procuren decantar posiciones de consenso de la ciudadanía, tanto en la formulación de la política de participación, como en los distintos momentos de su ejecución y evaluación".

14. Que el Decreto No. 229 de 2015 (16 junio) "Por medio del cual se adopta la Política Pública de Deporte, Recreación, Actividad Física, Parques y Escenarios para Bogotá", en el Artículo 1 0 establece que se adopta "la Política Pública de Deporte, Recreación, Actividad Física, Parques y Escenarios para Bogotá, como instrumento de planeación de la administración para garantizar la realización efectiva de los derechos de las personas al deporte, la recreación, la actividad física, así como al disfrute de parques y escenarios" y en el Artículo 2 0 ordena que "La Política Pública de Deporte, Recreación, Actividad Física, Parques y Escenarios para Bogotá, se aplicará en el territorio urbano y rural de Bogotá Distrito Capital'.

15. Que el Decreto 483 de 2018 (17 agosto) "por el cual se modifica el Decreto Distrital 229 de 2015 "Por medio del cual se adopta la Política pública

de Deporte, Recreación, Actividad Física, Parques y Escenarios para Bogotá, y se dictan otras disposiciones", en su artículo 1 indica que "Adoptase la Política Pública de Deporte, Recreación, Actividad Física, Parques, Escenarios y Equipamientos Recreativos y Deportivos para Bogotá (DRAFE), como instrumento de planeación de la administración para garantizar la realización efectiva de los derechos de las personas al deporte, la recreación, la actividad física, así como al disfrute de parques y escenarios".

16. Que el Decreto 1007 de 2012 "Por el cual se expide el Estatuto del Aficionado al Fútbol en Colombia" en su Artículo 24. Convivencia y participación. "El aficionado tiene derecho a que las autoridades locales, regionales y nacionales desarrollen actividades que promuevan la convivencia, participación y el ejercicio de la ciudadanía acorde con los pilares del barrismo social" y el Artículo 33. De la partición en las Comisiones Locales de Seguridad, Comodidad y Convivencia en el Fútbol. "Las barras organizadas de aficionados tendrán derecho a participar en las Comisiones Locales de Seguridad, Comodidad y Convivencia en el Fútbol según lo previsto en la ley 1270 de 2009. La barra organizada podrá ser reconocida formalmente por el club y, así mismo, su vocero tendrá que acreditar su representación legal".

17. Que el Plan Decenal de Seguridad, Comodidad y Convivencia en el Fútbol 2014 — 2024 es la ruta de acción que adoptará el país para fortalecer sus políticas de seguridad, comodidad y convivencia, que se relacionan tanto con el fútbol profesional, como con el fútbol aficionado como herramienta de trasformación social, establece también la participación ciudadana y comunitaria por la cual todos tienen derecho a la práctica del deporte, la recreación y el aprovechamiento del tiempo libre, de manera individual, familiar, y comunitaria, además de participar en los procesos de concertación, control y vigilancia de la gestión estatal en la práctica de este deporte, la recreación y el aprovechamiento del tiempo libre, e impulsar la representación y el trabajo en red de las barras, para fortalecer la incidencia política y el seguimiento y monitoreo al desarrollo e implementación del Plan Decenal, tanto en el ámbito nacional como local.

18. Que el Decreto 483 de 2018, en su artículo 8, ordena "Promover la participación. Garantizar el acceso de los habitantes de Bogotá D. C., al Deporte, la Recreación y la Actividad Física, generando las condiciones para el ejercicio efectivo y progresivo de sus derechos, en los Parques, Escenarios y Equipamientos, Recreativos y Deportivos del Distrito Capital.

19. Que el decreto 622 de 2016 en su artículo 1 1 que modificó el artículo 50 del decreto 599 de 2013, el cual quedó así: Artículo 50. Protocolización e integración de la comisión distrital de Seguridad, Comodidad y Convivencia en el futbol. Mediante el presente decreto se protocoliza la creación de la comisión distrital de seguridad, comodidad y convivencia en el futbol, la cual estará integrada por: 9. Los Presidentes (a) de los clubes profesionales de futbol de Bogotá o sus delegados (a).

20. Que le corresponde a la Junta Administradora Local aprobar en primer y segundo debate los proyectos de Acuerdo Local de conformidad con las facultades que para el efecto le confieren los artículos 75, 76, 77 y 78 del Decreto Ley 1421 de 1993 y Régimen Interno de la Corporación.

ACUERDA:

Artículo 1. CREACIÓN, OBJETO Y ALCANCE. Crease el Consejo Local de Barras Futboleras de la Localidad de Los Mártires, como un órgano asesor, consultivo e instancia de participación para las políticas, programas y proyectos dirigidos al fortalecimiento del barrismo social, de la implementación de la Política Publica de Deporte Recreación y Actividad Física en la Localidad de Mártires y/o del Plan Decenal del Futbol.

Artículo 1. PRINCIPIOS. Son principios orientadores del Consejo Local de Barras Futboleras de la Localidad de Los Mártires, basándose en el interés general del conglomerado social que compone las barras futboleras, y los preceptos Constitucionales y legales de:

- *PARTICIPACIÓN*
- *IGUALDAD*
- *BUENA FE*
- *COORDINACION Y COMPLEMENTARIEDAD*
- *DIVERSIDAD E INCLUSIÓN DE GÉNERO*
- *DELIBERACIÓN*
- *TERRITORIALIDAD*
- *INCIDENCIA*
- *EQUIDAD*
- *TRANSPARENCIA*
- *CORRESPOSANBILIDAD*
- *SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL*
- *RESPONSABILIDAD SOCIAL*

Artículo 3. CONFORMACIÓN, MIEMBROS, CALIDADES Y ATRIBUCIONES. El Consejo Local de Barras

Futboleras de la Localidad de Los Mártires, estará integrado por:

REPRESENTANTES NO INSTITUCIONALES

Un (1) consejero con (1) suplente por cada barra futbolera presente en la localidad de Los Mártires, previa inscripción y cumplimiento de los requisitos mínimos, según el reglamento interno establecido para ser miembro ante este órgano de participación ciudadana.

Parágrafo 1. Las barras futboleras con presencia actual en la ciudad de Bogotá y en las localidades son: Comandos Azules, la Blue Rain, La Guardia Albi Roja Sur, Los del Sur, La Nación Verdolaga y el Disturbio Rojo.

Parágrafo 2: Se garantizará en la participación el enfoque étnico, de género femenino, diferencial y poblacional.

Parágrafo 3: Si llegasen a querer participar nuevas barras y deseen ingresar al consejo local de barras que crea este acuerdo, podrán ingresar sin restricción alguna, cumpliendo y respetando el reglamento interno establecido, siempre y cuando demuestren su aval en la mesa distrital de barras y un accionar mínimo de 5 años en la localidad.

REPRESENTANTES INSTITUCIONALES PERMANENTES

El alcalde(sa) local de los Mártires o su delegado (a).

1 (un) Representante o delegado (a) del Instituto Distrital de Participación y Acción Comunal IDPAC.

1 (un) Representante o delegado (a) de la Secretaría Distrital de Gobierno.

1 (un) Representante o delegado (a) del IDRD.

INVITADOS: Podrán ser invitadas las siguientes entidades de acuerdo con los temas a tratar con voz, pero sin voto:

1 (un) Representante o delegado (a) de la Policía Metropolitana de Bogotá.

1 (un) Representante o delegado (a) de la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia.

1 (un) Representante o delegado (a) de la Secretaría Distrital de Salud,

1 (un) Representante o delegado (a) de Secretaría Distrital de Integración Social.

1 La Personería Local, su Representante o delegado (a).

1 (un) Representante o delegado (a) de Secretaría Distrital de Desarrollo Económico.

1 (un) Representante o delegado (a) del Instituto Distrital para la Protección de la Niñez y la Juventud IDIPRON.

Parágrafo 4. Invitación. El Consejo Local de barras futboleras podrá invitar a las entidades públicas locales y distritales, órganos de control y vigilancia, organizaciones privadas, o a quien considere pertinente para el logro de sus objetivos y que permitan la articulación que complemente el plan de acción del Consejo Local de Barras Futboleras de la Localidad de Los Mártires.

Artículo 4. REQUISITOS PARA SER INTEGRANTE DEL CONSEJO LOCAL DE BARRAS FUTBOLERAS.

1. *Diligenciar el formulario de inscripción elaborado por el consejo local de barras futboleras.*
2. *Copia de la Cédula Ampliada.*
3. *Contar con mínimo cinco (5) años en el proceso de barras futboleras en la localidad.*
4. *Contar con el respaldo de la Organización de la Barra Futbolera a nivel Distrital con presencia en Localidad de Los Mártires.*
5. *Copia del acta de reunión de la Barra o sector con asiento en la localidad Catorce de los Mártires que hizo la designación y/o elección, el proceso de su convocatoria y el mecanismo por el cual se elige y aplica.*
6. *Certificado de reconocimiento por parte de la barra futbolera donde se indique nombre, número de documento de identidad.*
7. *Certificado de residencia de la localidad de Los Mártires o de la Junta de Acción Comunal a la que pertenezca.*

Parágrafo 1: Los insumos necesarios para el desarrollo de convocatoria e inscripción estarán a cargo del IDPAC y la Alcaldía Local de los Mártires en coordinación con el consejo local de barras futboleras en el marco de la disponibilidad presupuestal y misional de la administración local y distrital.

Artículo 5. ELECCIÓN Y/O DESIGNACIÓN DE LOS/AS REPRESENTANTES ANTE EL CONSEJO LOCAL DE BARRAS FUTBOLERAS.

1. *Las Barras futboleras, con reconocimiento por su trabajo, y el barrismo social; deberán tener como radio de acción y/o cobertura la localidad Catorce de Los Mártires.*

2. *La designación de los y las representantes ante el Consejo Local de Barras Futboleras de la Localidad de Los Mártires se hará a título personal. No obstante, en caso de ausencia temporal o definitiva*

de él o la representante, será reemplazado (a) por un(a) suplente de la Barra Futbolera representa, debidamente acreditado {a) por la misma respectivamente, con el cumplimiento de los requisitos previstos en el presente acuerdo para ser integrante de esta instancia de participación.

Artículo 6. DERECHO A LA PARTICIPACIÓN: Con el objeto de garantizar la participación de la comunidad en las políticas locales y distritales, acorde con los principios democráticos, participativos y de representación, los y las representantes se elegirán por un período de dos (2) años podrán reelegir al integrante si así lo determina la organización de barra futbolera a la que pertenece.

Artículo 7. REGLAMENTO INTERNO: Una vez conformado Consejo Local de Barras Futboleras de la Localidad de Los Mártires, se dará su propio reglamento interno para el funcionamiento y toma de decisiones.

Artículo 8. DELEGACIÓN. Facúltese al Consejo Local de Barras Futboleras de la Localidad de Los Mártires para que dentro de su reglamento interno se determinen los mecanismos para resolver las controversias que se presenten en:

1. *Elección provisional de un miembro.*
2. *La falta de representatividad de sus miembros.*
3. *Los casos que se presenten por falta absoluta de los representantes.*
4. *Los casos que se presenten con relación a los reemplazos de los designados.*
5. *Cualquier otro conflicto que se presente para el normal funcionamiento del Consejo Local de Barras Futboleras de la Localidad Catorce de Los Mártires.*

Artículo 9. QUÓRUM: El quórum deliberatorio se garantizará con una cuarta parte de sus integrantes y el quórum decisorio con la mitad más uno de los miembros del consejo local de barras futboleras de la localidad catorce de los mártires.

Parágrafo 1. El Consejo Local de Barras Futboleras de la Localidad de Los Mártires se reunirá mínimo una (1) vez al mes o cada vez de manera extraordinaria de acuerdo con lo establecido en el reglamento interno o cuando sea necesario, la secretaria técnica del consejo tendrá la obligación de presentar acta de reunión debidamente protocolizada al Consejo Local de Barras Futboleras a la siguiente reunión la cual será leída y aprobada. La alcaldía local brindará el espacio pertinente para el desarrollo de la reunión.

Artículo 10. ACUERDO DE CONVIVENCIA: El Consejo Local de Barras Futboleras de la Localidad de Los Mártires, dentro de su REGLAMENTO INTERNO establecerá acuerdos de convivencia de obligatorio cumplimiento para todos los miembros voceros de las barras futboleras que integran esta instancia de participación.

Parágrafo 1: El miembro vocero o sus integrantes de alguna de las barras futboleras con presencia en la Localidad de Los Mártires que incumpla el acuerdo, será sancionado de acuerdo con las disposiciones establecidas en el reglamento interno.

Artículo 11. FUNCIONES: El Consejo Local de Barras Futboleras de la Localidad de Los Mártires tendrá las siguientes funciones, y serán ampliadas y desarrolladas según su reglamento interno;

- Dictarse su propio reglamento.
- Establecer criterios de seguridad, convivencia y comodidad en el futbol, que permitan diálogos efectivos y afectivos para la resolución de conflictos.
- Crear el formulario de inscripción para participar en la elección del consejo local de barras futboleras.
- Motivar a la ciudadanía para presentar iniciativas en materia de convivencia y barras futboleras.
- Transmitir al Gobierno Local las propuestas entorno a las barras futboleras donde sean formuladas por la sociedad civil y promover en toda la localidad la cultura, recreación, actividad física y la formación educativa en torno a las barras futboleras.
- Elaborar un mapa del conflicto de la localidad de los Mártires donde se indique el tema específico de barras futboleras, donde presenten las dificultades específicas, con propuestas para resolución de las mismas.
- Diseñar y acompañar anteproyectos de políticas, estrategias, planes, programas y proyectos orientados a garantizar la participación, seguridad y convivencia, en la localidad por parte de las barras futboleras qué hagan presencia en el territorio.
- Presentar iniciativas a la alcaldía local y/o entidades distritales que beneficien a la comunidad barrista, formulando proyectos enfocados a la solución pacífica de conflictos, a la promoción de la convivencia ciudadana, el deporte y la cultura.

Artículo 12. ACTAS Y CONSTANCIAS DE LAS DECISIONES: Será consignado todo en un acta para que quede constancia de todo lo que se pacte durante el desarrollo de las reuniones ordinarias y/o extraordinarias como lo determine el reglamento interno. Estas actas las llevará la secretaría técnica la cual

estará a cargo del Instituto Distrital de Participación y Acción Comunal IDPAC, o su delegado institucional y entregará fiel copia al consejo local de barras futboleras de la localidad catorce de Los Mártires para su respectivo archivo, deberán reposar copias en físico y medio magnético.

Artículo 13. DISPOSICIONES: La Alcaldía Local de Los Mártires y el IDRD asignarán los elementos, insumos y espacios necesarios para el buen funcionamiento del Consejo Local de Barras Futboleras de la Localidad de Los Mártires.

Artículo 14. SEMANA FUTBOLERA Y CULTURAL: En el marco de las acciones del plan decenal de futbol y/o de la política pública que rija y la importancia de esta disciplina en la población de barras, el Consejo Local de Barras Futboleras de la Localidad de Los Mártires dentro de sus acciones instituirá la Semana Futbolera y Cultural de Los Mártires, para el fortalecimiento de esta instancia de participación, como símbolo de unidad y de compromiso de las barras futboleras con asiento en la localidad.

Parágrafo 1. La Alcaldía Local, el IDRD y demás entidades públicas distritales proveerán la logística, escenarios y elementos para el desarrollo de la semana futbolera y cultural, y se contará con el apoyo voluntario de entidades privadas.

Parágrafo 2. La semana futbolera se realizará en el último trimestre de cada anualidad y se desarrollará en el día y mes acordado conjuntamente entre el Consejo Local de Barras Futboleras de la Localidad de Los Mártires, el IDRD y la Alcaldía Local.

Parágrafo 3. Durante esta semana se desarrollará exhibición deportiva, cultural y artística, donde a través de sus prácticas y en el entorno de su cultura demostrarán a la comunidad el origen y los propósitos que tienen cada una de esas prácticas, así como otras actividades que surjan en el marco de la preparación.

Parágrafo 4. Para la realización de esta conmemoración se acudirá a todo el acompañamiento interinstitucional liderado por la Alcaldía Local de los Mártires, IDRD y demás entidades.

Artículo 15. INCLUSIÓN EDUCATIVA. Como acción afirmativa y de inclusión al barrismo social y la juventud, se garantizará la participación de la oferta institucional formativa en los programas y proyectos que ejecute la Alcaldía Local de Los Mártires.

Artículo 16. SANCIÓN: A partir de la sanción del presente Acuerdo Local, la Alcaldía Local tendrá un tiempo máximo de tres meses para la instalación del Consejo Local de Barras Futboleras de la Localidad de Los Mártires y para adelantar todos los trámites correspondientes y necesarios para el cumplimiento del acuerdo local.

Artículo 17. VIGENCIA Y DEROGATORIAS: El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Bogotá, D.C., a los diecisiete (17) días del mes de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

APROBADO EN PRIMER DEBATE:
8 de septiembre de 2021
9 de septiembre de 2021

APROBADO EN SEGUNDO DEBATE:
14 DE SEPTIEMBRE DE 2021

AUTOR
JOSÉ RODOLFO CASADIEGO MERCHÁN
EDIL LOCALIDAD 14 DE LOS MÁRTIRES

EDIL PONENTE:
YESID ESPINOSA CHÍA

JOSÉ RODOLFO CASADIEGO MERCHÁN
Presidente
Junta Administradora de Los Mártires

ARIS SEDITH CABARCAS MARTÍNEZ
Apoyo Secretarial
Junta Administradora de Los Mártires

Sanciona el Acuerdo Local el Alcalde de Local de Los Mártires

Dado en Bogotá, D.C., a los diecisiete (17) días del mes de diciembre dos mil veintiuno (2021).

JUAN RACHIF CABARCAS RAHMAN
Alcalde Local de Los Mártires

DECRETO LOCAL DE 2022

ALCALDÍA LOCAL DE CHAPINERO

DECRETO LOCAL Nº 13
(10 de noviembre de 2022)

"Por medio del cual se efectúa un Traslado Presupuestal en el Presupuesto de Gastos del Fondo de Desarrollo Local de Chapinero para la vigencia fiscal 2022".

EL ALCALDE LOCAL DE CHAPINERO

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales y en especial las conferidas en el artículo 31 del Decreto 372 de 2010, y

CONSIDERANDO:

Que, el Decreto 372 de 2010 del 30 de agosto de 2010, "Por el cual se reglamenta el proceso presupuestal de los Fondos de Desarrollo Local F.D.L." en su artículo 31, establece las Modificaciones Presupuestales e indica que "Los traslados presupuestales dentro del mismo agregado se hará mediante Decreto expedido por el Alcalde Local. Estos actos administrativos requerirán para su validez del concepto previo favorable de la Secretaría Distrital de Hacienda- Dirección Distrital de Presupuesto".

Que, el alcalde Local de Chapinero mediante Memorando No 20225220011793 del 28 de octubre de 2022, solicitó a la Profesional de Presupuesto adelantar las gestiones pertinentes para realizar el traslado presupuestal al nivel "O211 Gastos de personal" y "0212 Adquisición de bienes y servicios"

Que mediante oficio No. 2022EE521937O1 del 09 de noviembre de 2022, la Dirección Distrital de Presupuesto, emite concepto de viabilidad considerando que el Fondo de Desarrollo Local efectuó los estudios técnicos, legales y financieros exigidos para realizar el ajuste presupuestal mediante la cual se efectúa un traslado al interior del Presupuesto de Gastos de Funcionamiento vigencia 2022, por valor de DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MCTE. ($16.767.992).

CONTRACRÉDITOS

O211 Gastos de personal

En el rubro O2110103007 Honorarios ediles, se tiene una apropiación vigente total de $688.299.948 los cuales se presupuestaron inicialmente para el pago de los honorarios de ediles para la presente vigencia, sin embargo, una vez revisada la proyección de pagos de los honorarios de los ediles evidencia un mayor valor presupuestado porque algunos de ellos no han asistido a las 20 sesiones estipuladas como mínimo dando esto un saldo disponible para trasladar de $7.784.344. Por lo anterior se hace necesario disminuir el Rubro en $ 7.784.344.

O212 Adquisición de bienes y servicios

En el rubro O2120202007010304713 49 Otros servicios de seguros de salud n.c.p., se tiene una apropiación disponible de un total de $93.285.520, los cuales se presupuestaron inicialmente para cubrir el pago de seguros de salud de los ediles para la actual vigencia, sin embargo, una vez revisados los pagos a la fecha se evidencia que se tiene un mayor valor proyectado teniendo en cuenta los movimientos realizados en el rubro de honorarios ediles se genera un saldo de $3.147.8000. Por lo anterior se hace necesario disminuir el Rubro en $ 3.147.800.

En el rubro O21202020080686320 Servicios de distribución de gas por tubería, se tiene una apropiación disponible de un total de $300.000, los cuales se presupuestaron inicialmente para cubrir el pago del servicio público de gas del FDLCH para la vigencia 2022, el cual definitivamente no se instaló por temas de austeridad. Por lo anterior se hace necesario disminuir el rubro en $300.000.

En el rubro O21202020080686330 Servicios de distribución de agua por tubería, se tiene una apropiación disponible de un total de $11.210.000, los cuales se presupuestaron inicialmente para cubrir el pago del servicio público de acueducto del FDLCH para la vigencia 2022, una vez realizado el mantenimiento al sistema de acueducto y alcantarillado de la alcaldía y revisados los pagos a la fecha se evidencia un mayor valor presupuestado, Por lo anterior se hace necesario disminuir el rubro en $ 2.975.546.

En el rubro O21202020090494239 Servicios generales de recolección de otros desechos, Se tiene una apropiación disponible de un total de $9.270.000, los cuales se presupuestaron inicialmente para cubrir el pago del servicio público de aseo del FDLCH para la vigencia 2022, una vez realizado la respectiva conciliación con el proveedor Promoambiental a la fecha se evidencia un mayor valor presupuestado, Por lo anterior se hace necesario disminuir el rubro en $ 2.560.302.

CRÉDITOS

O212 Adquisición de bienes y servicios

En el rubro O21202020080686312 Servicios de distribución de electricidad, se tiene una apropiación vigente de un total de $ 72.680.000, los cuales se presupuestaron inicialmente para cubrir el pago del servicio público de energía del FDLCH de la vigencia 2022, dado que a la fecha ya se realizó todos los cálculos relacionados con el valor real, esto permite estimar una necesidad adicional de presupuesto por los incrementos mensuales del del valor del KW/H de energía. Por lo anterior se hace necesario incrementar el rubro en $5.528.000.

En el rubro O21202020080787141 02 Servicio de mantenimiento y reparación de vehículo, se tiene una apropiación vigente de un total de $ 46.350.000, los cuales se presupuestaron inicialmente para cubrir el

pago de los servicios de mantenimiento de vehículos del FDLCH de la vigencia 2022, dado que a la fecha ya se estimó una necesidad de mantenimientos correctivos mayores por daños emergentes, esto permite estimar una necesidad adicional de presupuesto. Por lo anterior se hace necesario incrementar el rubro en $8.869.722.

En el rubro O2180501004 Sanciones administrativas, se tiene una apropiación vigente de un total de $ 931.000, los cuales se presupuestaron inicialmente para cubrir el pago de una sanción programada para pago a la Secretaria del Medio Ambiente de la vigencia 2022, dado que a la fecha ya la Secretaria de Ambiente actualizó las sanciones impuestas al Fondo, esto permite estimar una necesidad adicional de presupuesto. Por lo anterior se hace necesario incrementar el rubro $2.370.000.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1. Efectúese el siguiente contracrédito al Presupuesto anual de Funcionamiento del Fondo de Desarrollo Local de Chapinero de la vigencia fiscal 2022, de conformidad con el siguiente detalle:

CONTRACRÉDITOS		
Código	**Descripción**	**Valor**
O2	**GASTOS**	**16.767.992**
O21	**GASTOS DE FUNCIONAMIENTO**	**16.767.992**
O211	Gastos de personal	7.784.344
O21101	Planta de personal permanente	7.784.344
O2110103	Remuneraciones no constitutivas de factor salarial	7.784.344
O2110103007	Honorarios Ediles	7.784.344
O212	Adquisición de bienes y servicios	8.983.648
O21202	Adquisiciones diferentes de activos	8.983.648
O2120202	Adquisición de servicios	8.983.648
O2120202007	Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing	3.147.800
O212020200701	Servicios financieros y servicios conexos	3.147.800
O21202020070103	Servicios de seguros y pensiones (excepto los servicios de reaseguro y de seguridad social de afiliación obligatoria)	3.147.800
O2120202007010304	Servicios de seguros de salud y de accidentes	3.147.800
O212020200701030471349	Otros servicios de seguros de salud n.c.p.	3.147.800
O2120202008	Servicios prestados a las empresas y servicios de producción	3.275.546
O212020200806	Servicios de apoyo y de operación para la agricultura, la caza, la silvicultura, la pesca, la minería y los servicios públicos	3.275.546
O21202020080686320	Servicios de distribución de gas por tuberías (a comisión o por contrato)	300.000
O21202020080686330	Servicios de distribución de agua por tubería (a comisión o por contrato)	2.975.546
O2120202009	Servicios para la comunidad, sociales y personales	2.560.302
O212020200904	Servicios de alcantarillado, recolección, tratamiento y disposición de desechos y otros servicios de saneamiento ambiental	2.560.302
O21202020090494239	Servicios generales de recolección de otros desechos	2.560.302
	TOTAL CONTRACRÉDITOS	**16.767.992**

Artículo 2. Efectúese el siguiente crédito al Presupuesto anual de Funcionamiento del Fondo de Desarrollo Local de Chapinero de la vigencia fiscal 2022, de conformidad con el siguiente detalle:

CRÉDITOS		
Código	**Descripción**	**Valor**
O2	**GASTOS**	**16.767.992**
O21	**GASTOS DE FUNCIONAMIENTO**	**16.767.992**
O212	Adquisición de bienes y servicios	14.397.992
O21202	Adquisiciones diferentes de activos	14.397.992

O2120202	Adquisición de servicios	14.397.992
O2120202008	Servicios prestados a las empresas y servicios de producción	14.397.992
O212020200806	Servicios de apoyo y de operación para la agricultura, la caza, la silvicultura, la pesca, la minería y los servicios públicos	5.528.270
O21202020080686312	Servicios de distribución de electricidad (a comisión o por contrato)	5.528.270
O212020200807	Servicios de mantenimiento, reparación e instalación (excepto servicios de construcción)	8.869.722
O21202020080787141O2	Servicio de mantenimiento y reparación de vehículos automóviles	8.869.722
O218	Gastos por tributos, tasas, contribuciones, multas, sanciones e intereses de mora	2.370.000
O21805	Multas, sanciones e intereses de mora	2.370.000
O2180501	Multas y sanciones	2.370.000
O2180501004	Sanciones administrativas	2.370.000
	TOTAL CRÉDITOS	**16.767.992**

Artículo 3. El presente Decreto Local rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los diez (10) días del mes de noviembre de dos mil veintidós (2022).

ÓSCAR YESID RAMOS CLADERÓN
Alcalde Local de Chapinero

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

CONTENIDO

ADMINISTRACIÓN DISTRITAL

Sector Central

DECRETO DE 2022
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.
DECRETO Nº 516
"Por el medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana denominado "Plaza Chicó", ubicado en la Localidad de Chapinero y se dictan otras disposiciones.".....1

RESOLUCIONES DE 2022
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C. - SECRETARÍA GENERAL
RESOLUCIÓN Nº 585
"Por la cual se hace un nombramiento".....520

SECRETARÍA DE HACIENDA
RESOLUCIÓN Nº SDH-00431
"Por la cual se realiza un nombramiento en periodo de prueba en ascenso y se termina unencargo".....520

SECRETARÍA DISTRITAL DE AMBIENTE
RESOLUCIÓN Nº 04873
"POR LA CUAL SE DEFINEN LOS MECANISMOS DE SELECCIÓN DE LOS INTEGRANTES DEL PANEL DISTRITAL DE CAMBIO CLIMÁTICO".....523
EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.
RESOLUCIÓN Nº 899
"Por la cual se hace un nombramiento ordinario".....538

Sector Local

ACUERDO LOCAL
JUNTA ADMINSTRADORA LOCAL DE LOS MÁRTIRES
ACUERDO LOCAL Nº 003
"POR MEDIO DEL CUAL SE CREA EL CONSEJO LOCAL DE BARRAS FUTBOLERAS DE LA LOCALIDAD CATORCE DE LOS MARTIRES Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"......538

DECRETO LOCAL DE 2022
ALCALDÍA LOCAL DE CHAPINERO
DECRETO LOCAL Nº 13
"Por medio del cual se efectúa un Traslado Presupuestal en el Presupuesto de Gastos del Fondo de Desarrollo Local de Chapinero para la vigencia fiscal 2022"......543

MARÍA CLEMENCIA PÉREZ URIBE
Secretaria General
Alcaldía Mayor de Bogotá, Distrito Capital