

La Gestión Territorial como instrumento de mitigación del déficit habitacional POT –

Caso de estudio Plan Parcial N°2 “El Carmen” de Bogotá.

Carlos Cristian Soto Martín

Trabajo de grado para optar por el título de Especialista en Gestión Territorial y

Avalúos

Director

Ing. Gerardo Urrea Cáceres

Universidad Santo Tomás, Bogotá

División de Ingeniería

Especialización en Gestión Territorial y Avalúos

Diciembre de 2023

Contenido

Introducción	11
1. La Gestión Territorial como Instrumento de Mitigación del Déficit Habitacional POT – Caso de estudio Plan Parcial N°2 “El Carmen” de Bogotá.....	13
1.1 Planteamiento del Problema	13
1.2 Justificación.....	14
1.3 Objetivos.....	16
1.3.1 Objetivo General	16
1.3.2 Objetivos Específicos	16
2. Antecedentes del problema	17
3. Reflexión sobre las implicaciones o consecuencias socioculturales y éticas.....	19
3.1 Implicaciones Sociales	19
3.2 Implicaciones culturales	20
3.3 Implicaciones económicas.....	20
4. Localización del proyecto	21
5. Marco de referencia.....	28
5.1 Estado de arte	28
5.2 Marco teórico.....	31
5.3 Marco legal	35
5.4 Marco conceptual.	37
6. Marco metodológico	38
6.1 Tipo de estudio	39
7.Cronograma.....	40
8. Descripción, análisis e interpretación de los resultados.....	41
8.1 Componente Ambiental:.....	45

8.2	Componente normativo:	48
8.3	Componente de Delimitación predial:	49
8.4	Componente Diseño y distribución del plan parcial.....	53
8.5	Componente de valorización y Crecimiento Económico:	55
9.	La Gestión Territorial y el Plan Parcial No 2 “El Carmen”	56
10.	Conclusiones sobre el estudio	60
11.	Recomendaciones.....	62
	Referencias	63

Lista de Tablas

Tabla 1. Alindramiento (Fuente: Obtenida de https://acortar.link/417h7V)	24
Tabla 2. Historia del POT (Fuente: Elaboración propia)	34
Tabla 3. Relación de normatividad vigente para el Plan Parcial N° 2 “El Carmen” (Fuente: Propia)	44
Tabla 4. Fuente: Propia Análisis componente ambiental	48
Tabla 5. Fuente: Propia Análisis componente normativo	49
Tabla 6. Unidades de gestión y actuación predial del Plan Parcial N°2 El Carmen. Fuente: (H CONSTRUCTORA HAYUELOS, 2021).....	52
Tabla 7.. Fuente: Propia Análisis componente predial	53
Tabla 8. Fuente: Propia Análisis Diseño y distribución predial.....	54
Tabla 9. Fuente: Propia Análisis Valorización y Crecimiento Económico.	56

Lista de Imágenes

Imagen 1. Ubicación de la ciudad de Bogotá respecto al Departamento de Cundinamarca....	22
Imagen 2. Contexto de ubicación y delimitación del Plan Zonal del Norte	23
Imagen 3. Contexto de ubicación del Plan Parcial No 2 El Carmen.....	24
Imagen 4. Mapa de ubicación y delimitación Plan Parcial No 2 El Carmen	25
Imagen 5. Imagen de Linderos y delimitación conforme a la tabla 1 (Fuente: Obtenida de https://acortar.link/417h7V)	25
Imagen 6. Ancho de la vía calle 183 (Avenida San Antonio) con carrera 57, lindero sur del Plan Parcial, se observa el establecimiento de mobiliario, andenes, sillas y alumbrado (Fuente: Visita de Campo)	26
Imagen 7. Calle 183 (Avenida San Antonio), cuenta a lo largo de su desarrollo entre la carrera 57 hasta la futura intersección con la Avenida Boyacá con Alamedas peatonales y ciclo ruta (Fuente: Visita de Campo)	26
Imagen 8. Lindero Oriente del Plan Parcial, se observan las colindancias de las Urbanizaciones San Pedro, Vilanova y Guaicaní (Fuente: Visita de Campo).....	27
Imagen 9. Calle 183 (Avenida San Antonio) Lindero sur del Plan Parcial, tramo sin intervención ni urbanismo, inicia desde la futura intersección con la Avenida Boyacá hasta el Cerro de la Conejera, contraste de usos urbanos y rurales	27
Imagen 10. Componentes del POT Fuente: (COLOMBIA G. D., 1997).....	32
Imagen 11. Decreto del plan del Carmen Fuente: (Secretaria distrital de planeacion, 2021)..	35
Imagen 12. Resolución Fuente: (Secretaria distrital de planeacion, 2021).....	35
Imagen 13. DTS del Plan de Carmen Fuente: (Secretaria distrital de planeacion, 2021).....	36
Imagen 14. Cronograma (Fuente: Propia).....	40

Imagen 15. Elementos ambientales Fuente: (H CONSTRUCTORA HAYUELOS, 2021)	46
Imagen 16. Parque metropolitano de Guaymaral Fuente: (H CONSTRUCTORA HAYUELOS, 2021)	46
Imagen 17. (Fuente propia: Franjas e control ambiental)	47
Imagen 18. Fuente: Propia Parque lineales y alamedas	47
Imagen 19. Colindancia occidental del Plan Parcial N°2 El Carmen.Fuente: (H CONSTRUCTORA HAYUELOS, 2021).....	50
Imagen 20. Colindancia y aislamiento occidental del Plan Parcial N°2 El Carmen. Fuente: (H CONSTRUCTORA HAYUELOS, 2021).....	50
Imagen 21. Colindancia sur del Plan Parcial N°2 El Carmen. Fuente: (H CONSTRUCTORA HAYUELOS, 2021).....	51
Imagen 22. Colindancia Nor-Occidental del Plan Parcial N°2 El Carmen. Fuente: (H CONSTRUCTORA HAYUELOS, 2021).....	51
Imagen 23. Unidades de gestión y actuación predial del Plan Parcial N°2 El Carmen. Fuente: (H CONSTRUCTORA HAYUELOS, 2021)	52
Imagen 25.. Caracterización predial del Plan Parcial N°2 El Carmen. Fuente: (H CONSTRUCTORA HAYUELOS, 2021).....	54

Resumen

Este trabajo abordara como caso de estudio, la aplicación del plan parcial N°2 “El Carmen” localizado en la ciudad de Bogotá, instrumento urbanístico que hace parte del Plan Zonal del Norte “Ciudad Lagos de Torca” en la localidad de Suba, el cual se rige bajo el Decreto Distrital N° 088 del 3 de marzo del 2017 y los Decretos modificatorios N° 049, 425, 571 de 2018 y 417 de 2019.

El propósito de analizar el citado plan parcial consiste en observar el impacto de su aplicación en la mitigación del déficit de vivienda existente en la ciudad. Para el desarrollo del presente documento se utilizará el método de observación estructurada el cual se apoyará en la información aportada en algunos trabajos de grado sobre planes parciales, artículos, entre otros documentos referentes al tema.

Palabras Clave: Plan Parcial, Gestión del Territorio, Ordenamiento Territorial, Vivienda.

Abstract

This work will address as a case study, the application of partial plan No. 2 “El Carmen” located in the city of Bogotá, an urban planning instrument that is part of the Northern Zonal Plan “Ciudad Lagos de Torca” in the town of Suba, the which is governed by District Decree No. 088 of March 3, 2017 and modifying Decrees No. 049, 425, 571 of 2018 and 417 of 2019.

The purpose of analyzing the partial plan is to observe the impact of its application in mitigating the existing housing deficit in the city. For the development of this document, the structured observation method will be used, which will be supported by the information provided in some degree works on partial plans, articles, among other documents referring to the topic.

Keywords: Partial Plan, Territory Management, Territorial Planning, Housing.

Glosario

Déficit: Es una situación que se encuentra o genera cuando hay escasez de algún producto, cosa, dinero, entre otras (Arias A. S., 2016)

Gestión del territorio: Implica la integración de recursos humanos, financieros, organizacionales, políticos y naturales para asumir la construcción del modelo de desarrollo territorial propuesto, buscando satisfacer las necesidades individuales y colectivas de los diferentes sectores de la población, dentro de criterios claros de equidad social y sostenibilidad ambiental. (Escuela Superior de administración Pública, 2020)

Plan Parcial: El plan parcial se considera un instrumento que apoya el desarrollo del ordenamiento territorial para determinar el uso del suelo y sus diferentes funciones. (H CONSTRUCTORA HAYUELOS, 2021)

Plan de Ordenamiento Territorial: “Es una herramienta de planeación para el desarrollo físico del territorio, y en nuestro caso del Distrito. Un POT se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.” (Fenalco , 2013)

Este concepto es uno de los más importantes y es que el POT o Plan de Ordenamiento Territorial sirve para proteger o priorizar las inversiones en el territorio que pueden ser de índole pública o privada.

Procesos: “Un proceso es un conjunto de actividades planificadas que implican la participación de un número de personas y de recursos materiales coordinados para conseguir un objetivo previamente identificado. Se estudia la forma en que el Servicio diseña, gestiona y mejora sus procesos (acciones) para apoyar su política y estrategia y para satisfacer plenamente a sus clientes y otros grupos de interés.” (Jaén, 2013)

Ordenamiento territorial: Se define como un conjunto de acciones para regular y promocionar la localización de la población. (Ministerio de ordenamiento territorial de Uruguay, 2020)

Vivienda de Interés Social (VIS): Se encuentra definida como el inmueble al que pueden acceder los hogares con bajos niveles de ingresos, garantizando así su derecho a una vivienda digna, ya que en su construcción se busca dar cumplimiento a diferentes parámetros de diseño y construcción sostenible. (Ministerio de Vivienda, Viceministerio de Vivienda VIS y VIP, 2023)

Vivienda digna: “Aquel por medio del cual, se satisface la necesidad humana de poder contar con un sitio, propio o ajeno, que disponga de las condiciones adecuadas y suficientes para que quien lo habite pueda desarrollar, con dignidad, su proyecto de vida.” (Sentencia T-433/16, 2016)

Introducción

El constante crecimiento poblacional de los últimos 20 años a nivel nacional, la migración extranjera y el desplazamiento de población rural a causa de la violencia a ciudades densificadas ha generado impactos en la calidad y condiciones habitacionales, como consecuencia de este fenómeno se observa que problemas (ya presentes) asociados a la informalidad en la vivienda se acentúan, tales como inseguridad, contaminación y desempleo, situaciones que no solamente afectan la calidad de vida de los habitantes que migran hacia la ciudad en busca de nuevas oportunidades, sino, de sus residentes habituales.

De lo anterior, se observa una problemática difícil de atender y controlar por parte de las diferentes administraciones municipales toda vez que proveer espacios de vivienda digna que ofrezcan garantías y mejoras en la calidad de vida y que a su vez permitan reducir los indicadores de vulnerabilidad que ostenta la población migrante se convierte en un reto a resolver con todas las variables que ello genera, surge entonces la pregunta ¿Puede ser la Gestión Territorial un elemento que genere soluciones y mecanismos para mitigar el déficit habitacional existente en la ciudad?.

Por lo tanto, para resolver el interrogante planteado se iniciara por conocer lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial¹, la cual expone el concepto de Plan de Ordenamiento Territorial, como un instrumento que permite adelantar acciones a los municipios para que conforme a sus necesidades, partiendo de estudios y diagnósticos realizados en su territorio, definan políticas para un óptimo aprovechamiento del suelo, desde lo físico, lo ambiental, lo social

¹ (Ley 388 de 1997), uno de sus objetivos es “*el establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes*”.

y lo económico, dado que finalmente uno de sus objetivos de implementación es el de mejorar la calidad de vida de sus habitantes, buscando afectar lo menos posible su entorno.

Vale destacar entonces, que como una de las herramientas incluidas dentro de los Planes de Ordenamiento Territorial se presentan los “Planes Parciales”, mismos que cumplen una función vinculante y de articulación con los propósitos y objetivos diseñados para el ordenamiento del territorio, toda vez que allí establecen una serie de condiciones, normativas y posibles aprovechamientos del suelo.

Bajo el anterior contexto, este proyecto de grado se desarrolla para analizar los impactos en un sector definido y buscar a su vez la determinación de eventuales ventajas y desventajas en la implementación de un Plan Parcial, por lo cual de manera particular se estudiará el Plan Parcial N°2 “El Carmen”, el cual hace parte del Plan Zonal del Norte en la ciudad de Bogotá D.C.

Es importante precisar, que el análisis del Plan Parcial N°2 “El Carmen” contemplará una óptica ética y moral, considerando que con este instrumento de gestión del territorio se pretende disminuir la inequidad, brindando condiciones de vivienda digna para los habitantes de escasos recursos e impactar positivamente aspectos económicos y culturales.

Para efectos de lograr el propósito del caso de estudio planteado, se recopilará información primaria y secundaria con el objeto de determinar el marco teórico, técnico y legal sobre el cual se fundamentó la formulación y adopción del Plan Parcial No 2 “El Carmen”, con la intención además de estudiar los retos y desafíos que implicó el desarrollo del Plan Parcial y conocer si este cumple su función como elemento organizador del territorio en el sentido de reducir o mitigar el déficit habitacional especialmente el relacionado con vivienda de interés social en la ciudad de Bogotá.

1. La Gestión Territorial como Instrumento de Mitigación del Déficit Habitacional

POT – Caso de estudio Plan Parcial N°2 “El Carmen” de Bogotá

1.1 Planteamiento del Problema

La ciudad de Bogotá, se caracteriza por su constante crecimiento demográfico y sus diversos contrastes culturales, derivados por el progresivo arribo de población foránea que por diferentes circunstancias sociales y económicas se asientan en el territorio con el propósito de encontrar nuevas oportunidades que garanticen la atención de al menos sus necesidades básicas.

Según cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)² la población proyectada en la ciudad para el año 2023 es de 7'968.095 personas, estimando consecuentemente la conformación 2.915.263 hogares en 2.898.736 viviendas.

De un análisis básico de esta información, se puede señalar un eventual déficit habitacional para efectos de suplir las demandas de los hogares que requieren de una vivienda digna, no en vano, al observar uno de los objetivos de Desarrollo Sostenible para Colombia se encuentra el de Ciudades y Comunidades Sostenibles el cual busca de forma general el *“Lograr que las ciudades y asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resistentes y sostenibles.”* (COLOMBIA N. U., 2023), al ser este objetivo una hoja de ruta, resulta importante el analizar los diferentes elementos de gestión del territorio presentes en la ciudad que deriven en su cumplimiento y que a su vez armonicen las necesidades a satisfacer de la población con el desarrollo de la ciudad.

No obstante, se debe resaltar que el desarrollo de la ciudad no es ilimitado y debe ser organizado, toda vez que el suelo es un recurso escaso para el desarrollo de proyectos, condición

² Proyecciones de población desagregadas por localidades 2018-2035 y UPZ 2018-2024

que sumada a las variables de oferta y demanda genera presión en los valores de la tierra, restringiendo así la viabilidad de ejecución de proyectos de vivienda de interés social.

En consecuencia, es necesaria la intervención de la administración pública en el territorio con instrumentos de gestión como lo son los Planes Parciales, esto con el propósito de obtener la habilitación de suelos que permitan el desarrollo de viviendas dignas y sostenibles para la población más vulnerable.

Así las cosas, resulta indispensable analizar y conocer si la implementación de un Plan Parcial actúa como un elemento efectivo de gestión del territorio en procura de atender el actual déficit habitacional que presenta la ciudad de Bogotá especialmente con relación al desarrollo de Viviendas de Interés Social, para lo cual particularmente y con el propósito de delimitar el trabajo se estudiará el Plan Parcial No 2 “El Carmen”.

1.2 Justificación.

Considerando el problema planteado, es importante conocer si el Plan Parcial, es un elemento de gestión del territorio que encamine y materialice la visión de desarrollo de la ciudad establecida a través del Plan de Ordenamiento Territorial.

Por lo tanto, el estudio del “Plan Parcial N°2 El Carmen” como un instrumento de transformación y gestión territorial, el cual es parte del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte “Lagos de Torca” en la ciudad de Bogotá D.C, buscará identificar los impactos positivos y/o negativos en virtud de su eventual aplicación y desarrollo.

La relevancia de este análisis consiste en lo siguiente:

- Impacto ambiental: Al colindar el Plan Parcial con la Reserva Forestal Thomas Van Der Hammen, zona declarada como de importancia ecosistémica se pretende determinar si la

habilitación de suelo para desarrollo urbanístico garantiza la protección de la reserva y como se armoniza con la intervención del hombre y manejo de residuos que generará la población que a futuro allí se asentará.

- Correlación normativa: El estudio permitirá conocer si la implementación del Plan Parcial se encuentra enmarcada en la reglamentación general establecida por la ciudad de Bogotá mediante el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, toda vez que, de no ajustarse a dicho marco general, se podrán evidenciar posibles conflictos en los usos del suelo y en los planes y políticas propuestos por la administración pública para el desarrollo del territorio.
- Ciudades y Comunidades Sostenibles³: La aplicación de este objetivo de desarrollo sostenible es de vital importancia para garantizar una vivienda digna, por lo tanto se verificara si el Plan Parcial cumple con dicha premisa, ya que para efectos de reducir indicadores de vulnerabilidad de la población y la atención de necesidades básicas será necesario que contenga o considere la implementación de infraestructuras, equipamientos, zonas verdes y demás valores agregados que sumados a la construcción de una vivienda de interés social permitan a la comunidad su desarrollo intelectual, sociocultural y económico.
- Dinámicas de la Población: Dado que el plan parcial tiene sus inicios en la participación y concertación con la comunidad, así como en la articulación de distintos actores del orden público y privado, donde se diagnostican y formulan diferentes componentes desde el punto de vista técnico, social, económico, ambiental y cultural, se observará si este instrumento de ordenamiento territorial considero las necesidades de la población en el corto, mediano y largo plazo.

³ Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 (<https://colombia.un.org/es/sdgs/11>)

1.3 Objetivos.

1.3.1 Objetivo General

Analizar el Plan Parcial N°2 “El Carmen” de la ciudad de Bogotá como instrumento de planificación del territorio, con el propósito de determinar los impactos en su implementación y los beneficios que representa desde el ámbito de cubrimiento del déficit y demanda de soluciones de Vivienda de Interés Social.

1.3.2 Objetivos Específicos

- Estudiar el marco normativo sobre el cual se formuló el proyecto del Plan Parcial N°2 “El Carmen”, apoyado en su Documento Técnico de Soporte (DTS) y contrastándolo con la reglamentación urbanística vigente para la ciudad de Bogotá.
- Determinar las ventajas o desventajas de la implementación del Plan Parcial N°2 “El Carmen”, como instrumento de gestión del territorio y en contexto con la necesidad de cubrir el déficit existente de Vivienda de Interés Social en la ciudad de Bogotá.
- Formular los beneficios o impactos negativos en la implementación del Plan Parcial, como herramienta de aporte de soluciones de vivienda de interés social, de modo que se puedan plantear recomendaciones, acciones de mejora o valores agregados respecto de su aplicación.

2. Antecedentes del problema

Las formas de crecimiento del País y de alguna manera la falta de un lineamiento claro en su desarrollo urbanístico derivó en la promulgación de la Ley 9 de 1989, la cual determinó un norte para dicho desarrollo, en esta norma se presentaron los primeros mecanismos para el desarrollo urbano a través del planteamiento de Unidades de Actuación Urbanística (UAU) o Planes parciales, con el propósito de lograr un desarrollo del territorio de manera concertada con los diferentes actores intervinientes cobijando el ordenamiento físico, la infraestructura y el componente social. (ALFREDO RESTREPO RUIZ, 2019)

El nacimiento de la Ley 388 de 1997, permitió complementar lo iniciado por la Ley 9 de 1989 y en contexto incorporó el concepto de Plan de Ordenamiento Territorial y estableció a su vez la obligación para los municipios de crearlo y establecerlo para efectos de su desarrollo, bajo este marco nació el mecanismo del Plan Parcial el cual es definido en el Decreto Distrital No 555 de 2021⁵ a través del artículo 495 como:

“El instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del presente Plan en el suelo de expansión urbana y en las áreas del suelo urbano, que según las disposiciones de los tratamientos urbanísticos de desarrollo o de renovación urbana en la modalidad de revitalización deban desarrollarse bajo este instrumento. Articula los objetivos de ordenamiento con los de gestión de suelo, mediante la definición de condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y de reparto equitativo de cargas y beneficios para su ámbito de aplicación.” (ALCALDIA DE BOGOTÁ, 2021)

⁴ Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.

⁵ Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

En contexto con lo anterior, el Decreto Distrital No 555 de 2021, en su artículo 3 plantea las políticas de largo plazo sobre las cuales se formula el Plan de Ordenamiento Territorial, de allí se resalta lo estipulado respecto al manejo del suelo donde se menciona:

“Tiene como objetivo lograr un aprovechamiento óptimo y eficiente del suelo para la ubicación y construcción de equipamientos, en especial los que son de los servicios del cuidado, espacio público y demás soportes urbanos, protección y conservación de elementos de importancia ambiental, desarrollo de proyectos de vivienda VIS y VIP y promoción de nuevas implantaciones económicas generadoras de empleo formal. Lo anterior con el fin de mitigar los déficits históricos y generar condiciones de calidad territorial.” (ALCALDIA DE BOGOTÁ, 2021)

Es decir, se reconoce como ciudad la existencia de un déficit en la generación de proyectos de vivienda de interés social, así como de equipamientos y demás componentes que redunden en la prestación de mejores servicios y satisfacción de necesidades básicas a sus habitantes.

Surge entonces, la necesidad e importancia de dar aplicación efectiva de los instrumentos establecidos para avanzar en la gestión del suelo en el territorio, propendiendo contemplar las necesidades de desarrollo de la ciudad en armonía con la de sus habitantes.

3. Reflexión sobre las implicaciones o consecuencias socioculturales y éticas.

3.1 Implicaciones Sociales

La política propuesta en el marco del desarrollo del nuevo Plan Ordenamiento Territorial (POT), para la ciudad de Bogotá D.C., reglado mediante el Decreto 555 de 2021, se enfoca en 4 pilares fundamentales: el mejoramiento de la biodiversidad y la calidad ecosistémica, el incremento de resiliencia frente a los eventos de emergencia por cambio climático, la búsqueda de competitividad y productividad y la búsqueda del equilibrio y justicia social, señalamos esta última, ya que la misma se encuentra asociada a la calidad de vida de los habitantes, sin duda, uno de los aspectos fundamentales inherentes a éste ítem es la vivienda digna.

Las proyecciones de crecimiento para la vivienda de interés prioritario y social no son satisfactorias, en el Documento Técnico de Soporte (DTS) del POT aprobado en 2021 para la ciudad capital, se estima que para el 2035 es necesario cubrir una demanda general de vivienda nueva de 1.594.389 unidades, de las cuales deben ser VIP Y VIS aproximadamente el 43.3%.

En la zona norte de la ciudad de Bogotá, la gran mayoría de los barrios de invasión asentados sobre los cerros orientales, están catalogados como zonas de amenaza media y alta por remoción en masa, lo cual es un riesgo latente para la comunidad. Con la implementación de este Plan Parcial, se podría otorgar una vivienda digna a personas de escasos recursos lo cual no represente un riesgo para su hábitat.

3.2 Implicaciones culturales

En boletín técnico sobre déficit habitacional realizado por el DANE en el 2020, Bogotá se encuentra como la ciudad con el menor porcentaje de concentración de déficit de vivienda en general, teniendo el 14.1%, sobre el total de los habitantes, sin embargo, se debe considerar la concentración demográfica que presenta el área metropolitana, dado que con Bogotá representan aproximadamente el 25% de la población total del país, adicionalmente, se encuentra en el tercer lugar a nivel nacional en cantidad de viviendas con déficit cuantitativo y cualitativo, ello evidencia la grave problemática que representa el hacinamiento y la vivienda de carácter informal.

El mejoramiento de las condiciones de vivienda de la comunidad apoyará el crecimiento cultural en el sentido de que se disminuirá el hacinamiento, se implementarán zonas de equipamiento urbanístico local que servirán a la comunidad, mejorando indicadores de cubrimiento e impactando de manera positiva las condiciones sociales, culturales y de seguridad del entorno.

3.3 Implicaciones económicas

La implementación de herramientas urbanísticas que otorguen mejores indicadores en la calidad de vida de las personas que habitan el territorio, requiere de instrumentos de financiación que permitan llevar a cabo el desarrollo de los proyectos mediante el mecanismo del plan parcial, como el de cargas y beneficios, donde se deben considerar variables ambientales, de prestación de servicios públicos, de infraestructura vial, educativa y de recreación, mismas que permiten que el ordenamiento territorial sea una gestión integral.

Este tipo de proyectos generan grandes impactos económicos, dado que deben contemplarse los recursos a invertir por parte del capital privado y público, así como los

instrumentos de financiación para la adquisición de vivienda, la valorización que la zona tendrá a raíz de la ejecución del proyecto y las plazas de empleo que se generarán por su desarrollo en diferentes campos.

La propuesta y estudio del plan parcial N°2 “El Carmen” a nivel económico se desarrolló en un panorama cuya inflación no sobrepasaba el 4%, sin embargo, el impacto de la implementación del plan parcial puede no generar los resultados esperados, teniendo en cuenta la alta inflación del año 2023 que encarece insumos, mano de obra y demás costos, sin mencionar, el aumento de las tasas para créditos hipotecarios

4. Localización del proyecto

La ciudad de Bogotá D.C., es la capital de Colombia y se encuentra ubicada en el centro del país, posee una extensión aproximada de 33 kilómetros de sur a norte y 16 kilómetros de oriente a occidente (Bogota.gov.co, 2023), tiene una proyección poblacional según cifras del DANE para el año 2023 de 7'968.095 habitantes, su nivel de administración jerárquica la caracteriza como una ciudad autónoma e independiente del Departamento de Cundinamarca, ya que se encuentra catalogada administrativa y políticamente como una Entidad de Primer Orden, esto quiere decir que, si bien geográficamente la ciudad hace parte de este Departamento, su administración y territorio no, sin embargo si funge como capital del mismo.

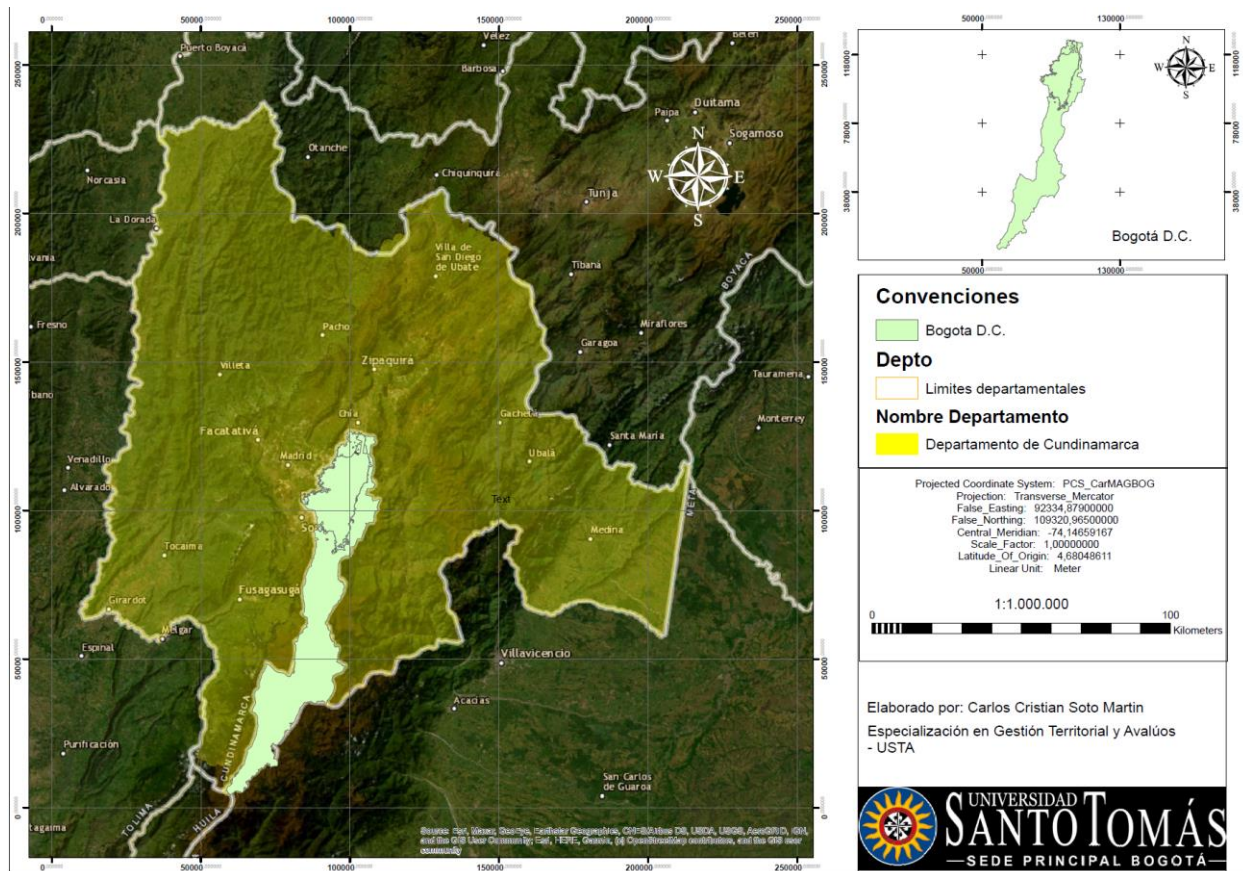


Imagen 1. Ubicación de la ciudad de Bogotá respecto al Departamento de Cundinamarca

Ahora bien, al interior de la ciudad en la zona norte se encuentra ubicado el Plan Parcial N°2 El Carmen, el cual hace parte del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte⁶ que conforme al acto administrativo que lo origino se encuentra alinderado así:

“El área del POZ Norte limita por el norte con el municipio de Chía y perímetro urbano del Distrito Capital; por el oriente con el perímetro urbano del Distrito Capital y la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá; por el sur con las unidades de planeamiento zonal Britalia, Casablanca Suba, San José de Bavaria, y las Calles 191, 189 y 193; por el

⁶ Creado mediante Decreto Distrital No 043 DE 2010

occidente, con la Unidad de Planeamiento Rural de la Zona Norte y el perímetro urbano”

(Alcaldía Mayor de Bogotá, 2010)

Para una mayor ilustración a continuación se presenta un mapa de ubicación del mencionado Plan Zonal del Norte:

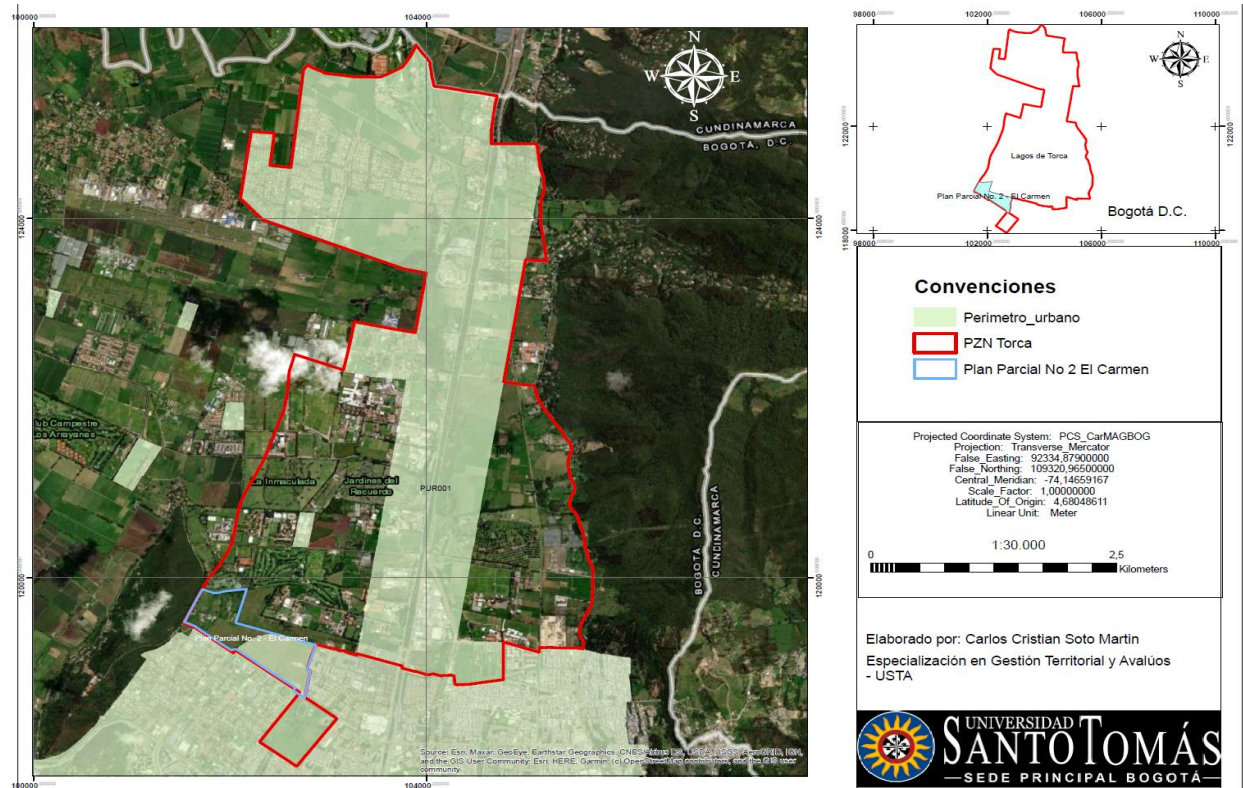


Imagen 2. Contexto de ubicación y delimitación del Plan Zonal del Norte

Igualmente, se debe mencionar que conforme al nuevo Plan de Ordenamiento Territorial⁷ que rige para Bogotá D.C., el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte hace parte de la Unidad de Planeamiento Local (UPL), TORCA, tal y como se observa en la siguiente imagen:

⁷ Decreto Distrital 555 de 2021

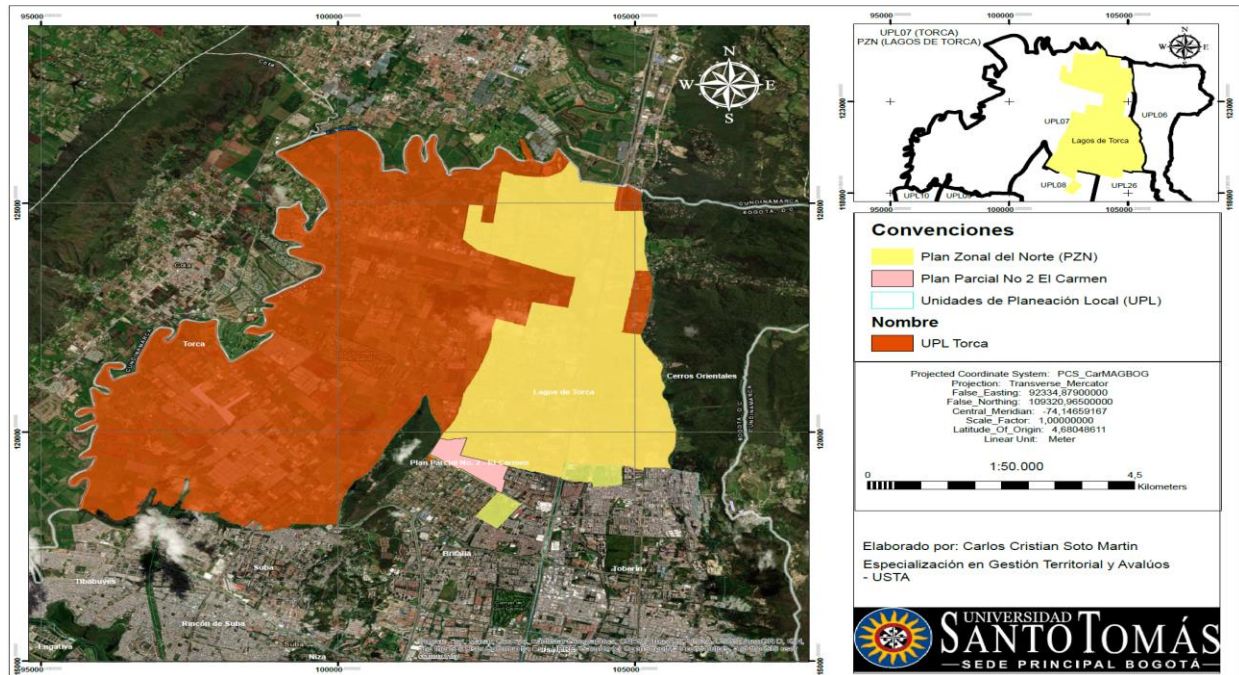


Imagen 3. Contexto de ubicación del Plan Parcial No 2 El Carmen

De las imágenes 2 y 3 se puede observar que el Plan Parcial No 2 “El Carmen” se ubica en la zona Suroccidental dentro del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte, proyecto que abarca un total de 583.868 m², siendo sus linderos establecidos de la siguiente manera:

LIMITES PLAN PARCIAL N°2 EL CARMEN	
NORTE	Planes parciales 3 y 6 del POZ Norte Avenida Tibabitá. Lagos Los Búhos
SUR	Avenida San Antonio. Urbanización San José de Bavaria Plan de Manejo de Protección PEMEP del predio "Casa Hacienda La Conejera"
ORIENTE	Urbanizaciones de San Pedro, Urbanización Vilanova 2 y Urbanización Guacani
OCCIDENTE	Plan de Manejo de Protección PEMEP del predio "Casa Hacienda La Conejera" Franja de amortiguación ambiental Cerro la Conejera.

Tabla 1. Alinderamiento (Fuente: Obtenida de <https://acortar.link/417h7V>)

A continuación, se ilustra mediante un mapa e imagen el polígono del plan parcial con el propósito de exponer su ubicación precisa dentro del Plan Zonal del Norte, así como ilustrar sus puntos de referencia y alinderamientos mencionados anteriormente:

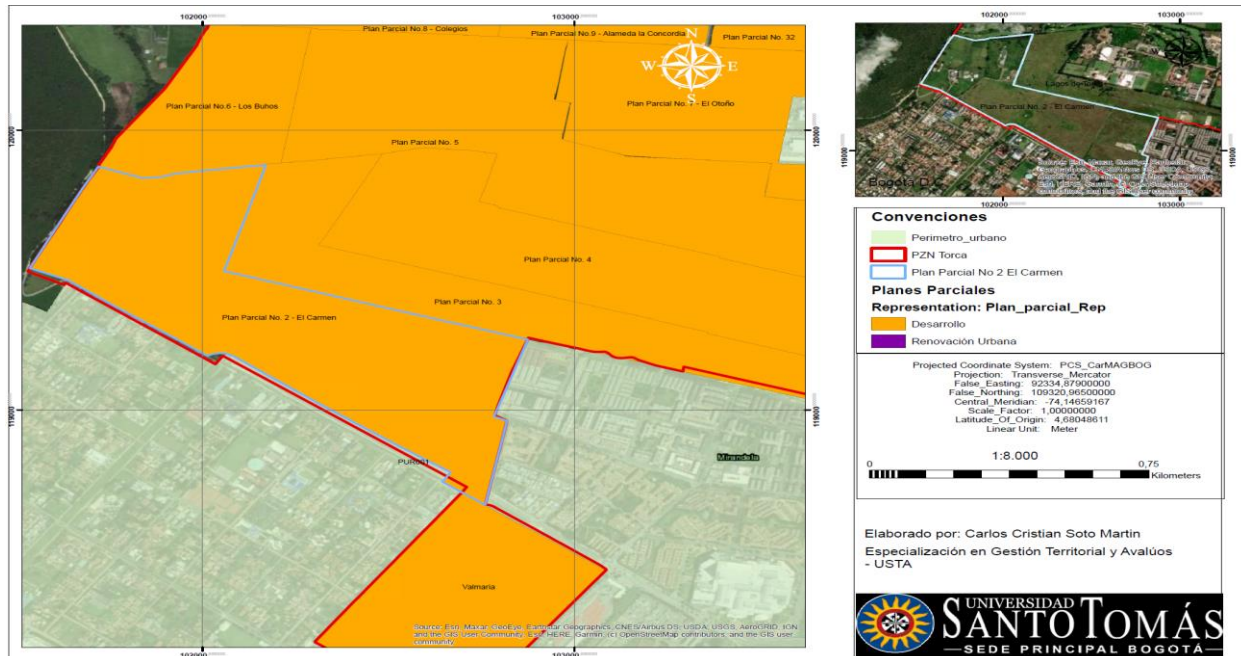


Imagen 4. Mapa de ubicación y delimitación Plan Parcial No 2 El Carmen

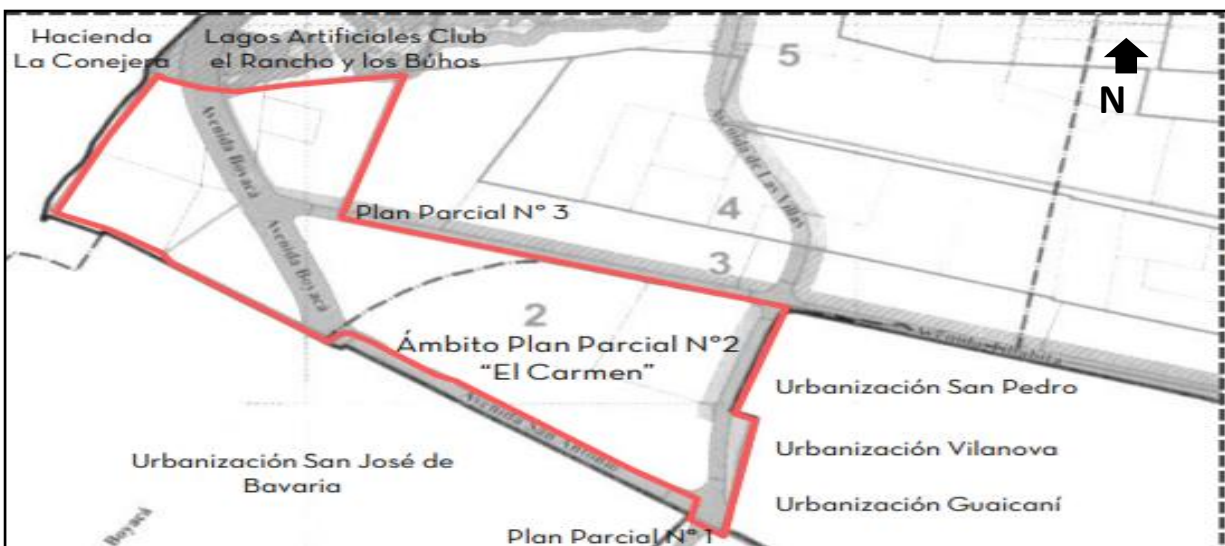


Imagen 5. Imagen de Linderos y delimitación conforme a la tabla 1 (Fuente: Obtenida de <https://acortar.link/417h7V>)

Ahora bien, con el propósito de conocer de manera más detallada el contexto territorial y urbanístico del sector de localización donde se desarrollara el Plan Parcial N° 2 “El Carmen”, se efectuó una visita de campo, encontrando que la Avenida San Antonio (Calle 183), lindero sur del Plan Parcial es una vía que inicia desde la Carrera 7, se encuentra completamente construida hasta el punto donde esta se interconectará a futuro con la prolongación de la Avenida Boyacá, esta vía cuenta con excelentes condiciones de urbanismo y mobiliario urbano que dan muestra de algunas de las cualidades que se pretenden establecer en el desarrollo de infraestructura y equipamiento comunitario al servicio de la población que hace parte de su área de influencia, a continuación en registro fotográfico se muestra de manera panorámica los desarrollos anteriormente enunciados.



Imagen 6. Ancho de la vía calle 183 (Avenida San Antonio) con carrera 57, lindero sur del Plan Parcial, se observa el establecimiento de mobiliario, andenes, sillas y alumbrado (Fuente: Visita de Campo)



Imagen 7. Calle 183 (Avenida San Antonio), cuenta a lo largo de su desarrollo entre la carrera 57 hasta la futura intersección con la Avenida Boyacá con Alamedas peatonales y ciclo ruta (Fuente: Visita de Campo)

Respecto de las características físicas de los predios sobre los cuales se ejecutará el Plan Parcial N° 2 “El Carmen”, se observaron que son lotes que muestran una vocación pecuaria, cubiertos de pastos y algunos árboles nativos, lo que genera en la zona contrastes entre lo urbano y lo rural, esto permite inferir que la aplicación de este instrumento de ordenamiento del territorio permitirá dar continuidad en el corto y mediano plazo al desarrollo de las áreas de expansión urbana del borde norte de la ciudad. De otra parte, se evidencio una baja oferta de soluciones de vivienda y de equipamientos para el disfrute de los habitantes de este sector.

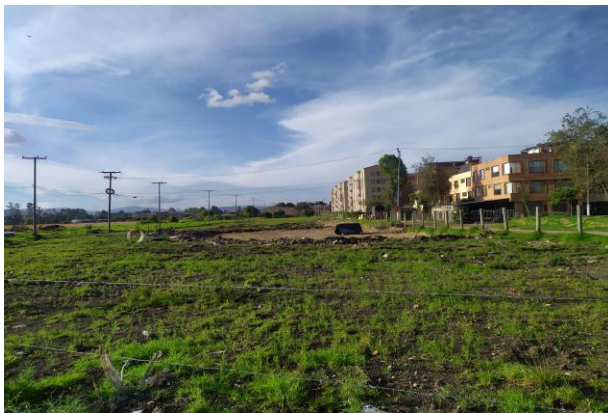


Imagen 8. Lindero Oriente del Plan Parcial, se observan las colindancias de las Urbanizaciones San Pedro, Vilanova y Guaicaní
(Fuente: Visita de Campo)



Imagen 9. Calle 183 (Avenida San Antonio) Lindero sur del Plan Parcial, tramo sin intervención ni urbanismo, inicia desde la futura intersección con la Avenida Boyacá hasta el Cerro de la Conejera, contraste de usos urbanos y rurales

Con base en la caracterización realizada en el sector de estudio, se colige que actualmente la falta de aplicación de instrumentos de ordenamiento del territorio ha impedido un mayor desarrollo y continuidad de la infraestructura y equipamientos necesarios para mejora de la calidad de vida de los habitantes en la zona, toda vez que como fue enunciado previamente, se encuentra por ejemplo la falta de desarrollo de la Calle 183 desde la futura intersección con la Avenida Boyacá hacia El Cerro de la Concejera, no obstante en el marco del plan parcial el Carmen N° 2, se prevé la aplicación de instrumentos de financiación como el de cargas y beneficios, con el objeto de dar continuidad a estas vías, así como la dotación de redes de servicios públicos, escenario no menor ya que debe señalarse que parte del plan Parcial se encuentra por fuera del actual Perímetro Urbano definido para Bogotá D.C., también se espera genere espacios destinados para parques, establecimientos educativos entre otros equipamientos que den cuenta de una adecuada planificación en beneficio de la comunidad asentada en su área de influencia, e impacte a su vez de forma indirecta y de manera positiva en el desarrollo de la ciudad.

5. Marco de referencia

5.1 Estado de arte

En esta sección, se dan a conocer los siguientes documentos que sirvieron como herramienta de apoyo para el desarrollo de este caso de estudio, así:

El documento técnico realizado en julio de 2018 por la alcaldía de Bogotá D. C. “Plan Zonal del Norte, Lagos de Torca” el cual brinda información general sobre el plan a desarrollar en un periodo pronosticado de 20 años, donde se especifica el impacto en la zona con respecto al

desarrollo en vivienda, obras de infraestructura, oferta y localización de empleo, de servicios ecosistémicos, servicios públicos y transporte sostenible, estimando los costos y la financiación que se destinaria para llevar a cabo el plan zonal.

El documento técnico realizado por la Constructora Hayuelos, elaborado en el mes de Julio del año 2017, mismo sobre el cual la Secretaría de Planeación Distrital de Bogotá D.C. adelantó los procesos de diagnóstico, formulación y adopción del Plan Parcial del Norte N°2 El Carmen.

El artículo presentado por CAMACOL⁸ en noviembre de 2021, un mes antes de la promulgación del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial para Bogotá, denominado “Lagos de Torca, el modelo de ciudad de calidad” (CAMACOL, 2021), allí se analizan las eventuales ventajas del desarrollo del Plan Zonal del Norte dada la cooperación armónica entre las decisiones e intervenciones de la administración pública y la inversión de capital privado para llevar a cabo los desarrollos urbanísticos y de infraestructura requeridos, se resalta como uno de los propósitos más relevantes en el desarrollo propuesto la solución proyectada de vivienda a más de 130.000 familias, destacando que un 40% de estas corresponderán a Viviendas de Interés Social. Se menciona además, que se estudia adaptar los desarrollos urbanos ya propuestos con uno de los objetivos del nuevo POT para Bogotá denominado “ciudad en 15 minutos”, el cual busca disminuir los tiempos de desplazamiento y reducción en los índices de contaminación e impacto ambiental.

La monografía titulada aplicación de instrumentos de planificación, estrategia para equilibrar el déficit de precariedad de hábitat para el barrio Porvenir del Río del municipio de Mosquera de (LINARES MELO, 2019), en el se evalúan los diferentes factores que generan el desarrollo de una vivienda inadecuada desde el aspecto de la ingeniería abordando los conceptos

⁸ Cámara Colombiana de la Construcción

de pobreza y precariedad de hábitat enfocando la deficiencia de infraestructura con el objetivo de orientar a las autoridades territoriales para la utilización y formalización de los instrumentos de gestión del suelo, que con su desarrollo e implementación vayan en busca de ciudades equilibradas que permitan brindar un hábitat digno donde mejore gradualmente la calidad de vida de sus habitantes.

De los anteriores documentos, se observó que de manera común se destaca la importancia de la intervención y planificación el territorio por parte de la administración pública, sin embargo esta no es una tarea exclusiva de los gobiernos locales, existen otros actores que a través de diversos mecanismos de participación dan a conocer sus necesidades e implicaciones en factores ambientales, sociales, culturales, físicos y económicos, de manera que la gestión territorial debe adelantarse desde una óptica integral.

Por lo tanto, se deduce que el objetivo de promover el desarrollo urbanístico y de manera específica el relacionado con proyectos de vivienda, busca reducir la brecha de inequidad en el ámbito habitacional, lo que representa beneficios desde el cubrimiento del déficit y demanda de soluciones de Vivienda de Interés Social, siendo además un elemento dinamizador de la economía ya que la ejecución de estos proyectos se convierte en elementos generadores de progreso a nivel local y regional.

5.2 Marco teórico

Los Planes Parciales de acuerdo con lo definido por la Ley 388 de 1997, son instrumentos de planificación intermedia que complementan las disposiciones establecidas en los Planes de Ordenamiento Territorial (Ministerio de Vivienda, Espacio Urbano y Territorial, 2023), de manera que si bien estos permiten la habilitación de suelo desarrollable a nivel urbano o de expansión urbana, no podría darse su implementación de no existir normas o políticas de mayor jerarquía, las cuales se encuentran contenidas en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, en consecuencia es necesario comprender las bases sobre las cuales estos últimos tienen su origen como elementos organizadores del territorio.

Inicialmente es importante destacar, que los POT son clasificados a partir de la cantidad de población que habite en el municipio o ciudad⁹, así:

- Plan de Ordenamiento Territorial: Su aplicación y desarrollo va enfocada a los distritos o municipios que presenten una cantidad de habitantes mayor a 100.000.
- Plan Básico de Ordenamiento Territorial: Aplicable a los municipios que cuenten con una cantidad de habitantes desde 30.000 a 100.000.
- Esquema de Ordenamiento Territorial: Únicamente se adapta a municipios con una cantidad de habitantes menor a los 30.000. (COLOMBIA G. D., 1997)

De otra parte, para efectos de ilustrar los componentes de un Plan de Ordenamiento Territorial se presenta el siguiente diagrama:

⁹ Art. 9, Ley 388 de 1997

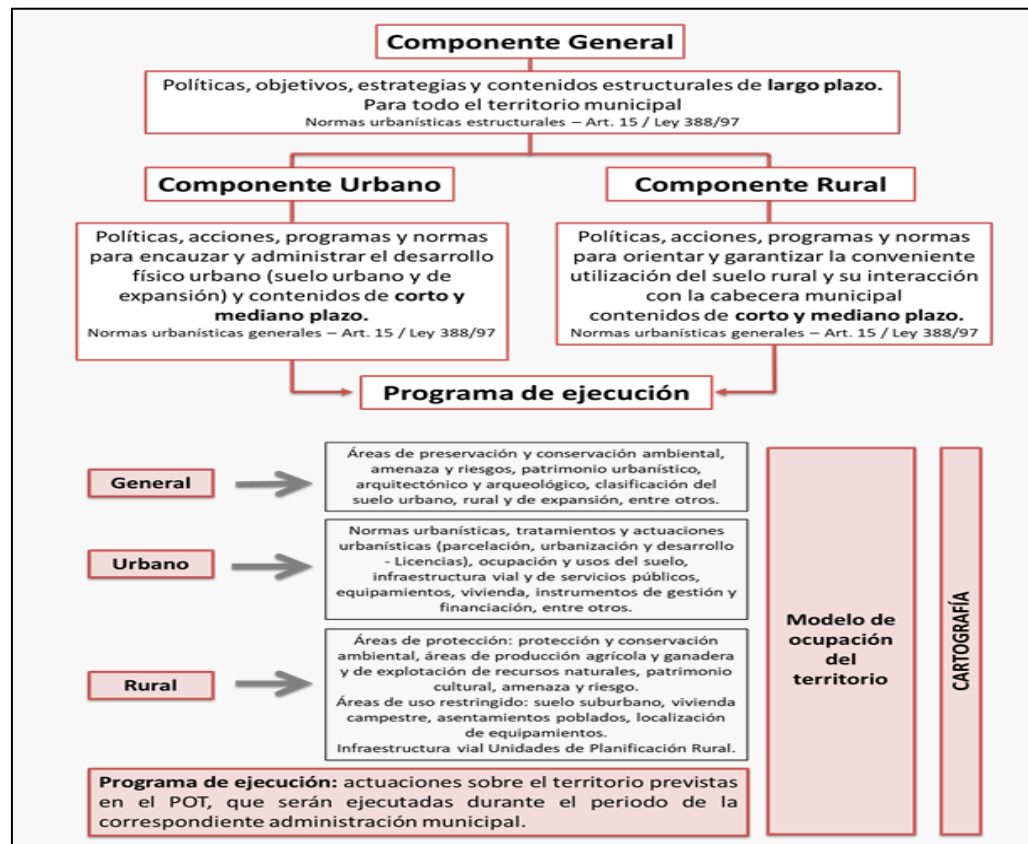


Imagen 10. Componentes del POT Fuente: (COLOMBIA G. D., 1997)

Sumado a lo anterior, se realiza un pequeño resumen sobre los orígenes del concepto de Plan de Ordenamiento Territorial, considerando que es esencial entender la estructura de los POT que se han desarrollado.

Nos debemos remontar entonces, a los orígenes de la organización del territorio, el primer plan territorial fue desarrollado en el siglo XX, cuyos lineamientos fueron franceses, donde más adelante surgió el “Urban Planning” en escuelas anglosajonas, en donde el suizo Le Corbusier y después la firma Town Planning Associates con los europeos Paul Lester Wiener y José Luis Sert desarrollaron un plan regulador.

Así mismo, en el año 1933 se realizó un cambio radical por Karl Brunner y continuando con el proceso de 1923 al año 2000 se realizaron 16 planes de ordenamiento territorial. (Saldarriaga, 2019)

Vale destacar, que el Acuerdo Distrital N° 190 que aplicó como POT para la ciudad de Bogotá fue implementado desde el año 2000 y estuvo vigente hasta el año 2021, esto como consecuencia de la promulgación en ese año por parte de la alcaldesa Claudia López de un nuevo POT.

Respecto a la anterior mención, se debe indicar que la adopción del nuevo POT de la ciudad de Bogotá se dio mediante la expedición del Decreto Distrital No 555 el día 29 de diciembre de 2021, sin embargo, es de anotar que con la expedición de esta nueva reglamentación el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte (POZ) no sufrió modificación dado que este Decreto en su artículo No 481 estipuló: “Actuación Estratégica Lagos de Torca. La actuación estratégica de "Lagos de Torca" se someterá a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y demás disposiciones que adicionen o complementen.” (BOGOTÁ, 2021)

De modo que, puede observarse que la promulgación de esta nueva reglamentación buscó estar en armonía con lo ya actuado en el antiguo Plan de Ordenamiento Territorial y formulado para el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte, es decir, si bien para el año 2021 se presentó una modificación en la norma general de POT de la ciudad de Bogotá, la norma sobre la cual se había definido previamente el Plan Parcial No 2 “El Carmen” mantuvo su vigencia.

A continuación, se presenta una tabla de fuente propia que resume la historia de la gestión y ordenamiento del territorio en la ciudad de Bogotá para describir de forma esquemática lo mencionado:

PLANES URBANISITICOS DE BOGOTÁ

TIEMPO	DESCRIPCIÓN	AREA	AUTOR
SIGLO XX Se tuvieron en cuenta los lineamientos franceses y el Urban Planning en escuelas anglosajonas. En este periodo de tiempo se realizaron 16 planes similares a un "Plan parcial", en promedio 1 plan cada cuatro años.	1933 Plan de reordenamiento Urbano - Centenario (Se da origen al Departamento de Urbanismo)	Plan Regulador	Karl Brunner
	1945 Plan Soto - Bateman	Plan de urbanismo, zonificación y ampliación de varias vías	Alfredo Bateman - Jorge Soto
	1949 Se plantea el Plan Piloto	Dividió a la ciudad en cuatro principios básicos: (Habitación, Esparcimiento, Transporte y Trabajo)	Le Corbusier
	1951 Se adopta el Plan Piloto	Norma que pretendió regular el desarrollo urbano de la ciudad	Le Corbusier
	1952 Plan Regulador	Busca materializar el Plan Piloto de Le Corbusier	Paul Lester Wiener y Jose Luis Sert
	1990 Acuerdo N° 6 de 1990	Se introdujeron conceptos como el tratamiento de conservación.	Alcaldía de Bogotá
	2000 Acuerdo N° 190 de 2000, se basa en la Ley 388/97 y este Plan de Ordenamiento estuvo vigente hasta el año 2021	Se incluye el termino de estructura ecológica principal	Alcaldía de Bogotá
	2021 Se expide nuevo POT para Bogotá adoptado mediante Decreto 555 de diciembre de 2021	Se basa en cuatro pilares: movilidad sostenible, reverdecimiento, cuidado y reactivación	Alcaldía de Bogotá

Tabla 2. Historia del POT (Fuente: Elaboración propia)

5.3 Marco legal

En esta sección, vale aclarar que solamente se nombran las normas con la respectiva descripción y fecha en la cual fueron expedidas indicando si están vigentes y con relación al Plan Parcial No 2 “El Carmen”, esto debido a la magnitud de los archivos e información que contiene la normativa actual en esta materia.

Como normas generales se debe mencionar la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial (Ley 388 de 1997) y sus decretos reglamentarios y como normas específicas tenemos (de la más reciente a la más antigua):

Decreto de Adopción 469 del 17 de noviembre de 2021: “La Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación Informa que: Se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo N° 02 “El Carmen” ubicado dentro del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - Ciudad Lagos de Torca, mediante el Decreto 469 de 2021.” (Secretaria distrital de planeacion, 2021)

Decretos Distritales		
Título	Descripción	Fecha de Expedición
Decreto 469 de 2021	"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial No. 2 "El Carmén" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal de Norte - "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones."	Mié, 11/17/2021

Imagen 11. Decreto del plan del Carmen Fuente: (Secretaria distrital de planeacion, 2021)

La resolución que decide la viabilidad del proyecto es la resolución 1092 del 19 de junio de 2019, en el cual se muestra a continuación;

Resoluciones		
Título	Descripción	Fecha de Expedición
Resolución No. 1092 del 19 de junio de 2019	Por la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo n.º 02 "El Carmen" ubicado en la Localidad de Suba en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte Poz Norte - Ciudad Lagos de Torea.	Mié, 06/19/2019

Imagen 12. Resolución Fuente: (Secretaria distrital de planeacion, 2021)

Como soporte técnico sobre el cual se basan las anteriores resoluciones expedidas por el Distrito, se encuentran los documentos técnicos que componen el Plan Parcial N°2 “El Carmen”, así:

Documento Técnico de Soporte	
Título	Descripción
DTS - Alcance a la Formulación ajustada.	Documento Técnico de Soporte - Ajustado 15/05/2019 Miércoles , 15 Mayo , 2019
DTS	Documento Técnico de Soporte Parte 3 de 3 Estrategias 18/07/2018
DTS	Documento Técnico de Soporte Parte 2 de 3 Formulación 18/07/2018
DTS	Documento Técnico de Soporte Parte 1 de 3 Diagnostico 18/07/2018
DTS	Documento Técnico de Soporte Parte 3
DTS	Documento Técnico de Soporte Parte 2
DTS	Documento Técnico de Soporte Parte 1

Imagen 13. DTS del Plan de Carmen Fuente: (Secretaria distrital de planeacion, 2021)

En los documentos técnicos cada uno refleja información detallada sobre los estudios que se han realizado en aspectos ambientales, la infraestructura vial, oferta de servicios urbanísticos, las delimitaciones de proyectos de vivienda, comercio y servicios entre otros factores.

Adicionalmente al plan parcial en estudio le fue aplicada la siguiente reglamentación:

- *Acta y Resolución de Concertación Ambiental Corporación Autónoma Regional - CAR del 21 de septiembre de 2020 y 26 de noviembre de 2020, respectivamente:* En estos documentos “se declaran concertados los asuntos ambientales del proyecto de Plan Parcial No. 2 “El Carmen” del Plan de Ordenamiento Zonal Norte – POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca” de Bogotá D.C.”
- *Acta y Resolución de Concertación Ambiental Secretaría Distrital de Ambiente - SDA del 20 de noviembre de 2018 y 04 de diciembre de 2019, respectivamente:* “Se determinan

elementos que deben ser conservados y las medidas para evitar destrucción o alteración desde del ámbito natural paisajístico o ambiental.”

- *Resolución de la Secretaría de Planeación Distrital No 1092 del 19 de junio de 2019:* Se determinan cambios sobre la viabilidad de propuesta del Plan Parcial “El Carmen”.
- *Proceso de Participación - 15 de mayo de 2019:* Invita a la comunidad que conozcan el plan y presenten observaciones y recomendaciones.
- *Radicación de Formulación Ajustada – 18 de julio de 2018:* La constructora (proponente) informa que inicia procesos de revisión técnica y jurídica.
- *Radicación Inicial - 23 de agosto de 2017:* Busca dar a conocer el proyecto.

5.4 Marco conceptual.

Entender de manera general el planteamiento urbanístico propuesto en el Plan Parcial N° 2 “El Carmen”, conocer los componentes que integran dicho plan parcial, los estudios asociados a la elaboración y formulación, el marco legal sobre el cual se encuentra soportado, las implicaciones en los diferentes componentes y la evaluación de las ventajas y desventajas del mismo, permite apreciar la finalidad de este tipo de herramientas de gestión urbanística en el mejoramiento integral de la calidad de vida de sus habitantes, buscando encontrar en su área de intervención un equilibrio social, económico y ambiental. El estudiar la información desde diferentes componentes permite tener una visión holística del Plan Parcial N° 2 “El Carmen”, examinar cómo se estructuró, qué se tuvo en cuenta, y el impacto que generará en los habitantes de la zona y a las nuevas comunidades que lleguen a ser parte del mismo,

Con el objeto de tener presente las bases técnicas que hacen parte de la conformación de un plan parcial se presentan los siguientes conceptos:

Objetivos de un Plan Parcial: Planificar de manera ordenada el desarrollo de una parte del territorio considerando el aprovechamiento de áreas públicas y/o privadas existentes, para ello se asignan intensidades de uso y edificabilidad, tipos de cesiones urbanísticas, tipos de equipamientos, prestación de servicios públicos y se plantean determinantes ambientales como de gestión del riesgo, tal actividad puede adelantarse de forma asociada entre públicos y privados. (Ministerio de Vivienda, Espacio Urbano y Territorial, 2023)

Formulación del Plan Parcial: Se adelanta por parte de las autoridades municipales o distritales de planeación, comunidades o particulares interesados, con base en los lineamientos definido por el correspondiente POT. (Ministerio de Vivienda, Espacio Urbano y Territorial, 2023)

Suelos donde se formula un Plan Parcial: Es posible adelantar esta actividad en suelos urbanos o de expansión Urbana. (Ministerio de Vivienda, Espacio Urbano y Territorial, 2023)

6. Marco metodológico

Considerando el caso y su impacto en la gestión del territorio en la ciudad de Bogotá D.C., se recopiló información primaria con el objeto de definir el marco teórico, técnico y legal sobre el cual se fundamentó la formulación del Plan Parcial No 2 “El Carmen”, esto con el fin de enfocar la información obtenida al análisis de lo propuesto por el Plan parcial para cubrir el déficit de vivienda de Interés social existente en la ciudad.

A partir de lo anterior, y con el apoyo de información secundaria publicada por entidades como el DANE, y la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), se estudiarán los retos y desafíos que implica el desarrollo del Plan Parcial objeto de estudio y su futuro como elemento organizador del territorio.

El presente documento inicia la metodología con la recolección de información que permite analizar el Plan Parcial N° 2 “El Carmen” investigando sobre la normativa y los documentos técnicos, en donde con la información obtenida se establecen las ventajas o desventajas de la implementación de este plan viéndolo como un instrumento de gestión del territorio y el contexto con la necesidad de cubrir el déficit que se encuentre en esta documentación realizándolo mediante un cuadro comparativo, en donde el procedimiento es el siguiente:

- Recolección de la información.
- Identificar el comportamiento de lo encontrado.
- Analizar la información desde una perspectiva del marco legal y los documentos técnicos de soporte.
- Determinar la viabilidad.
- Formulación de los beneficios o impactos negativos en la implementación del Plan Parcial.
- Dar a conocer las conclusiones.

6.1 Tipo de estudio

El estudio que se manejó en este análisis fue descriptivo, debido a que se recolecta la información a partir de documentos, normativas, entre otras y así se identifican y reconocen los diferentes factores que afectan el Plan Parcial N° 2 “El Carmen” en las áreas estudiadas, para así llegar al análisis del plan como un instrumento de planificación y determinar los impactos en su implementación y demanda en las soluciones de vivienda de interés social.

7. Cronograma.

Las fases y tiempo de investigación que se destinaron para cada actividad desde el principio de la investigación hasta la culminación de su última actividad abarcan el periodo de tiempo comprendido de tres meses, en donde se realizaron actividades tales como recolección de información, revisión y clasificación de la misma, análisis, identificación de hallazgos y formulación de estrategias.

Para definir la elaboración del cronograma se debió tener en cuenta cada una de las actividades que se deben realizar paso a paso, en el cual estas actividades se encuentran en la imagen 14.

CRONOGRAMA ELABORACION PROYECTO			Semana 1							Semana 2							Semana 3							Semana 4							Semana 5							Semana 6								
			L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42		
No.	Actividad	Duración Actividad (Días)																																												
1	Verificación, análisis y estudio de la información	14																																												
1.1	RESOLUCIÓN No. 1092 DEL 19 DE JUNIO 2019																																													
1.2	DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE PLAN PARCIAL N°2 EL CARMEN																																													
1.3	Consulta Leyes, marco normativo, documentacion de estadísticas.																																													
2	Identificación de la Unidad de Análisis	21																																												
2.1	Verificación, interpretación y validación de la información obtenida y consultada. (Fuentes primarias y secundarias)																																													
3	Elaboración del Estudio de Caso																																													
3.1	Definición del marco teórico utilizado																																													
3.2	Descripción del caso y desarrollo de la caracterización del sector de estudio	42																																												
3.3	Elaboración de argumentos , conclusiones o recomendaciones																																													
4	Entrega de Informe para revisión	7																																												
	Total días propuestos	84																																												

CRONOGRAMA ELABORACION PROYECTO			Semana 7							Semana 8							Semana 9							Semana 10							Semana 11							Semana 12																																																
			L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D																																										
			43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84																																										
No.	Actividad	Duración Actividad (Días)																																																																																				
1	Verificación, análisis y estudio de la información	14																																																																																				
1.1	RESOLUCIÓN No. 1092 DEL 19 DE JUNIO 2019																																																																																					
1.2	DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE PLAN PARCIAL N°2 EL CARMEN																																																																																					
1.3	Consulta Leyes, marco normativo, documentacion de estadísticas.																																																																																					
2	Identificación de la Unidad de Análisis	21																																																																																				
2.1	Verificación, interpretación y validación de la información obtenida y consultada. (Fuentes primarias y secundarias)																																																																																					
3	Elaboración del Estudio de Caso																																																																																					
3.1	Definición del marco teórico utilizado																																																																																					
3.2	Descripción del caso y desarrollo de la caracterización del sector de estudio	42																																																																																				
3.3	Elaboración de argumentos , conclusiones o recomendaciones																																																																																					
4	Entrega de Informe para revisión	7																																																																																				
	Total días propuestos	84																																																																																				

Imagen 14. Cronograma (Fuente: Propia)

8. Descripción, análisis e interpretación de los resultados

En el presente caso de estudio se realizaron tablas y matrices que pretenden aplicar métodos específicos para la recopilación de información logrando el estudio de los datos, donde se busca analizar el Plan Parcial N°2 “El Carmen” de la ciudad de Bogotá como instrumento de planificación del territorio, resultados que pretenden determinar los impactos en su implementación y los beneficios que puede llegar a representar desde el ámbito de cubrimiento del déficit y demanda de soluciones de Vivienda de Interés Social. La información se ha obtenido por medio de documentos técnicos de soporte, decretos, resoluciones, entre otros documentos que se consideran útiles para un estudio detallado.

De acuerdo con lo mencionado anteriormente y completada la recolección de información del Plan Parcial objeto de estudio, se aclara que la metodología investigativa utilizada es el método de la observación estructurada, debido a que se selecciona la información para analizarla y compararla posteriormente. Con base en lo anterior, se realiza un ejercicio de comparación y contestación de información que consiste en poner dos datos o más, estableciendo similitudes y diferencias, determinando ventajas, problemáticas, aspectos de mejora y riesgos.

Para iniciar con el análisis general, se discriminan los documentos revisados, realizando una breve descripción del contenido de estos con el fin de otorgar una mayor ilustración:

TEMA	AUTOR	CLASIFICACION	URL O FUENTE
DECRETO 555 DE 2021	ALCALDIA DE BOGOTA	En este decreto se realiza una revisión total del plan territorial en la ciudad de Bogotá D.C.	https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/norma1.jsp?i=119582

TEMA	AUTOR	CLASIFICACION	URL O FUENTE
DECRETO 221 DE 2020	ALCALDIA DE BOGOTA	En el documento se establece la utilización del terreno definido por porcentajes, en el cual el Plan Parcial del Carmen N° 2 se establece un porcentaje para vivienda de interés social y de vivienda de interés prioritario y esto se define por medio del plan de desarrollo económico, obras públicas del distrito y económico teniendo en cuenta el medio ambiente.	https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/norma1.jsp?I=97765
DECRETO 820 DE 2019	ALCALDIA DE BOGOTA	Se modifican y actualizan algunas normativas de acuerdo que son el decreto 088 del 2017, 049, 425 y 571 del 2018 logrando, modificarlos para tener una mejor eficiencia.	https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/norma1.jsp?I=88614
DECRETO 417 DE 2019	ALCALDIA DE BOGOTA	Se modifican y actualizan algunas normativas de acuerdo que son el decreto 088 del 2017, 049 y 425 del 2018 logrando, modificarlos para tener una mejor eficiencia.	https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/norma1.jsp?I=85585
DECRETO 675 DE 2018	ALCALDIA DE BOGOTA	Se modifican y actualizan algunas normativas de acuerdo que son el decreto 252 del 2007, en el cual se propone la estrategia y plan territorial de Usme.	https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/norma1.jsp?I=81616
DECRETO 571 DE 2018	ALCALDIA DE BOGOTA	En este decreto se corrige el decreto 088 del 2017 y 049 del 2018.	https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/norma1.jsp?i=81089#
DECRETO 425 DE 2018	ALCALDIA DE BOGOTA	Se modifican y actualizan algunas normativas de acuerdo que son el decreto 088 del 2007, en el cual se propone la estrategia y plan territorial de Usme.	https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/norma1.jsp?I=80141
DECRETO 049 DE 2018	ALCALDIA DE BOGOTA	Se modifica y actualiza el decreto 088 del 2017.	https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/norma1.jsp?i=74863
DECRETO 088 DE 2017	ALCALDIA DE BOGOTA	En este decreto se establecen las normativas para el plan de ordenamiento territorial del	https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/norma1.jsp?I=68421

TEMA	AUTOR	CLASIFICACION	URL O FUENTE
		Carmen N° 2 más conocido como la ciudad lagos de torca.	
DECRETO 380 DE 2010	ALCALDIA DE BOGOTA	En este decreto se subrogo el decreto 436 del 2006 del artículo 7.	https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/norma1.jsp?i=40304
DECRETO 252 DE 2007	ALCALDIA DE BOGOTA	El decreto trata de la estrategia de la integración del Plan Parcial No 2.	https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/norma1.jsp?i=25478
LEY 2079 DE 2021	GOBIERNO DE COLOMBIA	La ley trata disposiciones respecto a vivienda y hábitat	https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/norma1.jsp?i=105125
LEY 388 DE 1997	GOBIERNO DE COLOMBIA	La ley parte de algunos decretos nacionales que son el 150 y 507 de 1999, 932 y 1337 de 2002, 975 y 1788 de 2004, 973 de 2005, 3600 de 2007, 4065 de 2008; 2190 de 2009, reglamentada parcialmente por el decreto nacional 1160 de 2010, en donde modifica la ley 9 de 2989 y la ley 2 de 1991.	https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/norma1.jsp?I=339
DECRETO 1077 DE 2015	GOBIERNO DE COLOMBIA	Este decreto trata de la vivienda, ciudad y territorio. Es compilatorio de normas anteriores.	https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/norma1.jsp?i=62512
DECRETO 019 DE 2012	GOBIERNO DE COLOMBIA	Se eliminan normas, reformas. Regulaciones, tramites que son innecesarios. (Ley Anti trámites)	https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/norma1.jsp?i=45322
RESOLUCIÓN NO. 1092 DEL 19 DE JUNIO DE 2019	ALCALDIA DE BOGOTA	En esta resolución se establece la viabilidad del plan parcial del Carmen N° 2 de la localidad de Suba “Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del plan parcial de desarrollo N.º 02.”	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/91_res_1092_de_2019_viabilidad_el_carmen.pdf
DECRETO 469 DE 2021	ALCALDIA DE BOGOTA	En este decreto se realiza una adaptación para el plan logrando ubicar el ámbito del Plan de Ordenamiento Territorial Zonal del Norte.	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/decreto_no_469-2021-adopcion_plan_parcial_no_2_el_carmen_dpp_0.pdf

TEMA	AUTOR	CLASIFICACION	URL O FUENTE
DTS - ALCANCE A LA FORMULACI ÓN AJUSTADA.	ALCALDIA DE BOGOTA	En este documento se detalló todo el proyecto (Plan parcial “El Carmen” y se encuentran las memorias, delimitaciones del área, el planeamiento urbanístico, las estrategias de gestión, entre otros temas, en donde es todo el detalle del proyecto, en el cual es de forma general.	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_pp_n.2_el_carmen_190515.pdf
DOCUMENT O TÉCNICO DE SOPORTE	ALCALDIA DE BOGOTA	Se muestra un detalle del planteamiento urbanístico, estrategia de gestión y la cartografía (estrategias)	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_pp_el_carmen_estrategias_gestion.pdf
DOCUMENT O TÉCNICO DE SOPORTE	ALCALDIA DE BOGOTA	Se muestra la memoria justificada y el planteamiento urbanístico. (formulación)	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_pp_el_carmen_formulacion.pdf
DOCUMENT O TÉCNICO DE SOPORTE	ALCALDIA DE BOGOTA	Se muestra la memoria justificada y el planteamiento urbanístico. (diagnostico)	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_pp_el_carmen_180717_diagnostico.pdf
DOCUMENT O TÉCNICO DE SOPORTE	ALCALDIA DE BOGOTA	Detalles de memoria justificada	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/3.dts_pp_el_carmen_1707124_diagnostico_2017_07_25.pdf
DOCUMENT O TÉCNICO DE SOPORTE	ALCALDIA DE BOGOTA	Detalles de estrategias de gestión financiera	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/2.dts_pp_el_carmen_170801_estrategias_gestion.pdf
DOCUMENT O TÉCNICO DE SOPORTE	ALCALDIA DE BOGOTA	Detalles de planteamiento urbanístico	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/1.dts_pp_el_carmen_170725_formulacion.pdf

Tabla 3. Relación de normatividad vigente para el Plan Parcial N° 2 “El Carmen” (Fuente: Propia)

La información contenida en la anterior tabla, explica de manera detallada la estructuración del plan parcial a nivel normativo y técnico, posteriormente se realiza un planteamiento respecto

del análisis por componentes del Plan Parcial El Carmen, determinando así sus ventajas y desventajas.

Los componentes del Plan Parcial El Carmen son:

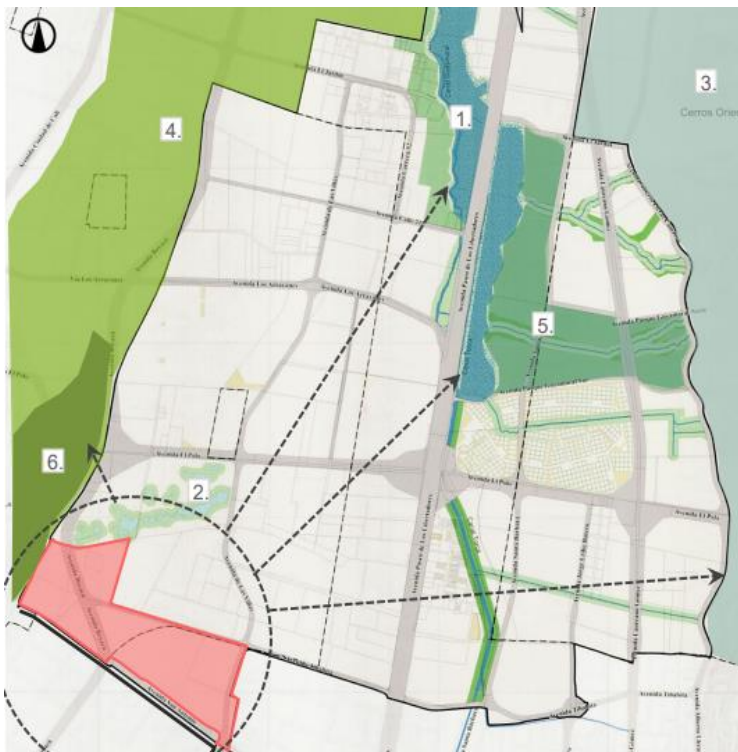
- Ambientales (Sostenibilidad ambiental y creación de zonas verdes)
- Normativo
- Delimitación predial
- Diseño y distribución del plan parcial
- Valorización y crecimiento económico

8.1 Componente Ambiental:

De acuerdo con lo anterior y a manera de complementación, con algunas fotos e imágenes, se da una explicación para entender el aspecto del medio ambiente, en el plan parcial del Carmen N° 2.

En este plan se nombran tres elementos que tienen algunas subdivisiones que son los siguientes:

- Cuerpos de agua que se refieren a los humedales Guaymaral y Torca y los lagos.
- Reservas forestales que es el Bosque Oriental de Bogotá y la reserva forestal Thomas Vander Hammen.
- Parque ecológico metropolitano de Guaymaral y el denominado como Cerro de la Conejera



CUERPOS DE AGUA

1. Humedales Guaymaral y Torca
2. Lagos

RESERVAS FORESTALES

3. Reserva forestal nacional bosque oriental de Bogotá (Cerros Orientales)
4. Reserva forestal regional "Thomas Van der Hammen".

PARQUE ECOLÓGICO

5. Parque metropolitano Guaymaral
6. Cerro de la Conejera.



Imagen 15. Elementos ambientales Fuente: (H CONSTRUCTORA HAYUELOS, 2021)

Como se ha mencionado este plan busca crear una conectividad con el medio ambiente con el fin de conservar la naturaleza de forma intacta como se muestra en la ilustración 16, 17 y 18.



Imagen 16. Parque metropolitano de Guaymaral Fuente: (H CONSTRUCTORA HAYUELOS, 2021)



Imagen 17. (Fuente propia: Franjas e control ambiental)



Imagen 18. Fuente: Propia Parque lineales y alamedas

Este proyecto, busca en contexto con las anteriores imágenes generar un desarrollo que evite un impacto negativo al medio ambiente utilizando estrategias que permitan la articulación del componente técnico y ambiental de forma tal que logre obtener una conexión entre ambos.

PLAN PARCIAL EL CARMEN N° 2 COMPONENTE AMBIENTAL

DESVENTAJAS	VENTAJAS
El plan parcial tiene un déficit respecto a las zonas verdes debido al mantenimiento y producción del espacio público	La ventaja de acuerdo con la investigación es el desarrollo de un sistema o modelo urbano que parte de una estructura ecológica que tiene como objeto principal garantizar la sostenibilidad ambiental de la mano con el desarrollo, para fomentar el diseño y la construcción de un hábitat sostenible de la mano del medio ambiente y de los proyectos de vivienda.
	Se promueve la interacción con el medio ambiente debido a la estructura ecológica de espacio público, en el cual se garantiza el cuidado y preservación de todos los elementos naturales y con su debido manejo.
	Se conservan los espacios públicos como lo son parques alamedas, parques lineales, sistemas urbanos de drenaje sostenible y vallados, en el cual se harán caminos con elementos naturales.
	Se maneja una iniciativa que tiene como objetivo recuperar parte del medio ambiente mediante una construcción en el POZ Norte.

Tabla 4. Fuente: Propia Análisis componente ambiental

8.2 Componente normativo:

Con respecto al componente normativo y revisada la documentación legal sobre la cual se encuentra basado y estructurado el Plan Parcial N°2 El Carmen, se realiza una breve comparación identificando las ventajas y desventajas encontradas:

PLAN PARCIAL EL CARMEN N°2 COMPONENTE NORMATIVO

DESVENTAJAS

Si bien el plan parcial cuenta con una estructura normativa sólida, se podrían presentar situaciones o contrariedades con lo dispuesto en el nuevo POT (conflicto de uso de suelo, densidades, cambios en los porcentajes de vivienda VIS, etc).

VENTAJAS

El Plan parcial el Carmen hace parte de POZ Lagos de Torca el cual se rige bajo el decreto 088 del 3 de marzo del 2017, por lo cual cuenta con un marco legal robusto de aplicación.

Dentro del decreto 555 del 2021 en el artículo 597 se plantea la transición de los planes zonales y de ordenamiento zonal. Así mismo se resalta que este decreto no modificó lo ya aprobado para el Plan Parcial El Carmen.

Para esta investigación, con el artículo 20 del decreto 436 de 2006, el aprovechamiento urbanístico resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios corresponde a la asignación del índice de construcción resultante según el producto inmobiliario tipo, que asegura la financiación de las cargas locales.

Tabla 5. Fuente: Propia Análisis componente normativo

8.3 Componente de Delimitación predial:

El Plan Parcial N°2 “El Carmen”, realiza la delimitación predial teniendo en cuenta los predios aledaños correspondientes. En las siguientes ilustraciones se observa la conexión con los diferentes proyectos que colindan con el Plan Parcial.

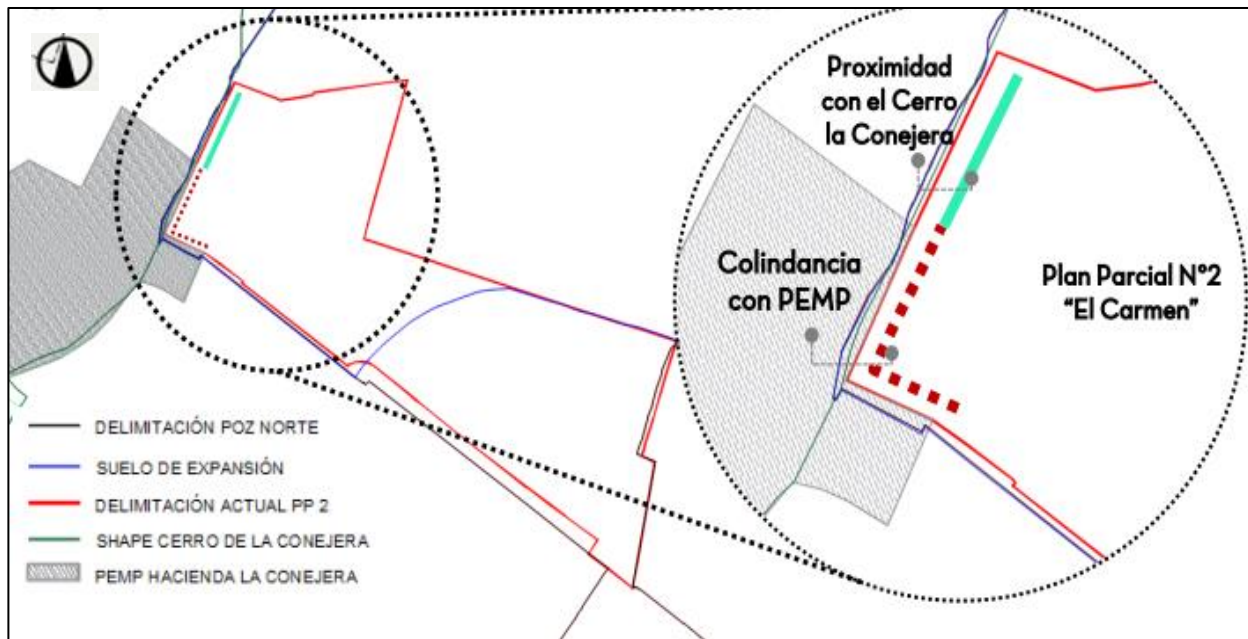


Imagen 19. Colindancia occidental del Plan Parcial N°2 El Carmen. Fuente: (H CONSTRUCTORA HAYUELOS, 2021)

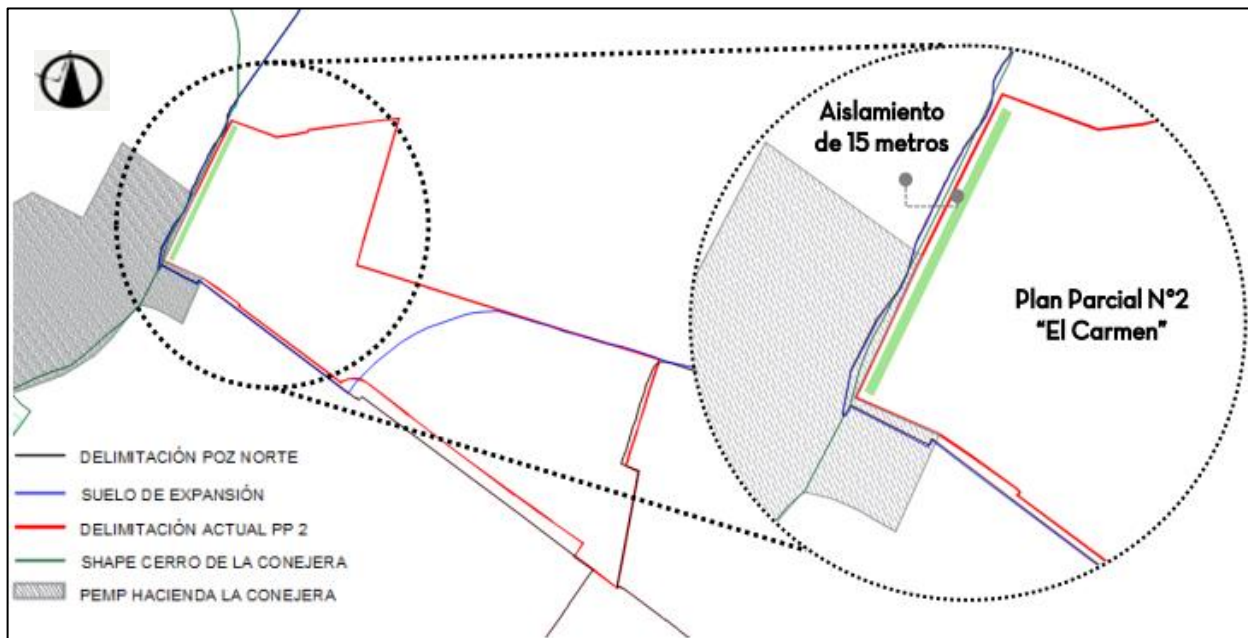


Imagen 20. Colindancia y aislamiento occidental del Plan Parcial N°2 El Carmen. Fuente: (H CONSTRUCTORA HAYUELOS, 2021)

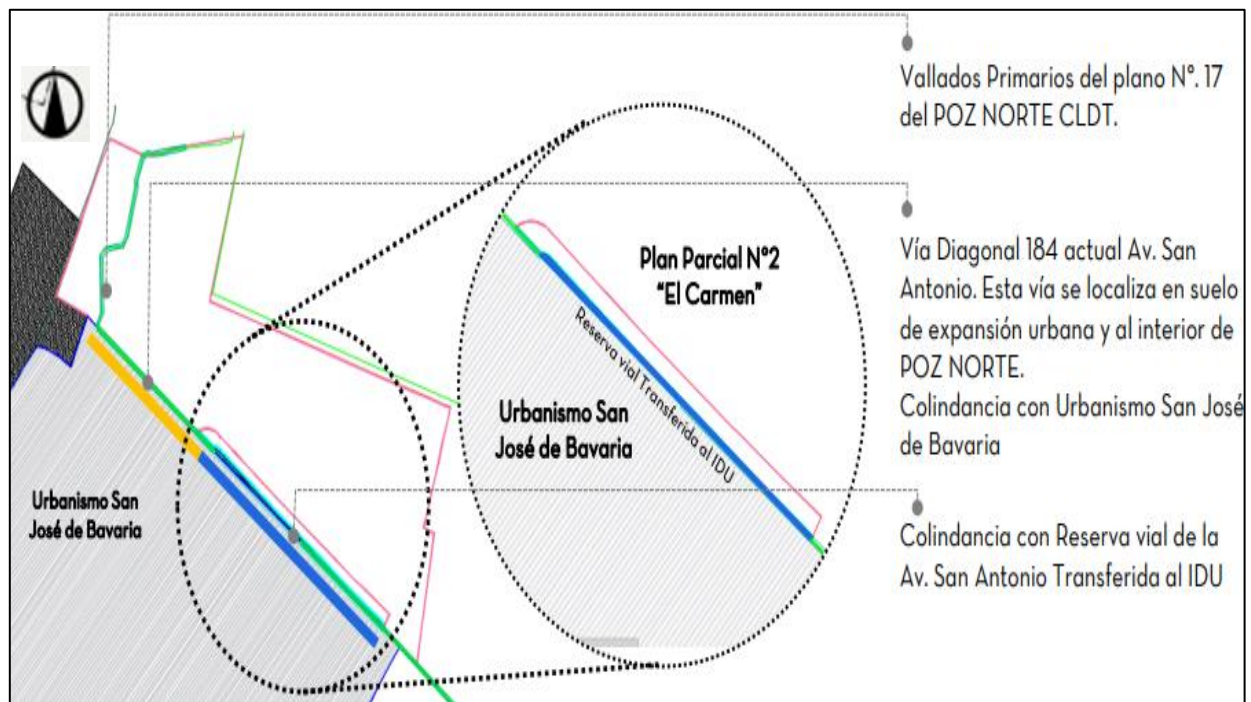


Imagen 21. Colindancia sur del Plan Parcial N°2 El Carmen. Fuente: (H CONSTRUCTORA HAYUELOS, 2021)

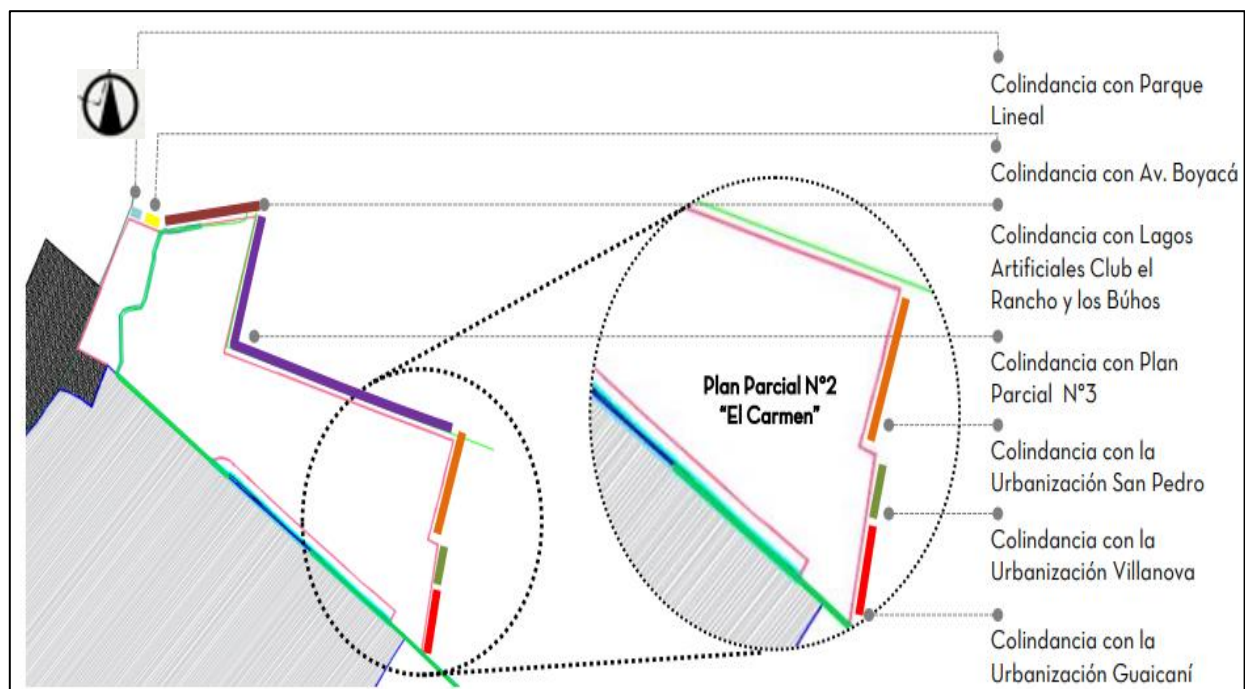


Imagen 22. Colindancia Nor-Occidental del Plan Parcial N°2 El Carmen. Fuente: (H CONSTRUCTORA HAYUELOS, 2021)

Dentro del Plan Parcial N°2 El Carmen se realiza una gestión predial dividiendo la zona de intervención en cuatro unidades de gestión.

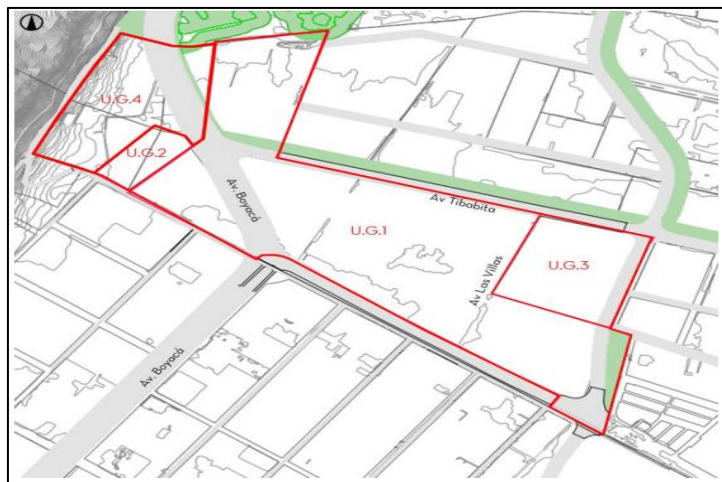


Imagen 23. Unidades de gestión y actuación predial del Plan Parcial N°2 El Carmen. Fuente: (H CONSTRUCTORA HAYUELOS, 2021)

UG / UAU	ID Predio	Matrícula Inmobiliaria	Total Área del Predio (A)
			M2
UG 1	LOTE A	50N-20809451	32.754,20
UG 1	LOTE B	50N-20809452	243.931,74
UG 1	LOTE B (1)	Matricula Inmobiliaria en proceso	244,
UG 1	LOTE B (2)		273,19
UG 1	LOTE B (3)		430,56
UG 1	AV. SAN ANTONIO		4.443,40
UG 1	LOTE C	50N-20809453	7.927,48
UG 1	LOTE D (4)	Matricula	253,66
UG 1	LOTE D (5)	Inmobiliaria en	0,63
UG 1	AV. BOYACÁ	50N-20809440	26.244,57
UG 1	AV. LAS VILLAS NORTE	50N-20809442	5.617,05
UG 1	INTERSECCIÓN AV LAS VILLAS NORTE	50N-20809441	3.859,62
UG 1	INTERSECCIÓN AV LAS VILLAS SUR	50N-20809443	899,71
UG 1	AV. TIBABITA		6.517,35
UG 1	LOTE 1	50N-20803506	64.915,26
UG 1	LOTE 2 AV. BOYACÁ	50N-20823663	3.738,90
UG 1	LOTE 3 AV. TIBABITA	50N-20823662	820,35
TOTAL UG1			402.871,85
UG 2	LOTE 3	50N-20814383 (EN PROCESO DE AJUSTES DE CABIDA Y LINDEROS)	18.184,64
TOTAL UG2			18.184,64
UAU 3	LAGUNA REDONDA 1	50N-867255	62.180,09
UAU 3	LAGUNA REDONDA 2		3.012,89
UAU 3	LOTE 2 AV. LAS VILLAS		9.215,75
UAU 3	LOTE 3 AV. TIBABITA		954,23
TOTAL UAU 3			75.362,96
UG 4	LOTE 1 SEMINARIO	50N-20814383 (EN PROCESO DE	68.063,91
UG 4	LOTE 2 SEMINARIO	AJUSTES DE CABIDA	8.585,63
UG 4	LOTE 3 AV. BOYACÁ		19.653,52
TOTAL UG4			96.303,06
TOTAL PLAN PARCIAL			592.722,51

Tabla 6. Unidades de gestión y actuación predial del Plan Parcial N°2 El Carmen. Fuente: (H CONSTRUCTORA HAYUELOS, 2021)

Revisando el componente predial del Plan Parcial, su estructura y distribución, se presentan a continuación las ventajas y desventajas identificadas:

PLAN PARCIAL EL CARMEN N°2 COMPONENTE PREDIAL	
DESVENTAJAS	VENTAJAS
Actualmente se encuentra en proceso de actualización de cabida y linderos el lote N°3 perteneciente a la UG2, así mismo los lotes B1, B2 y B3 se encuentran en proceso de obtener matrícula inmobiliaria. Hasta tanto no se encuentre saneado todo el componente predial, no se podrá desarrollar el proyecto.	La distribución del Plan Parcial el Carmen mediante las unidades de gestión permite un desarrollo organizado de los diferentes usos proyectados.
	La distribución y composición de predios de las unidades de gestión se encuentran debidamente identificados y delimitados.

Tabla 7.. Fuente: Propia Análisis componente predial

8.4 Componente Diseño y distribución del plan parcial

Dentro del plan parcial N°2 El Carmen se establecen los usos del suelo para las distintas unidades de gestión, donde se especifican los usos proyectados para cada unidad de gestión. Como se observa en el siguiente gráfico; la UG1 contará con usos residenciales (vivienda VIS, VIP Y NO VIS) y comerciales, la UG2 tendrá uso dotacional, la UG3 se proyecta un uso de vivienda y mixto, y por último la UG4 tendrá un uso de vivienda.

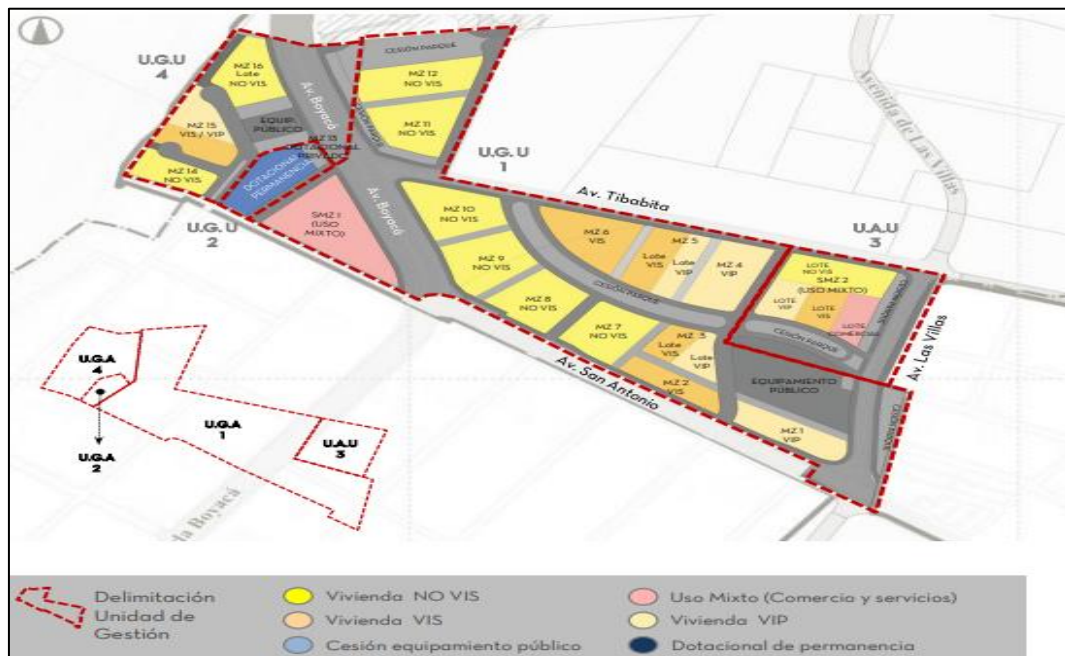


Imagen 24. Caracterización predial del Plan Parcial N°2 El Carmen. Fuente: (H CONSTRUCTORA HAYUELOS, 2021)

PLAN PARCIAL EL CARMEN N°2 DISEÑO Y DISTRIBUCIÓN

DESVENTAJAS

Se observa que el uso de comercial es algo reducido, considerando el volumen de viviendas proyectadas en la zona

Teniendo en cuenta que por el lindero occidental se colinda con el Seminario Internacional San Luis Beltrán; se podría contemplar la reformulación de distribución para la UG4, desarrollando las edificaciones dotacionales en esa zona y no las de carácter residencial

VENTAJAS

Se plantea un diseño adecuado con el propósito de aumentar los índices de espacio público por habitante.

El diseño busca garantizar un control de problemáticas urbanísticas o conflictos de uso que puedan eventualmente presentarse en su ejecución.

El diseño del uso de vivienda fomenta la atracción y vitalidad del territorio.

Promueve la eficiencia entre el espacio construido (privado) y el espacio libre (público).

Se establecen usos del suelo creando interacción con el medioambiente.

Tabla 8. Fuente: Propia Análisis Diseño y distribución predial

Se puede evidenciar que la distribución y desarrollo de los predios incluidos en el plan parcial N°2 El Carmen, tienen 2 grandes influencias; la interacción con el medio ambiente y la conectividad y estructura vial del mismo. Sin embargo, se podría realizar alguna modificación para ampliar un poco el uso mixto o comercial atendiendo a las demandas que se generarán a futuro. Así mismo, con el fin de mitigar el impacto ambiental, la zona dotacional se podría reorganizar en el lindero occidental de la UG4.

8.5 Componente de valorización y Crecimiento Económico:

Revisando todos los impactos económicos y sociales que tendrá el desarrollo e implementación del Plan Parcial; se resumen a continuación las ventajas y desventajas teniendo en cuenta el contexto actual:

PLAN PARCIAL EL CARMEN N°2 VALORIZACIÓN Y CRECIMIENTO ECONÓMICO	
DESVENTAJAS	VENTAJAS
Se considera que las zonas delimitadas para comercio dentro del plan parcial N°2 El Carmen, son pequeñas con respecto a la demanda que se generará en la zona.	Teniendo en cuenta que se proyecta realizar la prolongación de la Av Boyacá, esto generará un impacto positivo en la zona, generando plusvalía, aumento de afluencia vehicular y generación de nuevos negocios
El reto actual para el desarrollo del proyecto es la inflación, dado que al momento de la aprobación del Plan Parcial, se estimaba una inflación no mayor a 4%, sin embargo, el condiciones actuales el proyecto no podrá generar las utilidades esperadas, así mismo, el incremento en las tasas de interés afectará directamente la dinámica de oferta y demanda de vivienda.	La potencialidad de desarrollo del suelo permitirá un aumento del valor de los predios a nivel zonal, el diseño urbanístico será un atractivo para inversionistas que deseen desarrollar proyectos de vivienda

PLAN PARCIAL EL CARMEN N°2 VALORIZACIÓN Y CRECIMIENTO ECONÓMICO

DESVENTAJAS	VENTAJAS
El proyecto se verá afectado en su ejecución teniendo en cuenta el incremento de los costos de los insumos del sector de la construcción, el aumento del valor de la mano de obra y demás costos asociados.	El diseño de zonas con conectividad ecológica brinda un atractivo paisajístico el cual también puede generar valorización.

Tabla 9. Fuente: Propia Análisis Valorización y Crecimiento Económico.

9. La Gestión Territorial y el Plan Parcial No 2 “El Carmen”

La Gestión del territorial surte relevancia en tiempos donde las comunidades han tomado protagonismo en la protección y cuidado del medio ambiente, así como en la búsqueda permanente de atender sus necesidades básicas insatisfechas. Sin embargo, para lograr y garantizar la atención de estas demandas, la administración pública debe ejercer el rol correspondiente para intervenir el territorio, de modo que de manera efectiva sea posible armonizar de manera sostenible y sustentable el medioambiente con las acciones del hombre.

Es importante contar con profesionales que tengan la capacidad de interpretar, diagnosticar y formular desde el conocimiento del territorio, de las necesidades de las comunidades, del cuidado del medioambiente, de la gestión del riesgo y del cambio climático, para que en contexto y desde una mirada integral de planteen soluciones urbanísticas resilientes que reduzcan índices de vulnerabilidad y mejoren los niveles de acceso de infraestructura, servicios públicos y vivienda, lo que al final redunda la reducción de desigualdad, la cual es posible observar en las zonas periféricas de la ciudad.

Dicho lo anterior, desde la óptica de la Gestión Territorial es posible promover la construcción y el desarrollo de un macroproyecto de vivienda, teniendo en cuenta el fin de mitigar la inequidad en el ámbito habitacional, además es posible determinar los impactos en su implementación y los beneficios que representa desde el ámbito de cubrimiento del déficit y demanda de soluciones de Vivienda de Interés Social.

Debe resaltarse además, que la ciudad se encuentra rodeada importantes cabeceras municipales como Funza, Cota, Chía, la Calera y Soacha, las cuales presentan una alta dinámica y demanda de servicios de la ciudad, observándose que la mayoría de sus habitantes trabajan en la ciudad pero su vivienda se sitúa en las cabeceras municipales, tales fenómenos de movimiento y de comportamiento de las comunidades ha generado un alto desarrollo de proyectos urbanísticos en las afueras de Bogotá donde los municipios han habilitado suelos especialmente direccionados a Vivienda de Interés Social con valores de referencia mucho menores a los de Bogotá, esta situación que ha derivado en una gran oferta inmobiliaria, ha impactado a su vez de manera importante en los últimos años los indicadores de movilidad, como respuesta a este fenómeno que se ha ido acrecentado paulatinamente, los gobiernos locales impulsaron la creación de la Región Metropolitana Bogotá-Cundinamarca¹⁰, con el propósito de lograr llevar a cabo propuestas y ejecución de proyectos de manera conjunta presentar alternativas de infraestructura que armonicen las dinámicas y comportamientos de los habitantes de la ciudad y de los municipios aledaños, se puede observar entonces que la Gestión Territorial debe ser revisada no solamente desde lo local, ya que los impactos de una intervención pueden verse a escala regional y nacional.

¹⁰ Creada mediante acto legislativo No 02 del 22 de julio de 2020, Congreso de la República de Colombia.

En consecuencia, puede afirmarse que la Gestión Territorial nos encamina al desarrollo para que mediante la intervención del territorio por parte de la administración pública a través de diferentes actuaciones urbanísticas se consideren las necesidades de sus habitantes, se administren los recursos presentes en el y se revisen las acciones desde una mirada local y global que permita sostenibilidad y sustentabilidad¹¹ en el largo plazo.

Adicionalmente, es importante tener presente que el planteamiento de las actuaciones urbanísticas consta de un componente económico que entra de manera determinante a contemplar las necesidades de mercado a partir de la oferta y demanda, dado que si bien pueden existir normas de intervención de los suelos implementadas a través de la Administración Pública, que determinen los posibles desarrollos residenciales, comerciales o industriales en la ciudad, no menos importante es el analizar la conveniencia o la necesidad que presentan los habitantes de adquirir los productos propuestos a desarrollar, considerando por ejemplo sus posibilidades de movilización y el tiempo de desplazamiento, variables que se transforman en condiciones de calidad de vida y que desde el punto de vista económico se pueden interpretar como ahorros, beneficios o mejores rentas, tal análisis, permite inferir que eventualmente puedan ser pagados mayores valores en ciertos terrenos o viceversa, factor esencial en la determinación de viabilidad de un proyecto, de allí surgen los avalúos como una herramienta de apoyo y complemento fundamental en la gestión del territorio, para efectos de determinar y cuantificar la viabilidad y los beneficios que puedan generarse como consecuencia de la intervención estatal, siendo que estos permiten estimar y proyectar el valor generado en el suelo dada las potencialidades y mayores aprovechamientos otorgados en un predio,

¹¹ Sustentabilidad es la habilidad de lograr una prosperidad económica sostenida en el tiempo protegiendo al mismo tiempo los sistemas naturales del planeta y proveyendo una alta calidad de vida para las personas (INTERAMERICANA, 2007)

conforme a usos propuestos y en atención de variables como acceso a servicios públicos, vías, equipamientos, impactos medioambientales, entre otras.

Por lo tanto, dentro de la gestión de territorio los avalúos juegan un papel transcendental, ya que para la ciudad siempre será importante conocer el efecto económico de la intervención y como contribuye al fortalecimiento de sus finanzas, en dicho contexto saber cuánto se puede recaudar por efectos de impuesto predial, venta de activos (bienes fiscales), contribuciones por valorización, participación por plusvalía, entre otros mecanismos de financiación (resultados que en definitiva dependen de la realización de un trabajo valuatorio), permite a la ciudad visualizar con mayor certeza las fuentes de recaudo y posibilidades de inversión que tiene el ente territorial para irradiarlas en su desarrollo en diferentes líneas de tiempo.

10. Conclusiones sobre el estudio

- El Plan Parcial “El Carmen” N° 2 busco armonizar el componente ambiental, de diseño y predial con el propósito de optimizar el aprovechamiento del territorio y garantizar un incremento en los índices de calidad de vida y de sostenibilidad a los habitantes que llegarán a hacer parte de la comunidad del mencionado Plan Parcial.
- Las bases jurídicas y técnicas sobre las cuales se formuló el Plan Parcial se establecieron desde la concertación con la comunidad y en los pilares establecidos en el Plan Zonal Lagos de Torca, el cual dio relevancia a la protección del medio ambiente, encontrándose en contexto con los fundamentos del nuevo Plan de Ordenamiento territorial vigente para la ciudad de Bogotá, prueba de ello fue su ratificación e inclusión sin modificación normativa en el Decreto 555 de 2021.
- Con respecto al planteamiento de ocupación del Plan Parcial se considera que se dio muy poco espacio a las actividades de comercio a escala vecinal, esto considerando las altas densidades planteadas para usos residenciales, lo que a futuro puede conllevar a generar conflictos de usos del suelo con el objeto de satisfacer tales necesidades.
- Si bien el Plan parcial se estructuro con unas condiciones económicas, dónde se plantearon una serie de cargas para el desarrollador, dadas las condiciones actuales del mercado como alta inflación, aumento en las tasas de interés e incremento en los insumos, puede llegar a observarse una ralentización en la dinámica de la oferta inmobiliaria, por lo tanto una reducción en la utilidad esperada por parte de los inversionistas, así como un incremento en la tasa de retorno, lo cual al final puede generar mayores tiempos y costos en su ejecución y desarrollo.

- Respecto a la contribución del Plan Parcial en cuanto a mitigar o reducir el déficit de Vivienda de Interés Social, si bien se nota un esfuerzo por parte de los estructuradores, sigue faltando un mayor compromiso en el desarrollo de este tipo de soluciones habitacionales, para el caso en estudio solamente la Unidad de Gestión 1 del plan parcial cumple esta función, esto puede ser motivado por las proyecciones de utilidades esperadas por parte de los inversionistas así como los costos del suelo que por lo general no dan viabilidad a tales desarrollos desde el punto de vista económico.
- Sí el interés de ubicarse en sectores específicos de la ciudad parte de las necesidades propias de una población, lo cual incide de manera directa en la formación de valores o rentas del suelo, situación que no se desliga de las posibilidades de desarrollo del suelo, a partir de allí, puede evidenciarse que si el mercado no está dispuesto o no es de su interés hacer parte o consolidar ciertas zonas planteadas dentro de alguna normativa específica, dicha condición generaría la necesidad de modificar estos usos a las realidades de mercado, alterando así sus posibilidades de renta, de modo que los precios del suelo estarían determinados en parte por las posibilidades de desarrollo urbanísticos planteados por el agente estatal, pero además también están ligados a las posibilidades que tienen las personas de acceder a dichos terrenos conforme su capacidad de adquisición y necesidades (oferta y demanda), situación que solamente puede ser examinada a través de ejercicios valuatorios, los cuales son herramientas de toma de decisiones en el planteamiento y ejecución de las intervenciones urbanísticas.

11. Recomendaciones

- Se debe propender por mantener y garantizar los espacios definidos como de protección ambiental, toda vez que el desarrollo de nuevas infraestructuras genera presión en el desarrollo del territorio y por ende eventualmente derivaría en una ocupación irregular de estas zonas.
- Dar un mayor espacio en este tipo de proyectos a la vivienda de interés social, recordando que la ciudad tiene dentro de su hoja de ruta dar cumplimiento al objetivo de desarrollo sostenible 11¹², donde se busca generar un desarrollo inclusivo con la participación ciudadana, donde se garantice la reducción de asentamientos informales y mejore los índices de espacios públicos zonas verdes, infraestructura entre otros.
- Siendo la administración pública la llamada a gestionar el territorio, debe considerarse por parte de esta la implementación de instrumentos de actuación urbanística que permitan la habilitación de mayores porcentajes de suelos para vivienda de interés social, donde sea posible la regulación de precios de suelo para este tipo de proyectos y mitigar así la presión que ejerce la inversión privada para llevar a cabo otro tipo de desarrollos “más rentables” que si bien en alguna medida benefician al sector de influencia, también generan exclusión de la población más vulnerable, la cual al no encontrar soluciones habitacionales de fácil acceso tienden a habitar la periferia de la ciudad incrementando los índices de vivienda informal.

¹² Ciudades y Comunidades Sostenibles (PNUD)

Referencias

ALCALDIA DE BOGOTÁ. (DICIEMBRE de 2021). *REGIMEN LEGAL DE BOGOTÁ D.C.*

Obtenido de REGIMEN LEGAL DE BOGOTÁ D.C.:

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=119582>

Alcaldía Mayor de Bogotá, D. (2010). *Decreto 043 de 2010 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.*

Obtenido de Decreto 043 de 2010 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.:

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=38737&dt=S>

ALFREDO RESTREPO RUIZ. (Diciembre de 2019). *SCIELO.ORG.MX*. Obtenido de

[https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0186-](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0186-72102019000300665)

[72102019000300665](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0186-72102019000300665)

Anonimo. (ENERO de 2012). *Intrepreneur*. Obtenido de

<https://www.entrepreneur.com/article/264927>

Arias, A. S. (17 de ENERO de 2016). *Econonipedia*. Obtenido de

<https://economipedia.com/definiciones/deficit.html>

Arias, F. (2006). *El Proyecto de investigación. Introducción a la metodología científica. 6 Edición.*

Obtenido de [https://ebevidencia.com/wp-content/uploads/2014/12/EL-PROYECTO-DE-](https://ebevidencia.com/wp-content/uploads/2014/12/EL-PROYECTO-DE-INVESTIGACI%C3%93N-6ta-Ed.-FIDIAS-G.-ARIAS.pdf)

[INVESTIGACI%C3%93N-6ta-Ed.-FIDIAS-G.-ARIAS.pdf](https://ebevidencia.com/wp-content/uploads/2014/12/EL-PROYECTO-DE-INVESTIGACI%C3%93N-6ta-Ed.-FIDIAS-G.-ARIAS.pdf)

BOGOTÁ, A. M. (29 de DICIEMBRE de 2021). *REGIMEN LEGAL DE BOGOTA D.C.* Obtenido

de REGIMEN LEGAL DE BOGOTA D.C.:

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=119582>

Bogota.gov.co. (2023). *Bogota.gov.co*. Obtenido de Bogota.gov.co:

<https://bogota.gov.co/ubicacion-de-bogota-sitios-turisticos-vias-y-alrededores-de-bogota>

Briceño Pineda, D. A., Niño Corredor, R., & Arango Cano, V. (2018). *Universidad Pito de Colombia*. Obtenido de

<https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/15996/1/1.%20Proyecto%20de%20construcci%c3%b3n%20de%20VIS%20en%20Bogot%c3%a1.pdf>

CAMACOL. (11 de noviembre de 2021). *CAMACOL REVISTA URBANA Edicion 90*. Obtenido de CAMACOL REVISTA URBANA Edicion 90:

<https://camacol.co/actualidad/publicaciones/revista-urbana/90/megaciudades/lagos-de-torca-el-modelo-de-ciudad-de>

Chapman, A. (2004). *Academia.edu*. Obtenido de <https://cutt.ly/fEEtt3i>

Chaves, D. (05 de 2008). *Conceptos y Técnicas de recolección de datos en la Investigación jurídico social*. Obtenido de

https://www.unifr.ch/ddp1/derechopenal/articulos/a_20080521_56.pdf

Cifuentes Sierra, K., Garzón, J. C., & Pachón Aguilar, C. A. (2019). *Universidad Piloto De Colombia Facultad De Ingenieria Civil*. Obtenido de

<http://repository.unipiloto.edu.co/bitstream/handle/20.500.12277/6510/AN%c3%81LISIS%20DEL%20PROYECTO%20URBANISTICO%20LAGOS%20DE%20TORCA1.pdf?sequence=3&isAllowed=y>

COLOMBIA, G. D. (JULIO de 1997). *FUNCION PUBLICA GESTOR NORMATIVO*. Obtenido

de FUNCION PUBLICA GESTOR NORMATIVO:

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>

COLOMBIA, N. U. (2023). *NACIONES UNIDAS COLOMBIA*. Obtenido de

<https://colombia.un.org/es/sdgs/11>

Colordo, D. (2021). *cultura10*. Obtenido de cultura10: [https://www.cultura10.com/%C2%BFque-](https://www.cultura10.com/%C2%BFque-es-un-cuadro-comparativo/)

[es-un-cuadro-comparativo/](https://www.cultura10.com/%C2%BFque-es-un-cuadro-comparativo/)

Escuela Superior de administración Pública. (2020). *TITULO 5 GESTION TERRITORIAL -*

Repositorio *CDIM*. Obtenido de

[https://repositoriocdim.esap.edu.co/bitstream/handle/123456789/9816/2897-](https://repositoriocdim.esap.edu.co/bitstream/handle/123456789/9816/2897-20.pdf?sequence=19&isAllowed=y)

[20.pdf?sequence=19&isAllowed=y](https://repositoriocdim.esap.edu.co/bitstream/handle/123456789/9816/2897-20.pdf?sequence=19&isAllowed=y)

Fenalco . (2013). Obtenido de [https://www.fenalcobolivar.com/desarrollo-sectorial/que-es-un-](https://www.fenalcobolivar.com/desarrollo-sectorial/que-es-un-plan-de-ordenamiento-territorial-y-para-que-sirve-1487)

[plan-de-ordenamiento-territorial-y-para-que-sirve-1487](https://www.fenalcobolivar.com/desarrollo-sectorial/que-es-un-plan-de-ordenamiento-territorial-y-para-que-sirve-1487)

H CONSTRUCTORA HAYUELOS. (MAYO de 2021). *SECRETARIA DISTRITAL DE*

PLANEACION. Obtenido de

http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_plan_parcial_el_carmen.pdf

INTERAMERICANA, U. A. (JUNIO de 2007). *UAIS SUSTENTABILIDAD*. Obtenido de UAIS

SUSTENTABILIDAD: [http://sustentabilidad.uai.edu.ar/pdf/sde/uais-sds-100-002%20-](http://sustentabilidad.uai.edu.ar/pdf/sde/uais-sds-100-002%20-%20sustentabilidad.pdf)

[%20sustentabilidad.pdf](http://sustentabilidad.uai.edu.ar/pdf/sde/uais-sds-100-002%20-%20sustentabilidad.pdf)

Jaén, U. d. (2013). *Universidad de Jaén*. Obtenido de https://www.ujaen.es/servicios/archivo/sites/servicio_archivo/files/uploads/Calidad/Criterio5.pdf

LINARES MELO, L. M. (2019). *APLICACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN, ESTRATEGIA PARA*. Obtenido de <http://52.0.229.99/bitstream/20.500.11839/7480/1/048914-2019-II-PT.pdf>

Ministerio de Vivienda, C. y. (2023). *Espacio Urbano y Territorial*. Obtenido de Espacio Urbano y Territorial: <https://www.minvivienda.gov.co/espacio-urbano-y-territorial/planes-parciales-1>

Ministerio de Vivienda, C. y. (2023). *Viceministerio de Vivienda VIS y VIP*. Obtenido de <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/vis-y-vip>

Ministrerio de ordenamiento territorial de Uruguay. (2020). Obtenido de <https://www.gub.uy/ministerio-vivienda-ordenamiento-territorial/politicas-y-gestion/es-ordenamiento-territorial>

Minvivienda. (2020). Obtenido de <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/vis-y-vip>

Portal Único del Estado Colombiano. (2004). *Portal Único del Estado Colombiano*. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>

Saldarriaga, A. (23 de Noviembre de 2019). *Razon Publica*. Obtenido de <https://razonpublica.com/los-planes-urbanos-de-bogota-una-historia-sin->

fin/#:~:text=El%20POT%20entr%C3%B3%20en%20vigor,una%20duraci%C3%B3n%20de%20doce%20a%C3%B1os.

Santos, J. (21 de Julio de 2021). *Infoautonomos*. Obtenido de <https://www.infoautonomos.com/estudio-de-mercado/breve-guia-para-estudio-de-mercado/>

Secretaria distrital de planeacion. (2021). *Secretaria distrital de planeacion*. Obtenido de Secretaria distrital de planeacion: <http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-desarrollo/planes/carmen-no-2-lagos-de-torca>

Sentencia T-433/16, T-433/16 (CORTE CONSTITUCIONAL COLOMBIANA 2016). Obtenido de CEPAL: <https://plataformaurbana.cepal.org/es/derecho-la-vivienda-en-colombia#:~:text=%E2%80%9CAquel%20por%20medio%20del%20cual,T%2D433%2F16>).

Sistema DC. (2022). *Sistema DC*. Obtenido de Sistema DC: <https://sistematdc.com/blog/sistema/como-hacer-un-analisis-dofa/>