



# PLAN PARCIAL RENOVACIÓN URBANA CENTRÓPOLIS





# PLAN PARCIAL RENOVACIÓN URBANA CENTRÓPOLIS

**Trabajo de Grado**  
**Maestría en Derecho y Gestión Urbanística**  
**Código SNIES: 109524**

**Para optar al título de: Magíster en Derecho y Gestión Urbanística**

Estudiantes:

MARÍA MARGARÍA JERÉZ  
MARIO CABEZAS OSPINA  
LUIS CARLOS PARRA  
DARÍO BOTERO ARISTIZÁBAL

**Tutora:**

Arq. MARISOL RUIZ CANO



## Índice de contenido

<b>1. INTRODUCCIÓN</b>	<b>5</b>
<b>2. JUSTIFICACIÓN.</b>	<b>6</b>
<b>2.1 BOGOTÁ CIUDAD COMPACTA Y POLICÉNTRICA.</b>	<b>6</b>
<b>2.2 DE LA SELECCIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA POR REAVITALIZACION CENTROPOLIS -PPRU-CENTRÓPOLIS-.</b>	<b>8</b>
2.2.1 REVITALIZACIÓN DEL CENTRO DE BOGOTÁ.	9
2.2.2. UPL BARRIOS UNIDOS. PARTE DE LA CENTRALIDAD.	9
2.2.3. SECTOR DOCE DE OCTUBRE. RELACIONES DE PROXIMIDAD DENTRO DEL CENTRO AMPLIADO	14
<b>3. DELIMITACIÓN DEL PPRU-CENTROPOLIS</b>	<b>16</b>
<b>3.1 ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL CENTRÓPOLIS.</b>	<b>16</b>
3.1.1 LOCALIZACIÓN	16
3.1.2 ÁREAS QUE CONFORMAN EL POLÍGONO DEL PPRU-CENTRÓPOLIS	17
3.1.3 NORMA URBANA DEL ÁMBITO DE PLANIFICACIÓN DEL PPRU-CENTRÓPOLIS	19
<b>4. DIAGNOSTICO AMBITO DE PPRU-CENTRÓPOLIS.</b>	<b>22</b>
<b>4.1 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO. ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE</b>	<b>22</b>
4.1.1 SISTEMA DE MOVILIDAD PEATONAL	23
4.1.2 SISTEMA DE MOVILIDAD VEHICULAR.	23
4.1.3 SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO MASIVO.	24
<b>4.2 ESTRUCTURA SOCIAL Y ECONÓMICA.</b>	<b>25</b>
4.2.1 USOS Y ACTIVIDADES	25
4.2.2 MORFOLOGÍA DEL POLÍGONO DE PLANEACIÓN.	27
4.2.3 POBLACIÓN.	28
<b>4.3 VALOR DEL SUELO.</b>	<b>30</b>
<b>5. FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA CENTROPOLIS</b>	<b>32</b>
<b>5.1 OBJETIVOS</b>	<b>32</b>
5.1.1 GENERAL.	32
5.1.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS:	32
<b>5.2 PROPUESTA URBANA</b>	<b>33</b>
5.2.1 BASE TEÓRICA	33



	4
5.2.2. METAS DOT DEL PPRU-CENTRÓPOLIS	34
5.2.3 PROYECTO URBANÍSTICO: UNA CENTRALIDAD DE PROXIMIDAD.	35
<b>5.3 PRODUCTOS INMOBILIARIOS.</b>	<b>41</b>
5.3.1 ASPECTOS GENERALES.	41
5.3.2 DEFINICION Y JUSTIFICACION DE LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS.	42
<b>5.4. MODELO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PPRU-CENTRÓPOLIS</b>	<b>56</b>
5.4.1 ESTUDIO DE A ÁREAS DEL ÁMBITO DE PLANIFICACIÓN.	56
<b>6. POLÍTICA DE PROTECCIÓN A MORADORES Y A ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.</b>	<b>70</b>
<b>6.1 OBJETIVO DE LA POLÍTICA DE MORADORES.</b>	<b>70</b>
<b>6.2 ESTRATEGIAS DE VINCULACIÓN Y ATENCIÓN DE MORADORES Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.</b>	<b>71</b>
6.3 ESTRATEGIAS PARA ATENDER LAS OBLIGACIONES TRANSITORIAS DE LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS Y TITULARES DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS QUE DECIDAN PERMANECER EN EL ÁMBITO DEL PROYECTO	72
6.4 ESTRATEGIAS PARA ATENDER ARRENDATARIOS DE HOGARES Y DE OTRAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	75
6.5 ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN	76
<b>7. MODELO DE GESTIÓN</b>	<b>78</b>
<b>7.1 SUBSISTEMA DE GESTIÓN URBANÍSTICA PREDIAL,</b>	<b>80</b>
<b>7.2 SUBSISTEMA DE GESTION ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y TRIBUTARIA.</b>	<b>80</b>
7.2.1 ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS:	81
7.2.2 FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FAI, POR CADA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	82
7.2.3 FIDEICOMISO DE TESORERÍA:	83
<b>7.3 SUBSISTEMA GESTION NORMA URBANISTICA.</b>	<b>85</b>
<b>ANEXOS INDEPENDIENTES</b>	<b>90</b>
<b>ANEXO No 1: DECRETO REGLAMENTARIO COMPENSACIÓN DE CESIONES</b>	<b>90</b>
<b>ANEXO No 2: PLANIMETRÍA, VOLUMETRÍA, RENDER Y ESQUEMAS DEL PLAN PARCIAL CENTROPOLIS</b>	<b>90</b>
<b>ANEXO No 3: MATRIZ DE REPARTO.</b>	<b>90</b>



## 1. INTRODUCCIÓN

La maestría en Derecho Urbano de la Universidad del Rosario mantiene en esta cohorte el estudio del Plan de Ordenamiento Territorial -POT- de Bogotá aprobado mediante el Decreto Distrital 555 de 2021; en particular aborda la capacidad del plan parcial como instrumento para alcanzar los objetivos trazados por el modelo de ocupación territorial -MOT- para el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de revitalización, aplicado a sectores de la ciudad deteriorados pero que tiene activos urbanos subutilizados que le brindan potencialidad para su desarrollo. Uno de estos activos es la cercanía a las diferentes infraestructuras de los sistemas de transporte masivo, en particular del sistema metro y del sistema de regiotram que permitirán consolidar a Bogotá como una ciudad compacta y policéntrica que se expresa en la UPL como una ciudad de los 30 minutos diseñada bajo los principios del Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-.



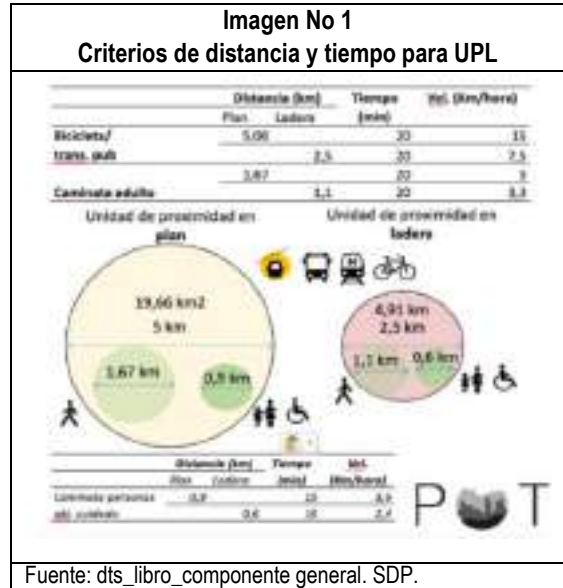


## 2. JUSTIFICACIÓN.

### 2.1 BOGOTÁ CIUDAD COMPACTA Y POLICÉNTRICA.

El MOT centra el crecimiento urbano de Bogotá al interior de los límites urbanos preexistentes, con el objetivo de reducir la presión inmobiliaria sobre el suelo rural y con ello asegurar la sostenibilidad ambiental y ecológica del Distrito.

En este propósito revitalizar la ciudad consolidada, buscando que se compacta, funcionalmente policéntrica y fuertes **relaciones de proximidad con el ciudadano**, por lo cual su diseño se soporta en los conceptos de **ciudad de 30 minutos y del desarrollo orientado al transporte -DOT-** el cual se concreta en las 33 Unidades de Planeamiento Local -UPL- que de acuerdo con el Artículo.9 del DD555/2021 son los ámbitos de escala local del ordenamiento y gestión territorial del MOT. Bajo este modelo el ciudadano accederá a la oferta de servicios urbanos peatonalmente o usando medio de transporte descarbonizados.



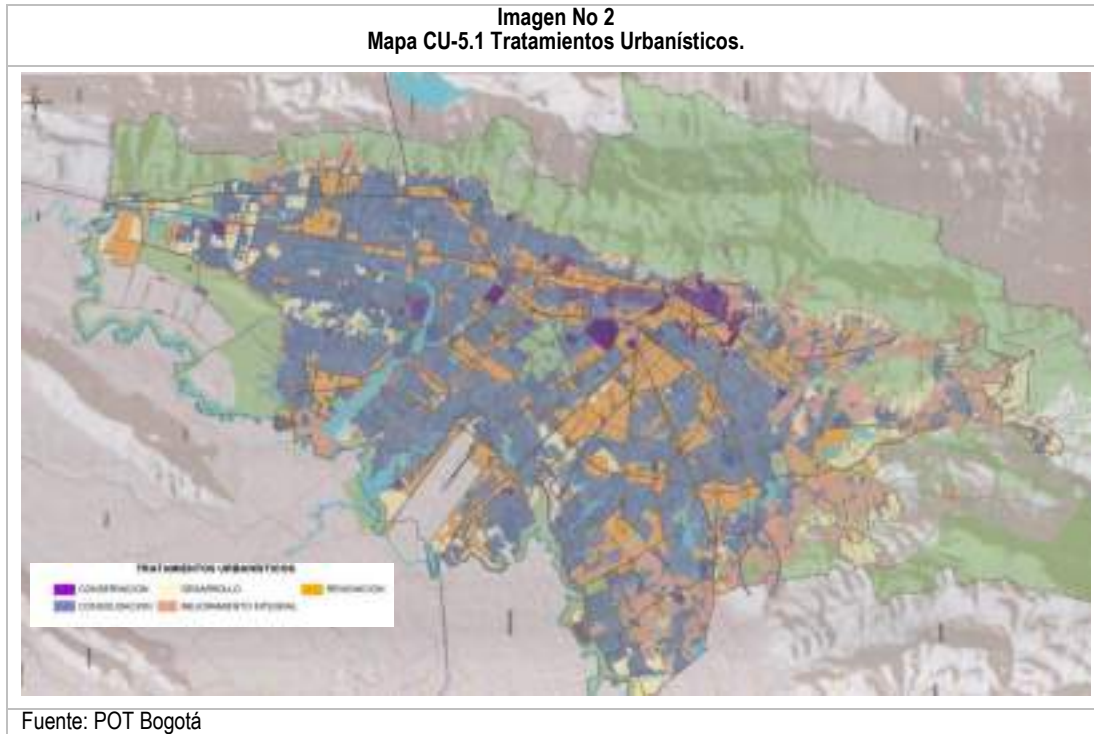
El sistema de transporte masivo es el factor detonante para el desarrollo y organización de una ciudad compacta; en el caso de Bogotá este sistema tiene un fuerte impulso con los modos el metro, regiotram (tren de cercanía), cables aéreos y el sistema de buses BTR (Transmilenio) que en pleno funcionamiento permitirá a los ciudadanos reducir el tiempo de viaje mejorando con ello su calidad de vida, así alcanzará cualquier punto de la ciudad en 30 minutos, para acceder a bienes y servicios, reconfigurar sus patrones de viajes y hacer aprehensible la escala de la ciudad. Los sistemas masivos de transporte y en particular el metro crea una nueva geografía urbana en la cual redescubre e incorporar nuevas de localizaciones para el desarrollo urbano, cuyo valor no está en función exclusivamente en la distancia sino de la conectividad, por lo cual se agrega un plusvalor a los lugares en cercanía a sus estaciones.

Esto explica porque el MOT sólo incremento en el 1,4% los suelos de expansión y concentro sus esfuerzos **revitalizar la ciudad construida**, a partir de implementar la renovación urbana tanto como estrategia como tratamiento urbanístico, a través del cual concreta este objetivo del MOT recuperando y transformando sectores deteriorados de la ciudad a partir de aprovechar las potenciales instaladas en infraestructura pública existente de servicios público y de transporte masivo, a la par que se impulsa la densificación a través de mejorar el aprovechamiento del suelo y la construcción de entornos urbanos sostenibles ambientalmente.

**Los sectores con tratamiento de renovación urbana** están localizados sobre los corredores viales (existentes o proyectados) e infraestructura de transporte público masivo; complementado con redes de ciclo infraestructura, por lo cual **adquieren una ventaja competitiva en materia de localización**, la cual se



complementa con su proximidad a centros de producción, de comercio o equipamientos comunales que los hacen atractivos para su desarrollo inmobiliario, máxime cuando los precios de los predios se mantienen asequibles.



Las áreas con este tratamiento suman 6.899,39ha., que representa de este conjunto el 19% del suelo urbano y se identifican en el mapa CU-5.1 del POT (Ver imagen No 2) y se describen en el artículo 302 del Decreto ibidem. este tratamiento es responsable por los siguientes objetivos urbanos:

- a. Proveer para el año 2035 el 59% de las unidades de vivienda proyectadas para Bogotá que corresponde a 347.148 unidades.
- b. Aportar nuevo espacio público efectivo a partir de las cargas urbanísticas asociadas al tratamiento que corresponde a 10.152.363m<sup>2</sup> y representa el 28,26% de la meta asignada al conjunto de tratamientos urbanísticos que es de 35.918.893m<sup>2</sup>. Por regla general deben dejarse en sitio y por excepción compensadas en dinero; los anexos técnicos del POT, señalan como meta alcanzar 15m<sup>2</sup>/hab., de espacio público efectivo, de los cuales este tratamiento debe aportar 4m<sup>2</sup>/hab.
- c. Garantizar y proteger la permanencia y calidad de la vida de los pobladores originales (moradores) y sus actividades productivas, pues ellos son el elemento central en la formación tanto del sentido del lugar como del tejido social del territorio; por tanto, el POT se estableció una política para su protección que evite efectos indeseables como la gentrificación<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Recuperado de <https://ciudadmas.com/urbanismo/gentrificacion-que-es/>. La gentrificación es el proceso de transformación urbana mediante el cual un barrio o área residencial de bajos recursos económicos comienza a revalorizarse, ya sea por cambios en la composición urbana o por un súbito influxo de personas de clase media o alta. Como consecuencia, el costo de



En Bogotá la renovación urbana se realiza a través de la modalidad de revitalización (numeral 4 del art.5 del D555/2021), sea acudiendo al uso de licencias urbanísticas o de **planes parciales**; estos últimos son el instrumento mediante el cual se configuran nuevas piezas urbanas (numeral 1 Art 255 D55/2021) y permite el desarrollo de proyectos que superen el índice de construcción efectivo de siete puntos cero (7.0) y aplica a ámbitos de planificación con área mínima de 3.0ha., la cual es verificada y aprobada por la Secretaría Distrital de Planeación.

La delimitación de los Planes Parciales está encaminada en garantizar la equidad en el reparto de cargas y beneficios, la conformación de áreas de planeamiento cuyo desarrollo y funcionamiento pueda ser autónomo, y facilitar el proceso de gestión e implementación. (Numeral 3.1.3 literal c Pág. 21. DTS libro IV). El art 495 del D555/2021 define el plan parcial 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.*

*El Plan Parcial incluirá como mínimo los contenidos establecidos en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las disposiciones del presente Plan y todas aquellas que las adicionen o complementen.*

## 2.2 DE LA SELECCIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA POR REAVITALIZACION CENTROPOLIS -PPRU-Centrópolis-

**El PPRU-Centro polis hace parte de la UPL Barrios Unidos**, sector que se incorporó a la ciudad en el año de 1930 como respuesta a la urbanización del país, así las antiguas haciendas <sup>2</sup>, ubicadas al noroccidente, cedían su vocación rural por una urbana producto de desarrollos espontáneos y planificados de barrios obreros en los cuales participo monseñor José Joaquín Caicedo, promoviendo la organización cívica y la unión entre los habitantes y las autoridades. Desde su nacimiento Barrios Unidos ha estado ligado al sistema de transporte masivo, evidente en que para el año de 1940 contaba con una línea de tranvía que lo comunicaba con el centro de la ciudad.

---

vida y el valor inmobiliario de las propiedades aumenta. Esto tiende a generar que las personas de bajos recursos que vivían allí opten por desplazarse a otras zonas, y se cambie la composición sociodemográfica de la zona. Si bien puede originarse por factores como la renovación o reinversión de ciertos espacios públicos, a veces este proceso resulta sumamente orgánico y casi imperceptible.

Nota: Se señala al geógrafo Neil Smith como el padre del concepto de gentrificación. Recuperado de [https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0188-46112013000100017](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-46112013000100017). *Investigaciones geográficas versión On-line* ISSN 2448-7279 *versión impresa* ISSN 0188-4611. categoría que acuña con el fin de caracterizar la manera como la globalización genera nuevas formas de organizar la transformación urbana en las zonas centrales de las ciudades. Éstas se encontraban en pleno declive, cambiando su morfología para convertirse en nuevos centros de visualización del dinamismo urbano, a partir de sacar a los habitantes pobres que tradicionalmente han usado estas zonas, para ser ocupadas por clases medias y altas que regresan a la ciudad central. La categoría de gentrificación refiere a la usada en los albores de la revolución industrial de la Inglaterra del siglo XVII que sirvió para caracterizar a una nueva clase social que se formaba en las ciudades al migrar las clases pudientes del campo, reconfigurando la estructura social de la Inglaterra del momento.



### 2.2.1 Revitalización del Centro de Bogotá.

El nombre del plan parcial como **CENTROPOLIS.**, resalta esta la localización como ventaja competitiva frente a otros sectores de la ciudad, pues **se encuentra en el centro geográfico y funcional más importante de Bogotá que es el centro ampliado**<sup>3</sup>, un sector consolidado que concentra la mayor actividad económica de la ciudad, así como una oferta inmejorable de soportes urbanos de influencia regional; este centro tiene un área de 8.025,87 ha., y al año 2021 registraba 1.129.489 habitantes, población a la se suma diariamente 3.509.040 habitantes atraídos por la oferta en: empleo, educación, salud, cultura, y turística; esta mezcla de usos y actividades le confieren un vida cosmopolita.

### 2.2.2. UPL Barrios Unidos. Parte de la Centralidad.

La UPL No. 13 Barrios Unidos hace parte del centro ampliado de Bogotá, se encuentra al noroccidente de Bogotá., tiene una extensión de 1090 ha., y una población estimada en 152.354<sup>4</sup> personas.

La imagen 4 permite visualizar la importancia de la localización y de la infraestructura vial y de transporte masivo, son un activo estratégico de la UPL Barrios Unidos, que genera una relación de equidistancia con de Bogotá DC, por lo cual está cerca de todo, generando relaciones de proximidad con lugares estratégicos del Distrito como son el aeropuerto, El complejo deportivo del Campin, parques Salitre y Simón Bolívar, todos ellos edificaciones de escala distrital, generador de viajes y atractor de personas, que dinamizan social. En efecto en esta pieza urbana convergen los principales corredores viales del Distrito como son la Autopista Norte, la Avenida Norte-Quito-Sur -NQS-, la Caracas y la avenida 68. Al interior la cruzan la calle 80 y la avenida Suba, valor que se refuerza por las rutas del sistema masivo, pues allí cuentan con Transmilenio, SITP, medios alternativos, Regiotram del Norte y en un futuro cercano con el Metro, pues las dos líneas pasan por su periferia y que hará posible Además, presenta una amplia oferta de infraestructura de vías arteriales y de transporte masivo basado en los BRT, la cual se complementará con



<sup>3</sup> El centro ampliado está conformado por Barrios Unidos, a las localidades Centro Histórico, Restrepo, Puente Aranda, Chapinero, Teusaquillo.  
<sup>4</sup> Figura 4 Población flotante por UPL (Suelo Urbano). Documento de Soporte técnico Anexo 6. Construcción y caracterización de las unidades de planeamiento local (UPL) 2021. POT Bogotá Reverdece.



los modos de metro y Regiotram que asegura su conectividad con cualquier punto de la ciudad en trayectos que tomaran menos de 20 minutos.

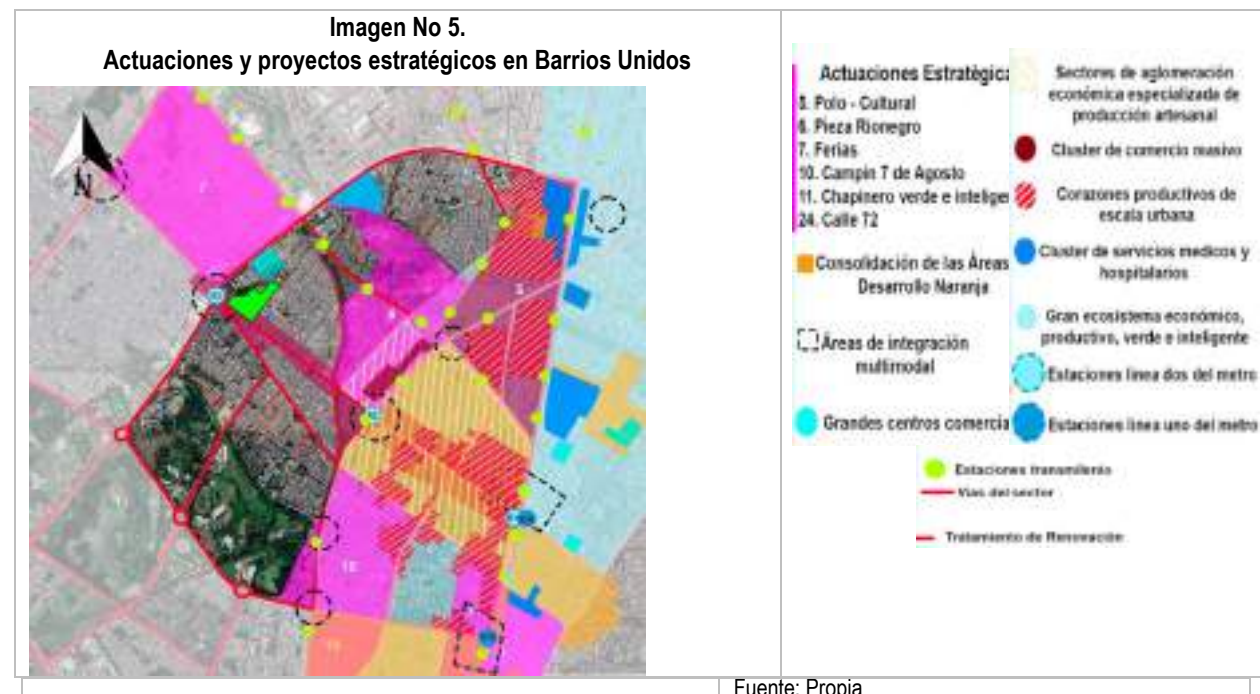




Barrios Unidos es una pieza de la ciudad llena de vitalidad urbana con funciones consolidadas y que constituye un nodo de interacción distrital, que lo hacen un sector atractivo tanto para vivir como para localizar actividades productivas, declaración que se sustenta en hechos tales como:

- a. La localidad tiene una función especial de articular áreas de importancia para la ciudad por su actividad comercial en Chapinero y Engativá, como son el Siete de Agosto y el Doce de Octubre. En apoyo a esta vocación el Distrito desarrolla proyectos estratégicos que la consoliden; en particular desde el ordenamiento territorial se busca consolidar el arco de la innovación. La tabla No 1 y la imagen 5 permiten dimensionar estos esfuerzos.


1	Plan Parcial		
	1.1	Plan Parcial de Renovación Urbana Cafam Floresta	
2	Actuaciones estratégicas		
	2.1	Calle 72	Revitalizará el corredor de transporte de la Primera Línea del Metro de Bogotá (PMLB), con: a. Actividad residencial o de servicios y mezcla de usos en primeros pisos y con los equipamientos necesarios; b. Potenciará las dinámicas económicas a lo largo del eje que permitan absorber los beneficios del proyecto Metro; c. Se conformará una red de espacio público e infraestructura de transporte no motorizado que conecte el área con la zona de intercambio modal y sus estaciones
	2.2	Campin –7 de agosto	Distrito Creativo y Clúster de servicios relacionados: a. El automóvil, b. Integrarán los diversos patrimonios de la localidad en un sector especial con aptitud peatonal y de micro movilidad sostenible.
	2.3	Polo Cultural	Zona que es atravesada por el conector ecosistémico Virrey – Salitre – Rionegro confluirán las dos primeras líneas del metro, ciclo alamedas, Transmilenio Calle 80 y Regiotram del Norte.
	2.4	Pieza Rionegro	a. Recuperación de los canales Río Salitre y Rionegro y sus bordes urbanos; b. Fortalecerá el clúster de la fabricación y venta de muebles del sector Gaitán – 12 de octubre; c. Consolidará un corredor cultural aprovechando la presencia de galerías, espacios culturales, oficios (como el trabajo en maderas) y los equipamientos con valor patrimonial; d. Reordenamiento de los equipamientos existentes (en la cárcel El Buen Pastor y en la Escuela Militar de Cadetes) para mejorar el entorno urbano.
3.	Transporte masivo.		3.1 Regiotram / ciclo alameda del Norte 3.2 Líneas 1 y 2 de Metro





- b. Es un sector un atractivo para localizarse y vivir allí. La función de vivienda, sigue siendo el uso predominante, permitiéndole a sus moradores acceder a una oferta de comercio y servicios de escalas de proximidad y estructurantes, de baja y media complejidad y la otra de mayor complejidad a tractora de población flotante que busca acceder a servicios de mayor complejidad y escala distrital en el cuidado y en el comercio y a productos industriales de nicho “relativas a la elaboración de muebles, litografías, almacenes de calzado, compra y venta de repuestos para automóviles, y talleres de servicios automotriz.<sup>5”</sup>;
- c. La infraestructura social y comercial compleja, se localizan 5 hospitales, 9 colegios distritales, 3 centros comerciales y 74 parques; también se encuentra una oferta consolidada de servicios y actividades industriales de mediana escala en la transformación de madera, litografía, repuestos de automóviles y calzado, que lo hacen atractivo para localizarse y vivir allí; a ello se suma la oferta cultura en el barrio San Felipe reconocido por ser uno de los 12 Distritos de Arte de Bogotá, en el cual se localizan de galerías y centros culturales.
- d. Además, en su territorio se encuentran algunos de los elementos ambientales principales dentro de la estructura ecológica de la ciudad. Estos incluyen el parque metropolitano El Salitre, que hace parte del complejo del parque Simón Bolívar, y el canal del río El Salitre, que hace parte de la cuenca del río Juan Amarillo. Adicionalmente, la localidad es atravesada por una de las principales vías de conexión entre la Bogotá y la región, que es la Calle 80 o avenida Medellín, por la cual ingresa una porción importante del transporte particular. de carga y de pasajeros a la ciudad<sup>6</sup>. (Subrayado fuera de texto).

**Imagen No 6**  
**Elementos Que Conforman La Estructura Ecológica**



Ubicación	Área Total en Ha.	Estructura Ecológica Principal	
		Area Ha.	Porcentaje
UPL 13	1.190,30	149.90	12.59%
Bogotá	163.635,00	9.4942,77	58.02%
% frente a Bogotá	0.73%	0,15%	

Distribución Estructura Ecológica Principal		
Elemento	Área Ha.	%
Parques metropolitanos	125,67	83,8
Parques Zonales	15,61	10,4
Humedal Salitre	1,30	0,9
Corredores ecológicos	7,32	4,9
<b>Total</b>	<b>149,90</b>	<b>100,0</b>

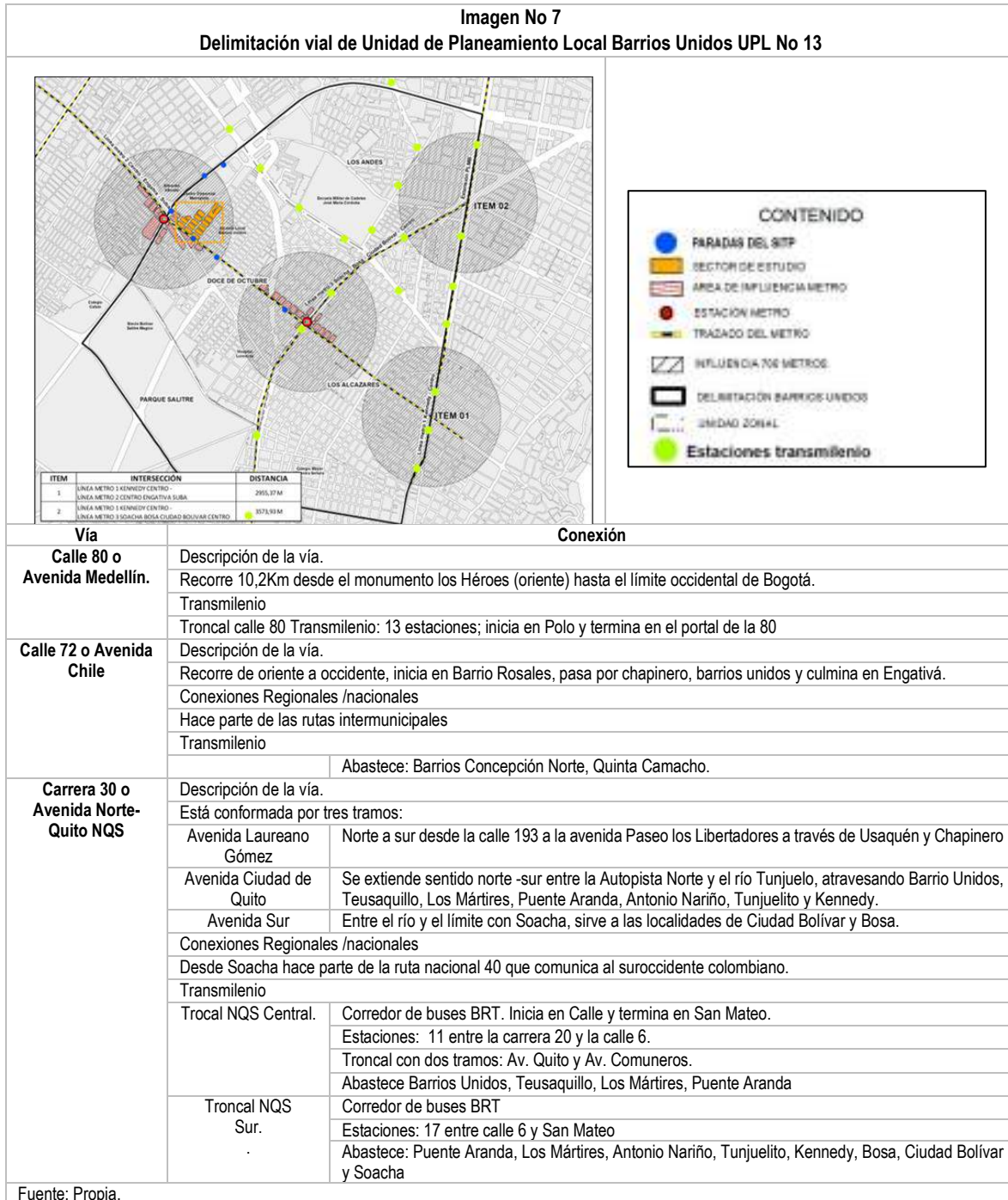
Fuente: Equipo Metrópolis. A partir de Diagnóstico por localidades No 12 Barrios Unidos. POT Bogotá DC Documento Diagnóstico 2020 y Plan ambiental local 2017-2020 Barrios Unidos.  
[http://www.barriosunidos.gov.co/sites/barriosunidos.gov.co/files/planeacion/plan\\_ambiental\\_local\\_barrios\\_unidos\\_2017\\_-\\_2020.pdf](http://www.barriosunidos.gov.co/sites/barriosunidos.gov.co/files/planeacion/plan_ambiental_local_barrios_unidos_2017_-_2020.pdf)

<sup>5</sup> <http://www.saludcapital.gov.co/sitios/VigilanciaSaludPublica/Todo%20IIH/DX%20BARRIOS%20UNIDOS.pdf>

<sup>6</sup> Fuente: [https://observatorio.dadep.gov.co/sites/default/files/documentos/mg30\\_upz\\_22\\_doce\\_de\\_octubre.pdf](https://observatorio.dadep.gov.co/sites/default/files/documentos/mg30_upz_22_doce_de_octubre.pdf). Cartillas pedagógicas del POT. CG-053. UP222. Doce de Octubre. Acuerdos para construir la ciudad. Bogotá sin indiferencia.



- e. El sistema de movilidad de Barrios Unidos esta soportado en a las vías arteriales que la circundan y en el sistema de transporte público basado en Transmilenio (Buses BTR). En la imagen 7 se observa la interacción entre estos sistemas espacialmente con la oferta de paradas de Transmilenio y las futuras estaciones del metro.

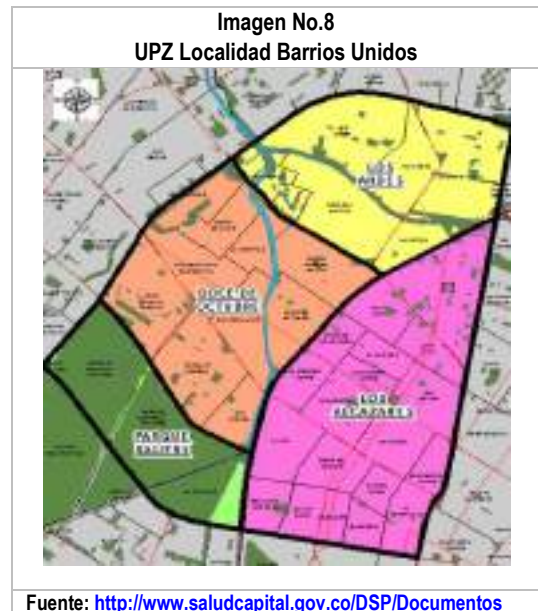




### 2.2.3. Sector Doce de Octubre. Relaciones de Proximidad dentro del centro ampliado

El Plan Parcial de Renovación Centrópolis-PPRU-Centropolis -, se encuentra en los Barrios San Fernando y Simón Bolívar los cuales hacen parte de la UPZ Doce de Octubre; sector ubicado al occidente de la UPL Barrios Unidos, sus límites se enmarcan así: al Sur occidente de la localidad entre la Carrera 30 y la Avenida del Congreso Eucarístico, por un lado, y desde la Avenida del Salitre hasta la Calle 63 -Avenida José Celestino Mutis. Estas vías le permiten integrarse con los sectores del Siete de Agosto y las Ferias, así como con comercios y dotacionales de escala metropolitana; de igual manera permite su integración a las calles 72 y 100 donde se desarrollan actividades de orden nacional e internacional. A continuación, se destacan aspectos relevantes de este sector:

- Al año 2023 contaba con 75.666 habitantes que representa el 49,3% de la población de Barrios Unidos. La distribución de la población entre hombres y mujeres es igualitaria pues corresponde al 50,1% y el 49,9%. Por grupo de edad, se distribuye así: los menores a 15 años representan el 16%, mientras que las personas ubicadas en el rango de 15 a 59 años son el 66%.
- Posee 13,9 ha., que hacen parte de la estructura ecológica principal corresponden al corredor ecológico de ronda del Rio Salitre y las franjas verdes que están al lado de las vías arteriales.
- Presenta una baja oferta de espacio público efectivo, este corresponde a un conjunto de parques de escala local con áreas variables, entre los que destacan los parques Metrópolis y San Rafael. Tiene la ventaja de colindar con los parques metropolitanos El Salitre y Simón Bolívar que, si bien no hacen parte de este sector, se constituye en un elemento urbano diferenciador.
- Predomina el uso residencial, vocación que mantendrá en la medida que dentro del arco de la innovación que plantea el centro ampliado de Bogotá está llamado a generar las relaciones de proximidad y a proveerle los suelos para el desarrollo de la vivienda social tradicional y colectiva; desde luego este uso se complementa con uso de comercio y servicios, uso dotacionales e industriales.
- El 93,7% de sus manzanas están habilitadas para nuevos desarrollos constructivos, pues se encuentran en los tratamientos de consolidación y renovación urbana y el 6,3% están en el tratamiento de conservación.



**Tabla No 2**  
**Manzanas por Tratamientos Urbanísticos Doce de Octubre**  
**Acuerdo D555/2021**

Conservación	Consolidación	Renovación	Total
28	117	294	439
6,3%	26,7%	67,0%	100,0%

En conclusión, el PPRU-Centropolis se justifica en la medida que permite configurar una pieza de ciudad articulada al centro ampliado de Bogotá y presenta ventajas estratégicas de localización a partir de su



relación con los sistemas viales arteriales y los sistemas de transporte masivo BRT actual y los modos metro y Regiotram en el futuro mediato, complementados con la red de ciclo infraestructura que le permite acceder a cualquier punto de la ciudad en menos de 30 minutos. Esta relación con la infraestructura de transporte mencionada es un factor determinante en para la propuesta urbana, la cual se sustentará en la metodología de desarrollo orientado al transporte.





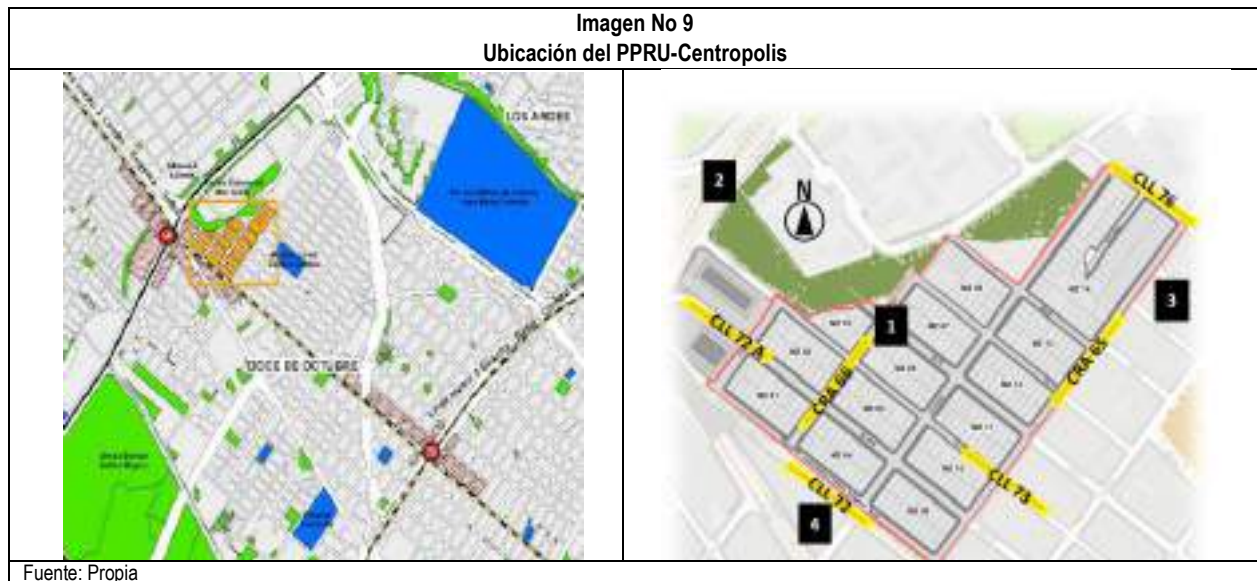
### 3. DELIMITACIÓN DEL PPRU-CENTROPOLIS

El plan parcial de renovación urbana por reactivación CENTROPLIS se desarrolla en la UPL No 13 Barrios Unidos la cual es parte constitutiva del centro ampliado del Distrito. Las UPL son la expresión de la escala local del modelo de ocupación territorial del Plan de ordenamiento territorial (art.9 del D555/2021), en las cuales se concreta la ciudad de los 30 minutos, esta concepción se materializa a partir de la vivencia del espacio público y las relaciones de proximidad expresadas en la distancia recorrida en medios no motorizados o en transporte público y la cercanía entre la vivienda y los servicios y los soportes urbanos tales como servicios del cuidado y sociales.

#### 3.1 ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL CENTRÓPOLIS.

##### 3.1.1 Localización

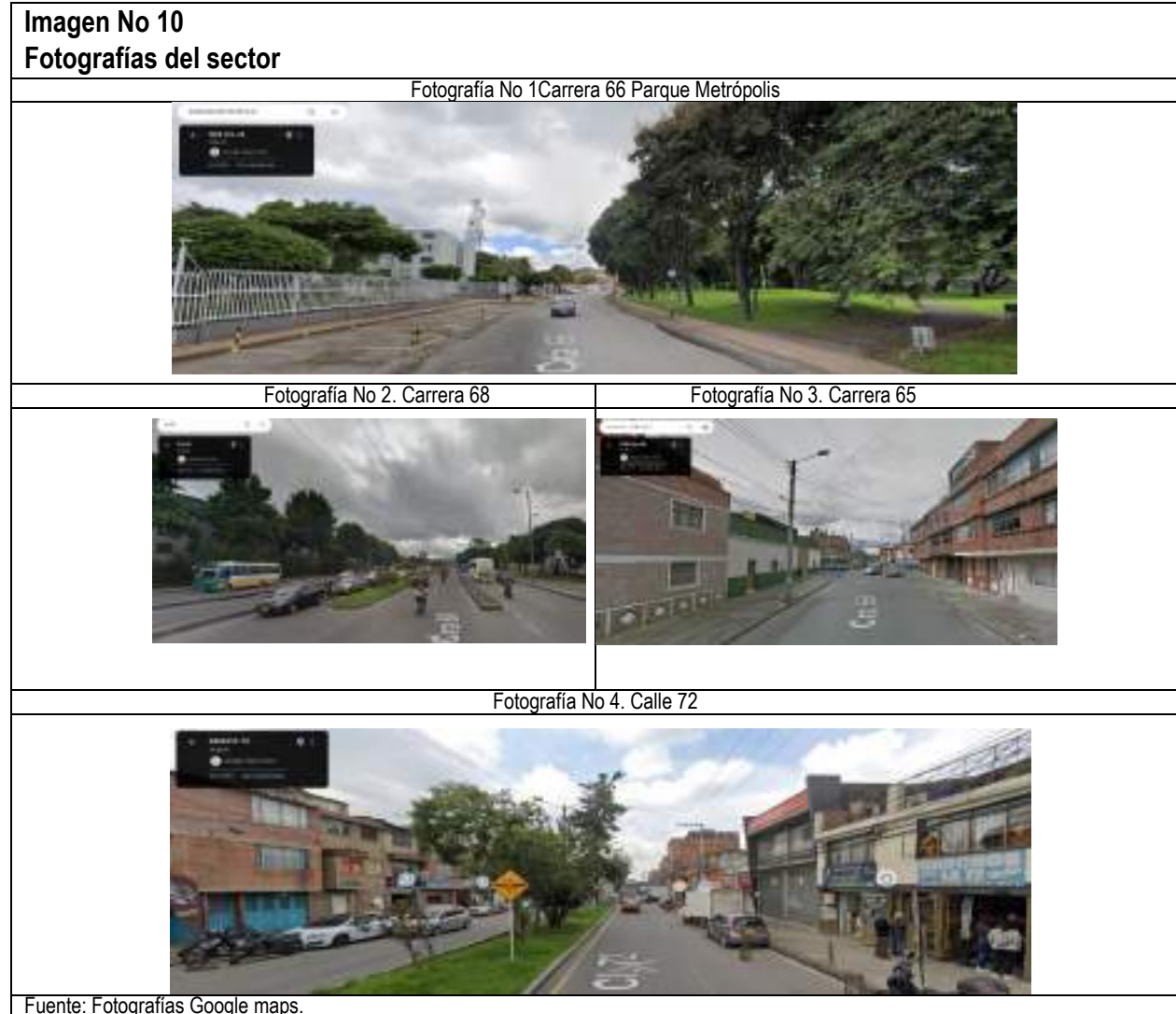
El área de planificación del PPRU-Centrópolis está conformado por 14 manzanas de las cuales 4 pertenecen al barrio Simón Bolívar y 10 al barrio San Fernando Occidental. Corresponde a un polígono de forma irregular, definido principalmente por los límites que imponen los ejes viales urbanos, como son la carrera 65 con las calles 72 y 76 y los otros 4 forman una línea quebrada conformada por tramos a partir del cruce de las carreras 67 con calles 72, 72<sup>a</sup> y 73; Carrera 66 con las calles 73,74 74<sup>a</sup> y 75; Carrera 65b con la calle 76; algunas manzanas colindan con los parques Metrópolis y San Fernando.



Su desarrollo urbano se hace a partir de una traza ortogonal que conforman las vías urbanas, traza que se ajusta en función de los elementos urbanos o del paisaje que hace que en algunos puntos se reconfigure de manera orgánica y en otros se rompa la red vial, limitados los puntos de contacto con la malla arterial externa y en otros corredores ciegos. Los terrenos de este polígono son relativamente planos y se encuentra totalmente construido y sin presencia de espacio público efectivo, de igual manera no se encuentran elementos urbanos de significancia o de recordación, salvo por la adyacencia con el centro comercial



metrópolis. La imagen No 10 se presenta fotografías de varios sectores del polígono, de las cuales se puede concluir que es un sector activo y con vías viales en buen estado.



### 3.1.2 Áreas que conforman el polígono del PPRU-Centrópolis

El área del polígono es de **82.788,47m<sup>2</sup>**, conformada por: 51239,92m<sup>2</sup> de espacio privado y por el espacio público local que suma 31556,65m<sup>2</sup> que corresponde exclusivamente áreas destinadas a la movilidad peatonal y vehicular en proporción del 36% y 64% respectivamente; es decir que el área de planificación presenta déficit en la provisión de espacio para el encuentro y de equipamientos de proximidad. En la Tabla No 3 se presenta el área por cada una de las manzanas, así como las áreas privadas y área pública.



**Tabla No 3**  
**Área de Planificación del Plan Parcial por Reactivación -Centro Polis**

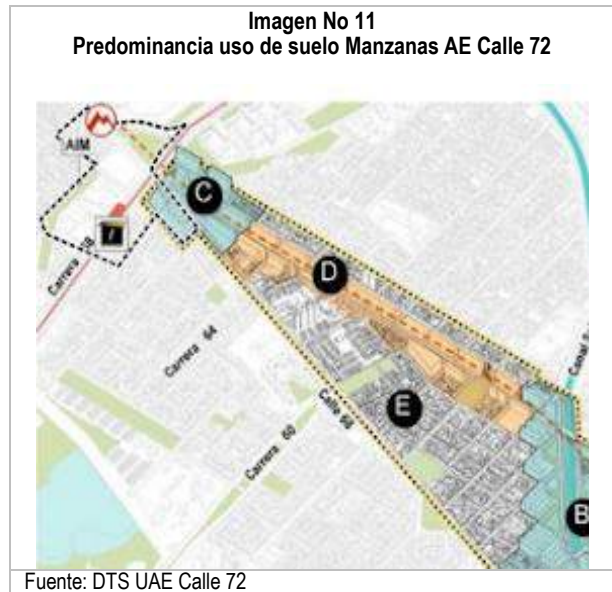
Áreas en m <sup>2</sup>					
Mz	Área Privada (-AP-)	Área Andenes (-AA-)	Área Manzana (AP+AA)	Área Vías vehiculares (-Avía)	Área Manzana Ampliada Eje de Vías (AP+AA+ Avía)
1	3.203,00	840,66	4043,66	1731,49	5.775,15
2	3.203,60	718,06	3921,66	1431,27	5.352,93
3	1.620,03	462,98	2083,01	595,16	2.678,17
4	3.206,00	894,29	4100,29	1377,78	5.478,07
5	3.205,30	727,82	3933,12	1055,28	4.988,40
6	3.214,36	796,87	4011,23	1004,82	5.016,05
7	3.202,32	666,27	3868,59	1430,73	5.299,32
8	3.563,50	465,18	4028,68	783,82	4.812,50
9	3.168,40	886,86	4055,26	1668,65	5.723,91
10	3.196,22	728,60	3924,82	1246,87	5.171,69
11	3.199,60	729,79	3929,39	1322,62	5.252,01
12	3.205,58	739,07	3944,65	1233,07	5.177,72
13	3.601,83	664,84	4266,67	1137,78	5.404,45
14	10.442,18	2007,73	12449,91	4208,19	16.658,10
<b>Totales</b>	<b>51.231,92</b>	<b>11.329,02</b>	<b>62560,94</b>	<b>20.227,53</b>	<b>82.788,47</b>

Fuente: Propia. A partir de datos de Catastro Bogotá

De acuerdo esa tabla, se cumple con el parágrafo 1 del Artículo 328 del D551/2021 que establece que el área de verificación -AV-, será de mínimo tres hectáreas (3.0) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración, controles ambientales y de acuerdo con la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos. No se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes.

Parte del polígono del PPRU-Centropolis se encuentra dentro de la delimitación de la Actuación Estratégica -AE- de la Calle 72, la cual se orienta a proveer servicios de integración y transbordo al transporte público sostenible de pasajeros existente (Transmilenio) como el proyectado a partir de las líneas 1 y 2 del metro y el Regiotram del Norte.

Esta AE fue redelimitada a través de la Resolución 307 de 2023 mediante la cual se incorporó completamente el perfil vial de la calle 68 entre la Av. Carrera 68 hasta la carrera 28, el perfil completo del canal Salitre, las manzanas aledañas al cementerio del Norte y se excluyeron las manzanas ubicadas al occidente de la Av. Carrera 68.





Estableció 4 zonas y 5 ámbitos de gestión también llamados áreas de oportunidad, seis de las catorce manzanas del polígono del PPRU-Centrópolis se localizan en la zona 4 y de estas 4 se encuentran dentro de los ámbitos C, D y las 2 manzanas restantes no están asignadas a alguno de los ámbitos.

- a. **Ámbito C.** Avenida 68. Consolidación de un nodo de equipamientos e intersecciones entre la calle 72 y la calle 68. Aquí se encuentran dos manzanas.
- b. **Ámbito D.** Revitalización por licenciamiento directo. Incorpora las manzanas colindantes al eje de la calle 72 y busca reconfigurar el perfil vial de esta vía. De acuerdo con el mapa 41 Directrices componentes de reactivación se espera se desarrolle viviendas. En este ámbito se encuentran dos manzanas.

### 3.1.3 Norma urbana del ámbito de planificación del PPRU-Centrópolis

El ámbito de planificación del PPRU-Centrópolis el POT se encuentra en el **Área de Actividad Estructurante, en la zona receptora de vivienda de interés social** (Art.240D555/2021) y tiene asignado el tratamiento de renovación urbana por reactivación; el cual está en el área de influencia de los corredores de transporte público masivo y de la ciclo infraestructura; si bien en él no se encuentra dotacionales o espacio público, su cercanía a ellos, le permite ofrecer el suelo requerido para la producción de vivienda de interés social, es un objetivo central del POT, como se desprende los artículos 101 y 323 del decreto Ibidem.



El capítulo 2 del anexo 5 del DD555/2021 señala normas específicas para el tratamiento de renovación urbana aplicables en función de la altura de la edificación y que se relacionan con las dimensiones de los aislamientos posterior, lateral y frente al espacio público; los empates volumétricos.



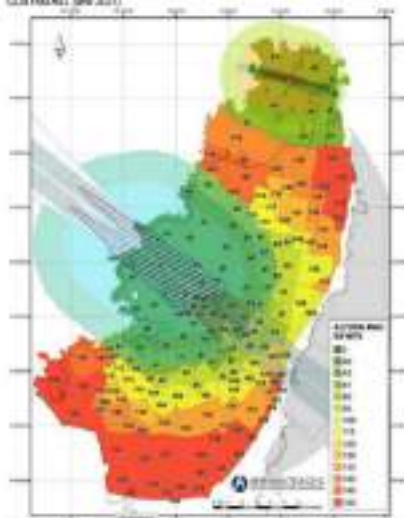
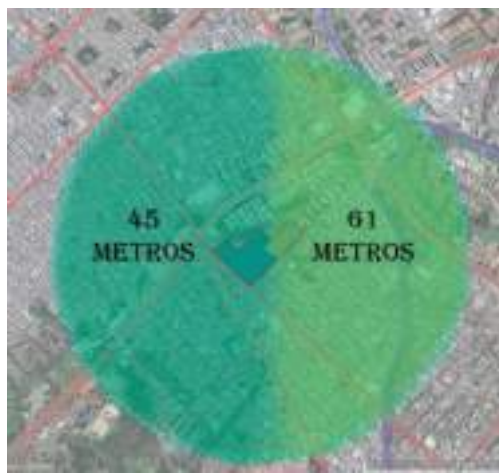
La Estructura Socioeconómica Creativa y de Innovación -ESECI- concibió tres áreas de actividad a saber, Grandes servicios Metropolitanos, Estructurante y Proximidad, y a través de ellas, busca potenciar las ventajas competitivas de la economía bogotana facilitando la **coexistencia de las actividades productivas y residenciales**, lo cual es coherente con el modelo compacto, por ello permite mezcla usos a tal punto en la mayorías de las áreas de actividad estos son considerados complementarios; cada área de actividad sirve a los objetivos del MOT, en función de su localización, de la jerarquía de los corredores viales, de los sistemas de transporte y los soportes urbanos para la competitividad, para prestación de servicios.

**Tabla No 4  
Usos y Áreas de Actividad.**

Usos		Áreas de Actividad		
		Proximidad	Estructurante	Grandes Servicios Metropolitanos
Residencial	Uni-Bi y multifamiliar y Colectiva	P	C	R
Comercio y Servicios	Básicos	C	C	C
	Oficinas y servicios de hospedaje	C	C	P
	Servicios al automóvil	R	C	C
	Especiales	R	C	C
	Logísticos	R	C	C
Industria	Producción artesanal	R	C	P
	Liviana	R	C	P
	Mediana		C	P
	Pesada			P
Dotacional	Tipo 1 Tipo 2 Tipo 3	P	P	P

Fuente: Documento técnico de soporte. Libro II Componente urbano. POT Decreto 555 de 2021. Tabla 23

El artículo 257 del Decreto Distrital 555/2021 establece que edificabilidad máxima permitida es la resultante de la aplicación del conjunto de incentivos y obligaciones urbanísticas, normas volumétricas **y de altura indicadas en los mapas CU-5.4.2 a C.5.4.33**; justamente este último corresponde a la edificabilidad de Barrios Unidos. Estos mapas se complementan con el contenido del anexo 5 del DD555/2021 que corresponde al manual de norma comunes a los tratamientos urbanísticos establece las condiciones para las volumetrías de las edificaciones y en materia de altura establece que esta se encuentra limitada conforme al mapa denominado Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá- Aeropuerto Internacional El Dorado y Aeropuerto Guaymaral.

<p><b>Imagen No 14</b> <b>Mapa Anexo 1. Sectorización de Obstáculos por altura</b></p> 	<p><b>Imagen No 15</b> <b>Alturas de la Edificaciones</b></p> 
<p>Fuente: Anexo5 Plan de Ordenamiento territorial</p>	<p>Fuente: EPRU a partir de mapas del POT</p>



En caso de que una edificación requiera sobrepasar la altura permitida o de no existir en el mapa un dato sobre ello, se debe solicitar concepto técnico favorable de la Aeronáutica Civil. En las imágenes No 14 y 15 se presenta las alturas permitidas para el polígono del PPPRU-Centrópolis, destacándose que la misma no es igual para las manzanas que lo integran, en efecto las manzanas 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 y 12 pueden llegar hasta 45 metros mientras que las manzanas 13 y 14 pueden llegar hasta 61 metros.

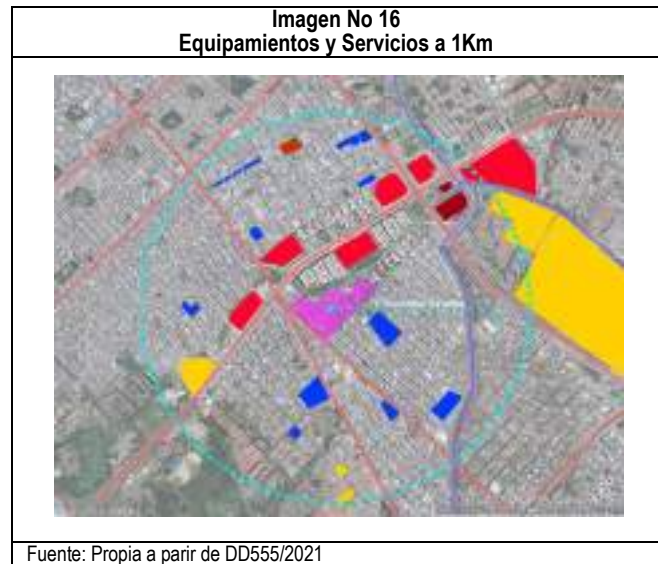
Las demás normas aplicable tales como cargas urbanísticas y aislamientos, se aplicarán en el capítulo de formulación.



#### 4. DIAGNOSTICO AMBITO DE PPRU-Centrópolis.

El ámbito de planificación del PPRU-Centropolis no presenta elementos de la estructura ecológica principal, estructura integradora de patrimonios y estructura funcional del cuidado en lo atinente al uso dotacional destinado a la salud, la educación; sin embargo, la UPL Barrios Unidos provee estos servicios para la población en recorridos peatonales de menos de 20 minutos.

Aquí cobra sentido el postulado de la UPL como ciudad de los 30 minutos. Frente a estas estructuras se destaca la cercanía al sistema de parque metropolitanos Simón Bolívar y El Salitre, de la Alcaldía menor y a los equipamientos y servicios de proximidad ubicados por fuera del área de verificación como son el colegio Tomás Carrasquilla y los parques Metrópolis y San Fernando; así como a la manzana del cuidado.



#### 4.1 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO. Espacio Público existente

Se indicó, en el polígono del PPRU-Centrópolis no se encuentran en la estructura funcional y del cuidado componentes relativos a equipamientos y con relación al espacio público debe indicarse que presenta carencia de espacio público efectivo, limitándose este al espacio públicos del sistema de movilidad peatonal y vehicular; entre los dos subsistemas suman 31.557m<sup>2</sup>; área que se distribuye en el 36% para la movilidad peatonal y en el 64% para la movilidad vehicular.

En la tabla No 5 se presenta las áreas que hacen parte del sistema de espacio público de este ámbito. De esta información se puede concluir que en el ámbito se presenta un déficit del 100% de espacio público de proximidad, es decir de espacios asociados a los sistemas de espacio peatonal para el encuentro y espacios asociados al sistema de cuidado y servicios sociales.

**Tabla No 5  
Sistema de Espacio Público Vehicular**

Inventario			m2		
Espacio Público de Movilidad			Anden	Vía	Total
Arterial	A2	Calle 72	894	1864	2757
Intermedia	I4	K66; C72A; C74 C74A; K65	4243	7571	11815
Local	L7		6192	10792	16984
Peatonal			0	0	0
<b>Totales</b>			<b>11329</b>	<b>20228</b>	<b>31557</b>
Participación			0,36	0,64	1,00

Fuente: Propia. A partir de mapas Bogotá



En efecto en este polígono no se encuentran parques y/o zonas verdes que faciliten el encuentro e interacción entre vecinos; sin embargo, debe resaltarse que en conjunto la localidad de Barrios Unidos presenta un indicador de 10m<sup>2</sup> por habitante en el cual influye el complejo de parques de Simón Bolívar que resultan cercanos al área seleccionada para el PPRU-Centropolis; de igual forma resaltar que sobre la carrera 66 se colinda con los parques de proximidad Metrópolis y San Fernando.

Reforzando el sistema de movilidad el POT proyecta la construcción de un ciclo-infraestructura por las siguientes vías arteriales e intermedias: Calle 72, Carreras 65 y 65b y calle 73.

#### 4.1.1 Sistema de movilidad peatonal

El polígono de planificación presenta un sistema vial peatonal limitado al sistema de andenes que se caracterizan por sus bajas especificaciones técnicas expresadas en sus dimensiones que oscilan entre 1,80m y 2,50m de ancho, sin cumplir totalmente con los criterios de continuidad y accesibilidad universal; situación que no se compadece con la aglomeración de personas que diamante circulan por el lugar atraídos por las actividades comerciales y ser sitio de paso para otros sectores de la UPL.

#### 4.1.2 Sistema de movilidad vehicular.

El sistema vial del PPRU está conformado principalmente por vías de la malla vial intermedia y locales (Tipo L-7 y I-4) organizadas al interior del polígono bajo un sistema reticular que salvo excepciones permite una conexión continua entre ellas y se integran a los circuitos interiores de movilidad de la UPZ Doce de Octubre.

La conectividad con el sistema vial local con el arterial está a cargo de las vías I-4 llamadas en el POT a convertirse en corredores verdes, esta función conectora la ejerce fundamentalmente la calle 72 que corresponde a la única vía arterial V-2 del sector objeto de estudio, desde la cual se accede directamente a carrera 68 sentido oriente y a través del paso un paso elevado sobre ella continuar al norte y a través de la oreja del puente alcanzar el occidente de la ciudad. (Ver imagen No 17). La conexión con otras vías arteriales como la calle 80 no es directa, se hace a través de corredores I-4 conformado por tramos en zigzags. Estos son:

- Carrera 65 que permite el ingreso desde la calle 72 en sentido occidente-oriente y desde allí distribuye el tráfico al interior de la UPZ. Esta vía no se conecta vehicularmente con la calle 80, pues en la intersección fue inhabilitada con un andén.
- El ingreso al polígono viniendo por calle 80 en sentido norte-sur, se hace a través de la carrera 66 con calle 76, de allí dobla al occidente por la carrera 65b hasta la calle 74, doblando al suroccidente y desde este eje distribuir el tráfico al interior de la UPZ.
- La calle 72<sup>a</sup> permite el ingreso al polígono desde la avenida 68 en sentido norte-sur, y desde acceso hasta la calle 66 se dado a este tramo vía la categoría de vía de intermedia el cual cumple una función de intercambiador entre la avenida 68 y la calle 72.

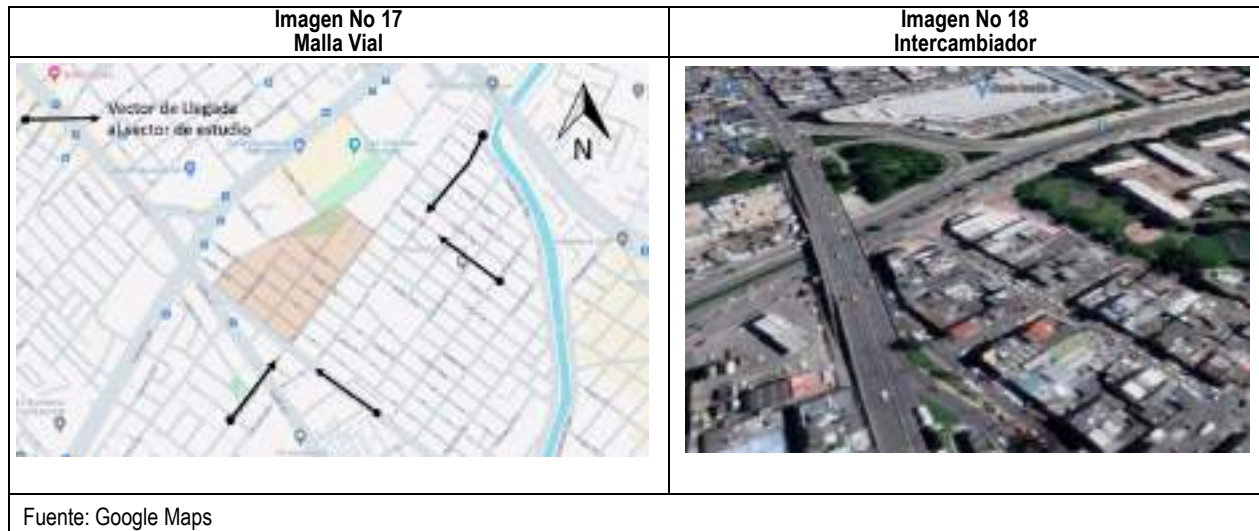


Tabla No 6. Sistema vial PPRU

Tipo de Vía	Sección Existente Promedio Calzada m	Nomenclatura					
		Tipo de Calle	Vía	De	A	Sentido	
Arterial	6,00	A-2	Calle 72	Carrera 67	Carrera 66	Unico	Suroriente-Nororiente
	6,00	A-2	Calle 72	Carrera 66	Carrera 65	Doble	Suroriente-Nororiente
Intermedia	8,10	I-4 / C verde	Calle 72A	Carrera 67	Carrera	Unico	Nororiente-Suroriente
	8,35	I-4 / C verde	Carrera 65	Calle 72	Calle 76	Unico	Noroccidente-
	7,50	I-4 / C verde	Calle 74	Carrera 65	Carrera	Unico	Suroriente-Nororiente
	8,12	I-4 / C verde	Carrera 65b	Calle 74	Calle 75	Unico	Nororiente-
	6,20	I-4 / C verde	Calle 75	Carrera 65b	Carrera 66	Unico	Nororiente-Suroriente
Local	10,03	L-7	Carrera 67	Calle 72	Calle 73	Unico	Noroccidente-
	8,28	L-7	Carrera 66	Calle 72 <sup>a</sup>	Calle 74	Unico	Nororiente-
	8,20	L-7	Carrera 65b	Calle 72 <sup>a</sup>	Calle 74	Unico	Nororiente-
	8,20	L-7	Carrera 65b	Calle 75	Calle 76	Unico	Nororiente-
	6,00	L-7	Carrera 65a	Calle 76	Calle 76	Doble	Nororiente-
	5,70	L-7	Calle 73	Carrera 67	Carrera	Unico	Suroriente-Nororiente
	7,50	L-7	Calle 74	Carrera 66	Carrera	Unico	Suroriente-Nororiente
	6,00	L-7	Calle 74a	Carrera 66	Carrera 65	Unico	Suroriente-Nororiente
	6,20	L-7	Calle 75	Carrera 65b	Carrera 65	Unico	Nororiente-Suroriente
	6,50	L-7	Calle 76	Carrera 66	Carrera 65	Doble	Nororiente-Suroriente

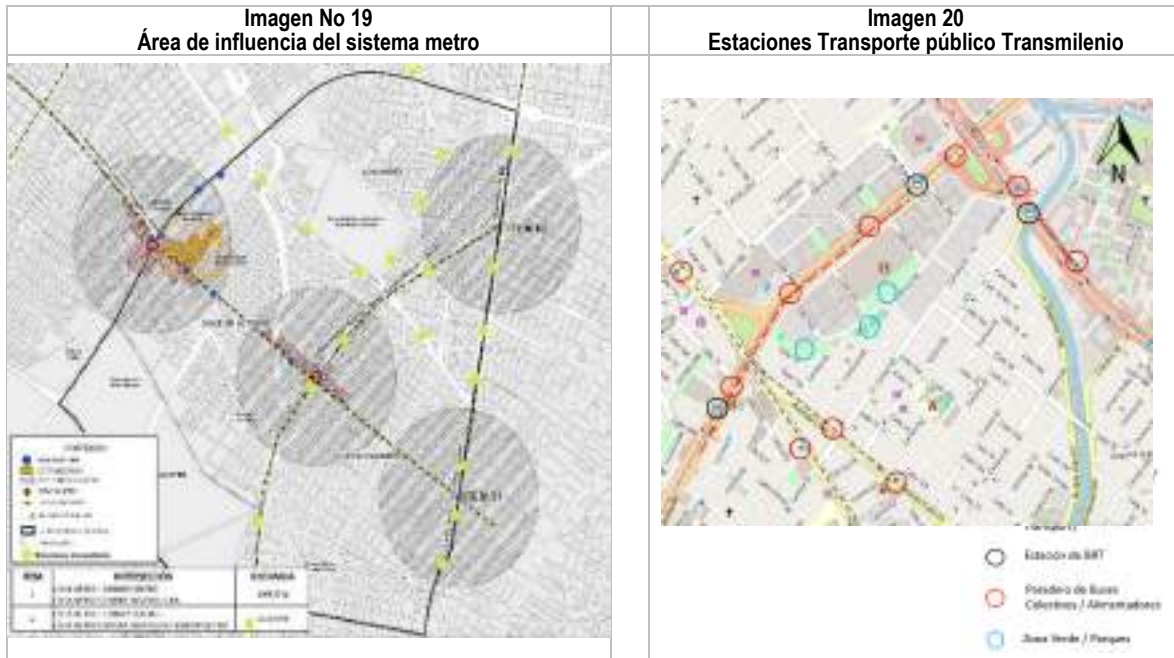
#### 4.1.3 Sistema de transporte público masivo.

El sistema de transporte público masivo unido a las actividades urbanas desarrolladas en el lugar es lo que hace de esta UPZ y en particular la zona del polígono una centralidad urbana para el Distrito. Sin duda la calle 72 es y será en el futuro mediato de la movilidad de pasajeros del sector, en la actualidad por allí circulan los STIP que son elementos integrados del sistema de Transmilenio hoy es el referente del transporte público. Las estaciones de Transmilenio se localizan entre 300 y 600m de distancia del polígono del PPRU

En la actualidad el PPRU tiene paraderos de buses que en promedio se encuentran entre los 250 a 350 metros en las vías secundarias y estaciones de BRT a 1 Kilometro de separación, muchas de las



infraestructuras cuentan con demarcación horizontal de PARADA y una señal vertical que advierte la PARADA de Bus.



En el mediano y largo plazo esta UPZ contará con tres líneas de metro y varias estaciones, en específico sobre el eje de la calle 72 y 72ª se construirán las estaciones 2 y 3 de la segunda línea.

## 4.2 ESTRUCTURA SOCIAL Y ECONÓMICA.

### 4.2.1 Usos y Actividades

El ámbito del PPRU tiene catastralmente unas 350 unidades prediales que tiene uso residencial y comercial sobre los cuales se levantan edificaciones en promedio de 3 pisos de altura, las cuales presentan tiene en promedio 38 años de haberse construido. Sobre estas unidades prediales se levantan 675 unidades de construcción registradas, de ellas 559 unidades son residenciales y corresponde al 82% de total de unidades y 116 son comercios y representan el 18% del total. Dentro del conjunto de unidades constructivas, se presenta un subconjunto de 200 unidades constructivas denominado mixto porque contiene unidades de vivienda y de comercio. En la tabla No 7 se presenta un resumen de estos datos.

**Tabla No 7 Unidades constructivas**


ítem	Vivienda	%	Mixto		%	Comercio	%	Totales	%	
			Vivienda	Comercio						
No Predios	152	50	108	35	45	15	45	15	305	100
Uso	430	64	129	19	71	11	45	7	758	100
Area Construida	45.575	47	14.840	15	26.895	28	8.724	9	96.125	100

Fuente: EPPRU a partir de datos de Catastro Bogotá



El área construida en el polígono de planificación es de 96.033,31m<sup>2</sup>, el 75% de esta área corresponde al uso residencial que representa 72.469,52m<sup>2</sup> y el 25% corresponden al uso comercial

Conteo de Unidades por tipo de uso				
MZ_	Total Vivienda	Vivienda	Mixto	No residencial
1	44	44	0	30
2	61	56	5	9
3	32	31	1	2
4	43	43	0	31
5	40	36	4	13
6	64	64	0	7
7	25	25	0	7
8	170	167	3	14
9	30	30	0	19
10	43	41	2	5
11	80	70	10	9
12	7	7	0	0
13	42	39	3	9
14	186	181	5	11
	867	834	33	166



Fuente: Propia a partir del DD555/2021

La actividad productiva, se encuentra en el sector de comercio y servicios, cuenta con 253 establecimientos microempresariales que en promedio tiene 4 trabajadores. Sin que el sector tenga definida una especialidad productiva, la tabla No 8. se presenta una relación de las actividades dominantes por manzana.

Existe un reconocimiento en la ciudad por las actividades relacionadas con la provisión de servicios y comercio de autopartes y la reparación de vehículos, que tienden a localizarse sobre el eje vial de la calle 72 en los frentes de las manzanas 1 y ,9, así como sobre la calle 72<sup>a</sup> y la calle 65 en los frentes de las manzanas 10 y 5. Se destaca la concentración de actividades de prácticas médicas sin internación en la manzana 11, allí se ubican 39 establecimientos; en las demás manzanas se presentan actividades comerciales sin que predomina alguna en particular.

Estas actividades comerciales se desarrollan normalmente en los primeros pisos de las edificaciones y corresponden a pequeños locales adaptados para esos propósitos, impactando la movilidad del sector, pues en su operación diaria ocupan el espacio público al convertirlo en zona de cargue y descargue de mercancías.

Mz	Cantidad	Actividad comercial predominante
1	46	Comercio de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores (7)
2	10	Sin Uso dominante
3	4	Sin Uso dominante
4	39	Actividades de la práctica médica, sin internación (9)
5	16	Comercio de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores (2) Actividades de telecomunicaciones inalámbricas (2)
6	12	Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento (2)
7	6	Sin Uso dominante
8	16	Comercio al por menor de electrodomésticos y gasodomésticos de uso doméstico, muebles y equipos de (3) Otras actividades de servicio de apoyo a las empresas n.c.p. (3)



9	21	Mantenimiento y reparación de vehículos automotores (6)
10	11	Mantenimiento y reparación de vehículos automotores (2)
11	12	Actividades de la práctica médica, sin internación (2) Expendio a la mesa de comidas preparadas (2)
12	7	Sin Uso dominante
13	4	Sin Uso dominante
14	49	Expendio a la mesa de comidas preparadas (11)
	<b>253</b>	

#### 4.2.2 Morfología del polígono de planeación.

Su desarrollo urbano se hace a partir de una traza ortogonal que conforman las vías urbanas, traza que se ajusta en función de los elementos urbanos o del paisaje que hace que en algunos puntos se reconfigure de manera orgánica y en otros se rompa la red vial dejando limitados puntos de contacto con la malla arterial externa y en otros corredores ciegos.

Es un sector con edificaciones de baja altura, los edificios tienen un promedio de 3 pisos de altura y una vetustez que promedia los 38 años; desde luego se presenta nuevas construcciones en cada manzana, corresponden a hechos aisladas que no generan un patrón de renovación



Esta trama urbana contiene 14 manzanas corresponden a polígonos rectangulares con un, tamaño promedio de 3.659,42m<sup>2</sup>., entre la cuales destacan por su tamaño las manzanas No 2 y No 14 que tienen áreas de 1.620,03m<sup>2</sup> y 10.442,18m<sup>2</sup>. respectivamente. En conjunto estas manzanas tienen 350 predios con un área promedio de 145,21m<sup>2</sup> y 675 unidades inmobiliarias construidas de las cuales sólo el 7% está sometida al régimen de propiedad horizontal.

**Tabla No 9.**  
**Predios y unidades construidas.**

Mz	Cantidad por Manzana				Promedio			Privada Manzana	Area m2		
	Lotes	Unidades Constr.	NPH	PH	Altura Edifica.	Años Constr.	Promedio de predios		Construida		
									Manzana	Residencial	Comercio
1	27	43	25	2	3	41	118,63	3.203,00	6.043,94	3.848,77	2.195,17
2	24	26	23	1	3	41	133,48	3.203,60	6.374,47	4.713,85	1.660,62
3	10	17	9	1	2	43	162,00	1.620,03	2.521,79	2.425,53	96,26
4	23	29	21	2	2	34	139,39	3.206,00	5.798,62	2.918,79	2.879,83
5	23	24	21	2	2	38	139,36	3.205,30	5.509,49	3.594,55	1.914,94
6	22	54	19	3	3	32	146,11	3.214,36	6.543,84	4.695,08	1.848,76
7	20	27	19	1	2	32	160,12	3.202,32	5.490,80	3.446,24	2.044,56
8	23	142	20	3	3	33	154,93	3.563,50	8.711,08	7.165,88	1.545,20



9	22	22	22	0	2	43	144,02	3.168,40	5.571,35	3.830,74	1.740,61
10	20	37	18	2	3	38	159,81	3.196,22	6.164,63	4.568,98	1.595,65
11	26	29	25	1	3	41	123,06	3.199,60	6.457,61	5.492,38	965,23
12	24	24	24	0	3	34	133,57	3.205,58	5.930,10	4.583,06	1.347,04
13	24	57	22	2	3	34	150,08	3.601,83	6.650,89	5.760,53	890,36
14	62	144	58	4	3	44	168,42	10.442,18	18.264,70	15.425,13	2.839,57
14	350	675	326	24	3	37	145,21	51.231,92	96.033,31	72.469,52	23.563,79

### 4.2.3 Población.

El PPRU-Centrópolis se encuentra en los Barrios tradicionales San Fernando y Simón Bolívar, categorizados en el estrato 3; presentan vocación residencial con importantes desarrollos misceláneos de comercio y servicios, localizado cerca de las vías arteriales que facilitan su acceso. La población residente en el ámbito del plan parcial es de 2614 personas que representan el 3,4% de la población de la UPZ Doce de Octubre. De esta población el 49,5% son mujeres y el 50,5% hombres.

Localización	Numero Hogares	Número de Personas por hogar				Población	Personas por Hogar	Hogares por vivienda
		1	2	3	4			
Doce De Octubre	30.356	4744	8309	9742	7561	75.666	2,5	1,0
PPRU	993	155	272	319	247	2.661	2,7	1,1

Manzana	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	Total
Hogares	50	74	37	48	53	69	25	188	35	50	89	8	49	218	993
Participación	5,1	7,4	3,8	4,8	5,3	6,9	2,5	19,0	3,5	5,1	9,0	0,8	4,9	21,9	100

Fuente: Propia a partir de datos de Catastro Bogotá año 2023.

En la tabla No 10 se precisa su distribución por manzana. De la encuesta multipropósito 2023 para la localidad, se puede decir que:

- a. El 94% de las personas menores a 15 años se encuentran estudiando, lo cual corresponde a 394 jóvenes.
- b. El 66% de las personas se encuentran en edad de trabajar y corresponde a 1725,24 de la población; de ellas el 8%, es decir 138 personas se encuentran desempleadas.
- c. El 18% de la población es mayor a 60 años, la cual es de 470 personas.

#### 4.2.3.1 Hogares.

En el PPRU alberga a 993 hogares los cuales representan el 3,27% de la UPZ Doce de Octubre y tienen en promedio 2,7 personas, indicador ligeramente mayor para el sector que es de 2,5. En la a tabla No 11 se presenta el tamaño de los hogares en función del número de personas por hogar, el cual varía entre 1 y 4 personas, de allí se obtiene que el 15,6% está integrado por una persona, el 27,4% por dos personas, el 32% por tres personas y finalmente el 44,9% por cuatro personas.



### 4.2.3.2 Moradores.

El PPRU-Centrópolis en el numeral 7 establece la política para los moradores, que corresponde a los habitantes que residen en el ámbito de planificación, sean estos propietarios o arrendatarios de residencias o de actividades productivas. Por ello aquí se presenta un inventario frente a esas condiciones:

**Tabla No 11.**

Mz	Propietarios		
	Cantidad	Persona Natural	Persona Jurídica
1	28	26	1
2	32	23	1
3	12	10	0
4	26	22	1
5	26	21	2
6	27	22	0
7	26	18	2
8	26	23	0
9	34	19	3
10	22	20	0
11	30	26	0
12	24	23	1
13	28	23	1
14	68	59	3
	<b>409</b>	<b>335</b>	<b>15</b>

Fuente: propia

Las edificaciones y sus propietarios; esto frente a la vetustez de las estructuras, la condición de encontrarse o no en una propiedad horizontal, el número de propietarios, el tipo de propietario como persona natural o jurídica. El número de familias en arriendo con dos o más años en permanencia y alrededor de cuantos metros cuadrados residenciales serán objeto de reconocimiento económico en los costos de la política de moradores.

**Tabla No 12**

Mz	N° Familias		m2 Residenciales	
	En Arriendo	Con Permanencia > 2 años	En arriendo	Con Permanencia > 2 años
1	34	24	1.646,15	1.152,30
2	8	6	496,86	347,80
3	9	6	735,77	515,04
4	4	3	339,08	237,35
5	5	4	501,83	351,28
6	33	23	1.571,60	1.100,12
7	11	8	464,42	325,09
8	108	76	4.479,43	3.135,60
9	1	1	114,20	79,94
10	23	16	1.489,24	1.042,47
11	5	4	277,79	194,45
12	4	3	391,19	273,83
13	32	22	1.232,71	862,90
14	86	60	3.541,21	2.478,85
	<b>36</b>	<b>254</b>	<b>17.281,47</b>	<b>12.097,03</b>

Fuente: Propia



Es este ejercicio se asumió que al menos un propietario habita el inmueble a efectos de segmentar las alternativas de negociación.

Finalmente se extrajeron datos provenientes de la Plataforma Mapas Bogotá que pertenece a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) y de un estudio de mercado realizado en la UPL Barrios Unidos frente al valor del m2 comercial en arriendo.

Tabla No 13 Comercio en Arriendo			
	Área en m2	Valor \$ Mensual m2	Valor \$ Promedio m2
Mz	100% de ocupación	Lucro cesante propietarios y rentas	Arriendo UPL
1	2.195,17	60.906.014,03	\$ 27.745,43
2	1.660,62	46.074.664,28	
3	96,26	2.670.774,73	
4	2.879,83	79.902.108,93	
5	1.914,94	53.130.826,59	
6	1.848,76	51.294.631,19	
7	2.044,56	56.727.167,34	
8	1.545,20	42.872.246,99	
9	1.740,61	48.293.829,63	
10	1.595,65	44.272.005,97	
11	965,23	26.780.589,23	
12	1.347,04	37.374.097,22	
13	890,36	24.703.417,74	
14	2.839,57	78.784.950,01	
<b>14</b>	<b>23.563,79</b>	<b>653.787.323,89</b>	<b>\$ 27.745,43</b>

### 4.3 VALOR DEL SUELO.

El valor de suelo se estableció a partir de los datos abiertos ofrecidos para el año 2023 por parte de catastro Bogotá, los cuales se consideran fluctúan alrededor del 80% del valor comercial por lo cual fueron reajustados a esa condición, finalmente sobre este valor se propuso ofrecer un 5% adicional en aras de facilitar la negociación de compra. Bajo la anterior explicación se presenta el valor de suelo y las construcciones -VSC en la tabla No 14.

Tabla No 14 Valor de la Manzana Predios y Construcciones según avalúos \$							
Número		Area m2		Valor Total Predios y Construcciones			
Manzanas	Predios	Unidades Constructivas	Predios	Construida	Catastral	Comercial	Compra
14	350	675	51.231,92	96.033,31	197.303.796.518	242.995.332.337	255.145.098.954
% del \$ catastro					0%	20%	30%
Valor m2					2.054.535	2.530.323	2.656.840

En el anexo No 1 se encuentra en detalle para cada predio sus valores calculados según sus atributos de área de suelo, de construcción y de vetustez y de él se presenta un resumen por manzana en la tabla No 15.



- El área de las manzanas es semejante, salvo dos saltos uno en la manzana 3 que presenta la menor área y otro en la manzana 14 que contiene la mayor área; advertido lo anterior estas manzanas aportan el 3,16% y 20,38% de área privada al polígono de planificación, mientras que las restantes 12 manzanas concurren con el 6,7%.
- En la formación del valor catastral el terreno pesa el 62%, mientras que la construcción lo hace en el 38%. El valor del suelo corresponde a \$121.763.700.720 y el valor de las construcciones es \$72.632.565.149.
- Los valores catastrales promedio para el suelo incluido las construcciones son de \$2.024.259.

**Tabla No 15**  
**Valores catastrales y comerciales de los predios**

Nº.	Área Privada m <sup>2</sup>		Valor Catastral \$		Valor de la Manzana Predios y Construcciones según análisis \$			Total Predio + Construcción		
	Suelo	Construc.	Suelo	Construc.	Catastral 30% Valor Comercial	Ajustado Comercial	Compro (+6 % valor comercial)	Catastral	Ajustado Comercial	Oferta de compra
1	3.253,00	6.240,84	6.436.334.300	4.918.215.547	12.082.040.847	17.316.007.494	18.162.184.305	2.592.136	2.595.174	3.005.432
2	3.260,86	6.374,47	7.992.762.300	2.007.690.648	13.747.810.206	19.690.863.816	14.227.670.076	2.196.600	2.126.722	2.202.036
3	1.620,04	2.021,79	3.304.601.800	1.361.788.682	6.176.740.482	9.449.606.193	6.793.120.080	2.062.266	2.646.494	2.646.769
4	3.266,06	6.796,62	5.487.296.300	4.501.903.585	13.689.216.886	17.449.024.458	18.325.475.076	2.447.205	3.069.198	3.159.627
5	3.265,36	6.506,49	7.918.300.300	3.845.975.242	18.785.275.542	19.456.294.633	14.129.433.756	1.963.651	3.442.426	3.664.501
6	3.214,38	6.542,84	6.637.276.300	6.212.691.490	13.046.267.490	16.352.450.252	17.528.082.317	1.964.237	2.482.526	2.617.426
7	3.262,32	6.490,80	6.685.100.300	4.564.090.310	11.647.700.210	14.689.632.750	15.297.614.430	2.121.212	2.681.841	2.794.224
8	3.683,00	6.711,85	8.733.234.300	12.062.448.948	23.795.679.548	29.594.696.476	27.204.309.407	2.387.295	2.984.086	3.133.280
9	3.185,48	6.671,35	6.941.480.300	3.407.113.885	11.045.665.891	14.695.704.878	15.862.489.667	2.144.644	2.690.606	2.814.846
10	3.166,22	6.194,63	7.021.636.300	4.047.717.595	12.080.665.695	16.087.067.492	18.907.420.680	2.087.660	2.699.676	2.740.064
11	3.189,66	6.457,61	6.693.666.300	2.764.269.662	9.318.096.662	11.647.600.250	12.200.084.476	1.442.664	1.893.705	1.893.690
12	3.265,08	6.836,30	7.244.009.820	3.543.665.610	19.787.070.430	23.484.696.530	14.108.625.214	1.819.136	2.073.664	2.387.620
13	3.481,93	6.862,69	7.434.127.300	6.671.261.594	12.666.116.594	16.263.003.343	17.065.174.456	1.963.796	2.462.222	2.664.346
14	19.442,16	16.294,70	23.697.628.300	12.762.638.484	36.380.465.484	49.485.076.336	47.762.483.287	1.692.292	2.480.421	2.616.076
15	51.231,92	96.833,21	121.785.796.720	72.632.565.149	197.383.796.614	242.993.302.337	205.145.988.654	2.654.636	2.636.325	2.654.640

Fuente EPRRU.





## 5. FORMULACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA CENTROPOLIS

En el numeral 2.1 que corresponde a la justificación sobre la pertinencia del ejercicio del PPRU-Centropolis desde al ámbito académico y desde el ámbito de planificación seleccionado. En ese punto se revisó el tratamiento de renovación y sus objetivos frente al MOT, por lo cual estos son guía determinante en los propuestos para esta intervención específica.

### 5.1 OBJETIVOS

#### 5.1.1 GENERAL.

Revitalizar el ámbito de planificación del PPRU-Centropolis a partir de potenciar su localización en el centro ampliado y de oferta futura de transporte masivo, que son un activo estratégico transformador del suelo que lo hace más atractivo dentro del mercado inmobiliario, tanto para aquellos que ofician de compradores, como de aquellas que lo desarrollan. Esta concordancia física de los factores anunciados, permiten consolidar al sector del Doce de Octubre de la UPL Barrios Unidos como una ciudad de 30 minutos a partir de aplicar los principios del Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, privilegiando el uso medio de transporte descarbonizados y procurando la permanencia de los moradores en el sector.

#### 5.1.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS:

- a. Articular el ámbito de planificación del PPRU-Centropolis a la infraestructura red de transporte masivo existente y futuro en particular de la estación 3 de la segunda línea del metro; así como al ciclo infraestructura del centro ampliado de Bogotá.
- b. Integrar el ámbito de planificación del PPRU-Centropolis a las dinámicas urbanas del sector Doce de Octubre, constituyéndose en un lugar de referencia y encuentro para sus habitantes, de manera que se convierta en una centralidad de proximidad. Por ello además de proveer variedad en las soluciones de vivienda, proveerá otros productos inmobiliarios complementarios en comercio, servicios y de equipamientos.
- c. Aumentar la oferta de espacio público de calidad en el sector articulado al sistema de transporte masivo por lo cual reconfigurará los perfiles viales para generar calles completas, transformará vías vehiculares en vías peatonales y construirá ciclo infraestructura y nuevo espacio público efectivo para el encuentro de los ciudadanos.
- d. Reducir el déficit de oferta de vivienda en Bogotá, con esta propuesta se están reemplazando 559 unidades existentes y se aportan 2460 nuevas unidades, las cuales representan el 0,7% de la meta propuesta al año 2035 por el Plan de Ordenamiento Territorial para el tratamiento de renovación urbana que es de 347.148 unidades.



- e. Proteger a los moradores y las actividades productivas en el marco del PPRU-Centropolis, para lo cual se diseñará una política que garanticen la permanencia y e integración de estos habitantes originarios al proyecto y que tiene como finalidad mejorar su calidad de vida.

## 5.2 PROPUESTA URBANA

La propuesta urbana del PPR-Centrópolis se apoya en el modelo denominado ciudad de 30 minutos soportado en el desarrollo orientado al transporte -DOT-, que son parte de los elementos teóricos y jurídicos establecidos en el Plan de Ordenamiento territorial de Bogotá para concretar la escala local<sup>7</sup> o de proximidad del MOT, la cual territorialmente se corresponde con las unidades de planeación local -UPL- y son encargadas de revitalizar los barrios asociados a ellas formando entre ellos relaciones territoriales de proximidad (**Art. 9 DD.555/2021**) que faciliten el acceso por medios no motorizados desde las áreas residenciales a los sistema de cuidado básicos (equipamientos), de trabajo y estudio; facilidades que, por su cercanía, coadyuvan en asentar en sus habitantes sentimientos de pertenencia y arraigo.

### 5.2.1 Base Teórica

Carlos Moreno creador del concepto de la ciudad de los 15 minutos señala que en este espacio se concreta la oferta de funciones urbanas (vivir, trabajar, aprovisionarse, cuidarse, aprender, descansar) la cual es accesible desde la vivienda a través de recorridos a pie o en bicicleta; en Bogotá este tiempo se amplió a 30 minutos independientemente del medio de transporte<sup>8</sup>, y estableció 4 componentes principales: proximidad, diversidad, densidad y ubicuidad, para ofrecer esta calidad de vida en distancias cortas, establecidas en función los servicios y redes de cuidado (**Art.171 DD.555/2021**), señalando su importancia en la creación y fortalecimiento del tejido comunitario y productivo de las localidades (UPL); por lo cual está unido al concepto de moradores del POT.

El DOT<sup>9</sup> es un modelo urbano aplicado a la optimización urbana y territorial a partir de los sistemas de transporte sostenible, que permiten generar en la escala local (Barrios) relaciones de proximidad de manera que favorecen el desplazamiento del peatón y la descarbonización de la movilidad, para ello se requiere la existencia de un sistema de transporte multimodal que incluya sistemas masivos de transporte público como los BRT, líneas de metro, tren ligero, ciclo infraestructura y una red peatonal; factores que hoy son parte

<sup>7</sup> Si bien en las UPL se concreta el modelo local (orientado a servicios y funciones urbana básicas), en ellas también y de manera simultánea pueden coexistir las áreas de actividad de Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante y Proximidad, por tanto, localizándose en ese ámbito de planificación territorial proyectos y actuaciones estratégicas de carácter distrital y regional, sin que por ello pierda esencia de cercanía. La apuesta por este modelo reconoce para las localidades (ámbitos) competencias apropiadas a su escala para potenciar oportunidades y resolver problemas territoriales (Artículo 490 el DD555/21).

<sup>8</sup> [https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts\\_libroi\\_componente\\_general\\_1.pdf](https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_libroi_componente_general_1.pdf) . Desde la escala distrital y local lograr el equilibrio territorial, garantizando la igualdad y la justicia social, hacia la conformación de la ciudad de proximidad en dónde los tiempos de desplazamiento para realizar actividades cotidianas del cuidado, ocio, cultura, recreación y empleo no superen los 30 minutos en diferentes modos de transporte públicos, limpios y sostenibles. Es este acceso igualitario a las oportunidades de empleo y educación que se generan en Bogotá, el que se busca reequilibrar a través del nuevo sistema de movilidad propuesto.

<sup>9</sup> Art 3. Políticas de largo plazo del ordenamiento territorial del Distrito Capital.







2. Política de Movilidad Sostenible y Descarbonizada. Se orienta a privilegiar los desplazamientos en modos de transporte activos, de cero y bajas emisiones. El eje estructurador de la movilidad es el peatón y el desarrollo de un sistema de corredores verdes de alta y media capacidad, que cambien el modelo la movilidad urbana, descarbonicen el sistema de transporte público, conecten la ciudad con la región, soporten una ciudad de proximidad, cuidadora e incluyente, mejoren las condiciones de accesibilidad de las zonas de origen informal e incorpore el desarrollo orientado al transporte y la revitalización alrededor de las infraestructuras de movilidad. Esta Política se soporta en la construcción de cinco líneas de metro, dos regiotram y siete cables aéreos, que junto con la consolidación de corredores verdes y una red de infraestructura peatonal y de ciclo infraestructura buscan establecer una movilidad sostenible y segura en el marco de las descarbonización de los viajes en el Distrito capital.



tanto de la política pública, como de los planes y programas de inversión por parte del Distrito; el DTS del POT componente urbano señala que son acciones ligada al DOT la gestión de estacionamientos, zonas de empleo, vivienda y comercio a distancias caminables, densificación y usos de suelo mixto, así como alta accesibilidad peatonal a bienes y servicios.



### 5.2.2. Metas DOT del PPRU-Centrópolis

Quintero-González <sup>10</sup> se entiende que los DOT pueden desarrollarse alrededor de una estación de metro y de ciclo infraestructuras. En el ámbito del PPRU-Centrópolis está dentro del área de influencia de 500m de la ESTACION 3 de la 2 línea de Metro de Bogotá. Siguiendo a este autor se presenta los principios, objetivos y metas del plan parcial.

Tabla 33 Principios y Objetivos del DOT			
Principios	Objetivos	Metas del PPRU-Centrópolis	
<b>CAMINAR:</b> Desarrollar barrios que promuevan el caminar	El reino del peatón es seguro, cómodo y completo. El reino del peatón es activo y vibrante.		Espacio público de movilidad peatonal de 11.329m <sup>2</sup> a 21.497m <sup>2</sup> . <b>Incremento del 10.168m<sup>2</sup>.</b>
<b>BICICLETA:</b> Priorizar las redes de transporte no motorizado.	La red de ciclorrutas es segura y completa. El ciclo de estacionamiento y almacenamiento es amplio y seguro.		<b>Nueva Ciclo infraestructura 1.252m de longitud-</b> acho de 3,00m. Conectada a Red de Bogotá Calle 72 y Carrera 68
<b>CONECTAR:</b> Crear redes densas de calle y caminos	Las rutas de vías peatonales y ciclistas son cortas, directas y variadas... Son más cortas que las rutas en automóvil.		<b>Redes Viales especializadas</b> Peatonales, Vehiculares y de Bicicletas conectadas a Red Metro. Estación 3 2LMB
<b>TRANSPORTE:</b> Localizar el desarrollo cerca del transporte público de alta calidad.	El transporte de alta calidad es accesible a pie.		<b>Redes de Transporte Masivo a menos de 350m a pie.</b> Estaciones de Transmilenio, Rutas alimentadoras. Estación 3 de la 2LMB.
<b>MEZCLAR:</b> Plan de usos mixtos del suelo.	Las longitudes de viaje se reducen proporcionando usos diversos y complementarios. Los grupos de ingresos más bajos tienen desplazamientos más cortos.		Uso residencial 253,122 m <sup>2</sup> Uso comercial y servicios 77,878 m <sup>2</sup> Uso dotacional 28,276 m <sup>2</sup>
<b>DENSIFICAR:</b> Optimizar la densidad y la capacidad del transporte.	Las densidades residenciales y laborales apoyan el transporte de alta calidad y los servicios locales.		Población residente de 2.614 a 7.856 personas Vivienda de 72.469 m <sup>2</sup> a 253.122 m <sup>2</sup> y de 642 unidades a 3.741

<sup>10</sup> Recuperado de: [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0124-79132019000300059](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0124-79132019000300059) . QUINTERO-GONZÁLEZ, J. R. (2019). "Desarrollo Orientado al Transporte Sostenible (DOTS). Una prospectiva para Colombia". *Bitácora Urbano Territorial*, 29 (3): 59-68. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n3.65979>



<p><b>COMPACTAR:</b> Crear regiones con desplazamientos cortos.</p>	<p>El desarrollo se encuentra en un área urbana existente. Viajar por la ciudad es conveniente.</p>		<p>A 30 minutos del Centro Ampliado de Bogotá. <b>Estoy en el Cerca de Todo.</b> <b>Relación de proximidad a 350m:</b> Servicios, vivienda, trabajo, recreación, ocio y recreo conectados en un radio de 350 m. Creación de espacio de proximidad</p>
<p><b>CAMBIAR:</b> Aumentar la movilidad regulando el estacionamiento y el uso de la carretera</p>	<p>El terreno ocupado por los vehículos automotores se minimiza.</p>		<p>Predominio de transporte alternativo, amigable con el medio ambiente. Apropiación del espacio público de proximidad 28.278m2 de parques y plazas. Trabajo desde casa</p>
<p>Fuente: Desarrollo Orientado al Transporte Sostenible (DOTS). Una prospectiva para Colombia". <i>Bitácora Urbano Territorial</i>, 29 (3): 59-68. <a href="https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n3.65979">https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n3.65979</a></p>			

### 5.2.3 Proyecto urbanístico: Una centralidad de Proximidad.

#### 5.2.3.1 Criterios de implantación

El PPRU Centrópolis **se localiza en un lugar privilegiado** por su relación de equidistancia frente a cualquier punto urbano del Distrito, el cual es potenciado tanto por la oferta actual como futura de transporte masivo, **que facilita el desplazamiento a escala metropolitana** (Distrital). En un futuro cercano se construirá la E3SLM la cual, si bien esta por fuera del ámbito de planificación, será un punto urbano de referencia y un factor competitivo a la hora de tener que elegir una ubicación en la ciudad, pues se encuentra a menos de 350m de distancia del lugar más apartado del mismo; así que el proyecto urbanístico se valorada como un nodo de tránsito y comercio, complementándolo de una parte con espacio público tanto para el encuentro como para la movilidad descarbonizada y de otra localización en sus inmediaciones equipamiento de proximidad y comercio especializado.

En la escala local, la propuesta del PPRU-Centrópolis también busca capitalizar su posición de tránsito entre los equipamientos y comercios externos al ámbito de planificación tales como la alcaldía local y los parques de proximidad Metrópolis y San Fernando y como ocurre con las residencial y el centro comercial metrópolis, constituyéndose en una **centralidad de proximidad en relación con la UPZ Doce de octubre**, que además de proveer espacios para el encuentro vecinal que reduzcan el déficit de espacios públicos efectivo de la zona, ofrezca espacios activos privados aptos para el desarrollo de actividades económicas productivas asociadas a la vivienda. Entre estos equipamientos se percibe una relación de axialidad, la cual es





determinante en la localización de las plazas y plazoletas del PPRU que son los elementos públicos de relación e integración física con los barrios San Fernando y Simón Bolívar, y a su vez constituyen en espacios vitales que brindan un marco espacial en torno del cual se desarrollan las funciones urbanas de escala local y permiten la construcción de relaciones de cercanía entre los vecinos.

### 5.2.3.2 Sistema de Movilidad.

Para afianzar estas relaciones de proximidad con el entorno barrial y no generar discontinuidades en el tejido urbano del sector, el PPRU mantiene el actual concepto de la estructura urbana basada en manzanas y calles, pero al 80% de estas las transforma **a partir del cambio de uso** pasándolas de calles vehiculares a calles peatonales y de intervenir a estas y el restante 20% de vehiculares sus perfiles y componentes para que cumplan adecuadamente su función. Esta transformación funcional de la calle facilita la conectividad peatonal y en bicicleta entre los barrios con el nodo comercial de proximidad al interior de Centrópolis y con la E3SLM que se constituirá en nodo atractor de viajes. En función de lo anterior, el PPRU cuenta con un sistema de movilidad integrado con tres redes de movilidad:

#### 5.2.3.2.1. Red vial vehicular.

Limitada a proveer el acceso y egreso al proyecto la cual tiende ubicarse en la periferia funcionando como pares viales conectoras con las vías arteriales del sector. La estructura de la red vial está definida por las carreras 65 y 66 y la calle 76 que trabajan como un par vial conector de las vías arteriales calles 72 y 80; a ellas se une la calles 73 y 72<sup>a</sup> que trabajan bajo la misma lógica conectando la avenida 68 con la diagonal 56B. En estas vías se aplicará el mandato de **convertirlas en calles completas siguiendo los perfiles establecidos en el POT.**





#### 5.2.3.2.2.2. Red vial Peatonal.

Red vial peatonal al centro del plan; estas redes coadyuvan en definición de las zonas de actividad del Centrópolis. El contacto del automóvil con las unidades prediales resultante del proceso de renovación se reduce a las áreas controladas para el ingreso a sus parqueaderos.

La red peatonal se conforma a partir de cambiar el uso a la red vial vehicular preexistente al interior de los subsectores 1,2 y 3. En esta red se mantiene las dimensiones de la calzada, se amplía el perfil vial para implementar las franjas funcionales establecidas en el POT, con lo cual además de mejorar la movilidad peatonal también se propicia un espacio de encuentro y permanencia. El elemento central de la red peatonal y estructurador del PPRU es la carrera 66b que inicia en la calle 72 y termina en la calle 76; esta vía se conecta con el parque lineal y la ciclo infraestructura planteada en las manzanas adyacente a la calle 72. Complementa esta decisión de aislar al peatón del vehículo, la limitada ubicación de puntos de acceso vehicular a los predios privados

Imagen No. 24  
Red vial peatonal

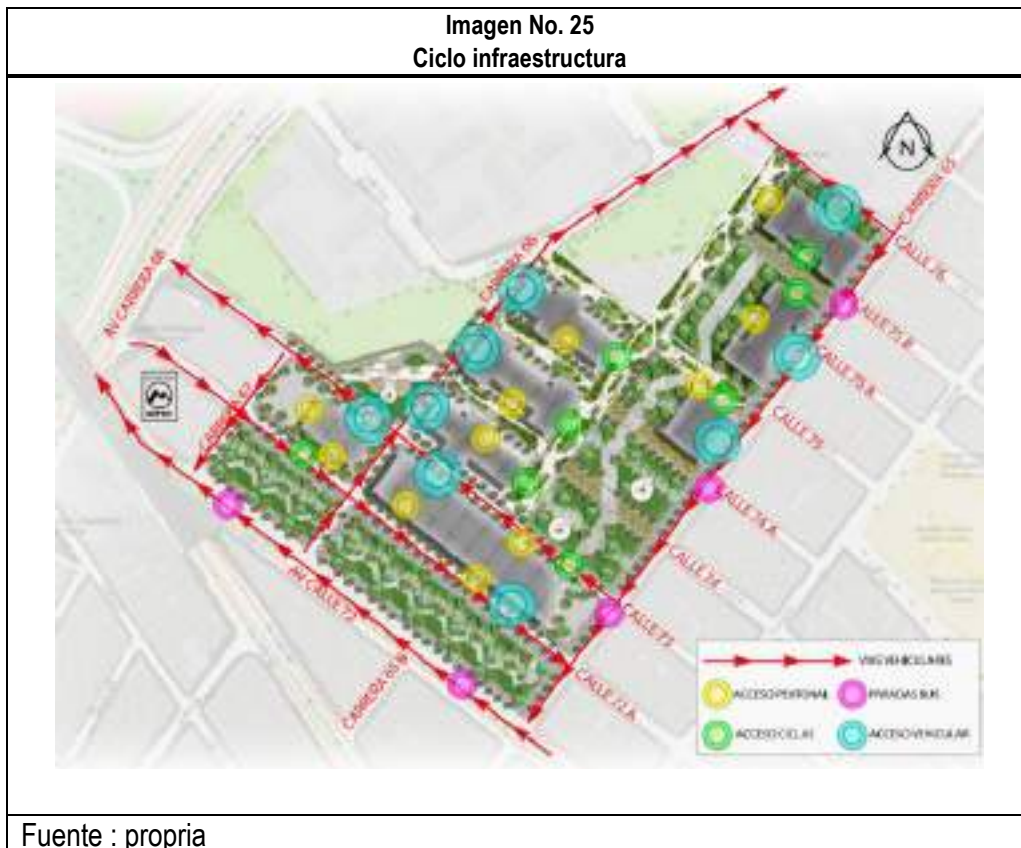


#### 5.2.3.2.2.2. Red Ciclo infraestructura.

Red de ciclo infraestructura la cual se propone para conectarse con la red distrital cercana que la cual se encuentra en la calle 72 y carrera 68. Infraestructura ligada a las estaciones del sistema masivo de transporte

futuro, en este caso las estaciones 2 y 3 de la segunda línea del metro. En el imagen XX se presenta estas vías.

En resumen, el PPRU-Centrópolis busca privilegiar al peatón sobre el automóvil y facilitar su desplazamiento en espacio seguros, ambientalmente sostenibles y diseñado para el encuentro. Por esta razón los accesos a las edificaciones se limitan a puntos específicos sobre la malla vial vehicular perimetral.



### 5.2.3.3 Sistema de Espacio Público Efectivo.

Por tanto, se promueve la producción y cualificación de espacio público peatonal para el encuentro como un sistema de inclusión, desarrollado con estándares de calidad, seguridad y de accesibilidad universal, entre otros componentes hacen parte de este sistema (**Art. 90 DD.555/2021**) los parques de proximidad, plazas, plazoletas, zonas verdes y espacios privados de uso público para el encuentro. Bajo esta visión de privilegiar la transformación de Bogotá bajo las practicas sostenibles del crono urbanismo el POT con el objetivo de incrementar el espacio público efectivo permite (**Art.121 DD.555/201**) transformar totalmente el espacio público distrital en espacio peatonal y para el encuentro ciudadano.

El espacio público efectivo y de encuentro es el elemento integrador con la dinámica urbana del sector se integra al sector a través de los parques, plazoletas ubicadas en las sobre las calles perimetrales carreras 65 y 66 y las calle 76 y 72<sup>a</sup>. Desde estos elementos de encuentro las calles peatonales dan continuidad al



espacio público efectivo, sirven de conectores entre los equipamientos de referencia como son la Alcaldía local y la E3LSM.



El PPRU propone como parte del espacio público efectivo un corredor verde sobre la calle 72 para alcanzar dos objetivos el primero generar una zona de amortiguación sobre el ruido y polución generada por los



automóviles que circulan por esa vía y el segundo complementar la ciclo infraestructura de la UPL Barrios Unidos articulada conectando a través de este medio a las estaciones 2 y 3 de la segunda línea del metro.

#### 5.2.3.4. Conformación del espacio privado.

El espacio privado resultante corresponde a 18.812m<sup>2</sup>. Para el desarrollo de los inmuebles debe cumplir con las condiciones y medidas de mitigación urbana y ambiental que a continuación se relacionan.

##### Condiciones.

En el Área de actividad Estructurante zona receptora de vivienda de interés social no aplica las condiciones No.13 y No. 21.

En esta sector no hay zona de producción artesanal y hay bienes inmuebles declarados de interés cultural.

##### Acciones de mitigación urbana. MU

**MU1.** Espacios de transición. Lo inmuebles deben prever espacios para acoger a la población atraída sin interferir con el espacio público. Este espacio oscila entre el 5% y 8% del áreas útil del predio; es un espacio adicional al área libre y puede ser al interior o exterior de la edificación, en este último caso sólo se puede cubrir el 30% del área.

**MU2.** Aplica a las edificaciones residenciales nuevas, las cuales deben adecuar los andenes que quedan frente al predio intervenido, siguiendo los mandatos del manual del espacio público de manera que se garantice la continuidad, fluides y protección de los peatones

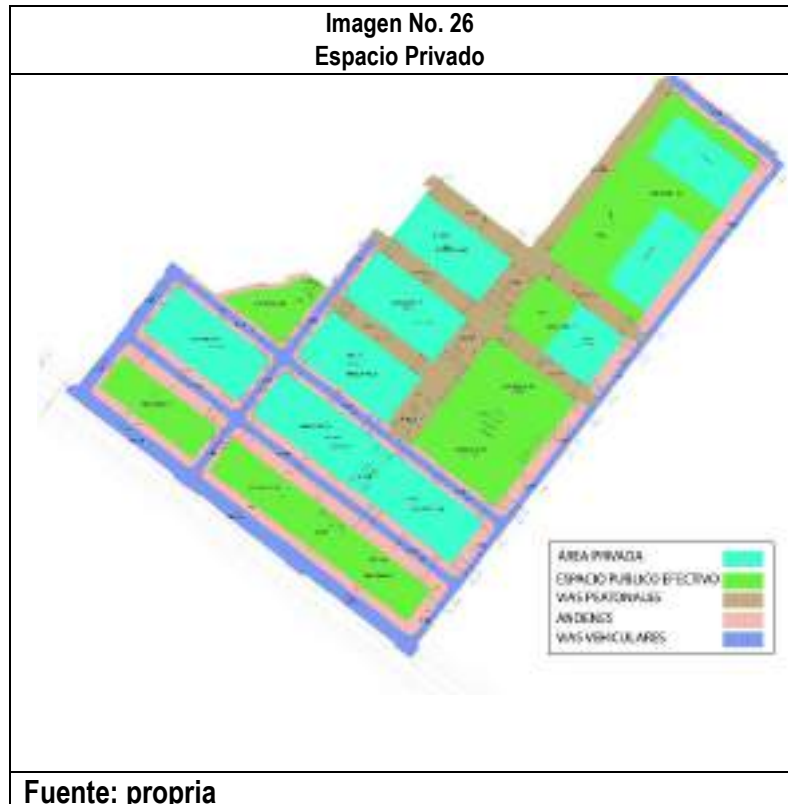
**MU2.** Aplica a las edificaciones residenciales nuevas, las cuales deben adecuar los andenes que quedan frente al predio intervenido, siguiendo los mandatos del manual del espacio público de manera que se garantice la continuidad, fluides y protección de los peatones.

**MU3.** Aplica a las edificaciones residenciales nuevas, cuando las mismas desarrollen en el primer piso actividades distintas a la habitación, busca que las operaciones propias de la actividad se desarrollen al interior del inmueble, incluido las operaciones de cargue y descargue de vehículos, sin que se genere colas en el espacio público.

##### Acciones de mitigación ambiental.

**MA1., MA2.** Corresponden a acciones de mitigación del ruido Control del ruido, todos los inmuebles y espacios deben allanarse al cumplimiento de la Resolución Nacional 627 de 2006.

Imagen No. 26  
Espacio Privado



Fuente: propia



**MA3., y MA7.** Corresponden a acciones de amortiguamiento para las actividades de alto impacto ambiental. Deben realizarse acciones desde siembra de árboles, hasta localizar tales actividades al menos a 20m de distancia de equipamientos existentes, residencias, comercios; así mismo se deben controlar la emisión de olores.

**MA8.** Áreas de amortiguamiento, determina que cuando se colinda con la EEP, las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público deben localizarse colindando con ella

## 5.3 PRODUCTOS INMOBILIARIOS.

### 5.3.1 ASPECTOS GENERALES.

El PPR-M se localiza en el área de actividad estructurante zona receptora de vivienda de interés social, esta condición normativa y su localización son factores que determinan los productos inmobiliarios del PPRU-Centrópolis:

- a. Cumplir con los objetivos que el POT trazo para el tratamiento de renovación y el área de actividad que busca densificar e incentivar la producción de vivienda, en particular la vivienda social mezclada con usos comerciales, de servicio y dotacionales. En estas áreas no se permite la industria pesada.
- b. La ubicación del ámbito del PPRU-Centrópolis dentro del centro ampliado de Bogotá permite ofertar comercio y servicios complementarios al arco de innovación inmuebles comerciales y de servicios que permitan acoger parte las actividades productivas existentes, junto a otras que las complementen relacionadas con la economía naranja; estos productos inmobiliarios se acompañan con áreas destinadas a la provisión de equipamientos del sistema de cuidado tipo 1.

Para cada uno de los productos inmobiliarios propuestos por el PPRU-Centrópolis se realiza un análisis que contiene, su descripción, estimación del de valor final a partir de los datos mercado en Bogotá y en particular en la UPL Barrios Unidos que proporcionan las páginas web de empresas constructoras que ofertan productos similares o complementarios y se establecen las condiciones normativas particulares para cada uno de ellos; sin embargo, de manera general se establecen los siguientes estándares:

- a. Los edificios presentan tipología edificatoria aislada, contarán con un sótano habilitado para parquearos de vehículos y bicicletas y además tendrán alturas entre 17 y 23 pisos, culminados en una cubierta plana habilitada como terraza para desarrollar actividades contemplativas y de agricultura urbana.
- b. El Plan de Ordenamiento territorial no establece obligación de dejar una cuota de parqueaderos en el área de actividad estructurante receptora de vivienda de interés social, al contrario, limita su construcción hasta un 10% del área construida del proyecto, porcentaje que será la norma en este PPRU-Centrópolis.
- c. Los edificios se desarrollan con sistemas de construcción con el estándar EDGE<sup>11</sup>, lo cual, además de alinearse con el ecourbanismo y la construcción sostenible<sup>12</sup>, generará atractivos financieros tanto para

<sup>11</sup> <https://camacol.co/productividad-sectorial/sostenibilidad/Edge>

<sup>12</sup> Decreto Distrital Bogotá 555 de 2021, Artículo 2, 4, 17, 117, 119, 122, 210, 336 y demás concordantes, así como el Decreto Distrital Bogotá 582 de 2023 y demás normas concordantes y complementarias.



el desarrollador como para los moradores que se adhieran o adquieran productos inmobiliarios en el proyecto; pues varias entidades financieras ofrecen incentivos económicos con intereses más bajos para crédito constructor (desarrollador) y para créditos individuales (adquirientes) para este tipo de proyectos.

- d. En el primer piso de las edificaciones se ubicarán los espacios dedicados al equipamiento comunal privado y locales comerciales con lo cual se cumple con el requisito de tener fachadas activas.
- e. Los usos propuestos en cada edificación están sujetos al cumplimiento de requisitos y condiciones normativas relacionadas con el área construida, la localización, la implementación de medidas de mitigación de los impactos urbanísticos y ambientales.; estos elementos se explican en cada uno de los productos inmobiliarios.

### **5.3.2 DEFINICION Y JUSTIFICACION DE LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS.**

#### **5.3.2.1 Uso Residencial.**

El uso residencial, se desarrollada en edificaciones multifamiliares para la vivienda tradicional VIP-VIS con los cuales se da cumplimiento al DD. 555/2021 y la Circular 007/2022 y para la vivienda colectiva denominada coliving y senior, mediante la cual se busca satisfacer respectivamente la demanda de la población joven que busca su primera vivienda o de aquellos que son nómadas digitales y de los adultos mayores hasta 65 años que tiene autonomía para dirigir su vida. Este producto es ofrecido hoy en el mercado para dar respuesta a la nueva composición de la familia nuclear conformada por 2,1 personas y de los hogares no familiares unipersonales.

El Decreto Distrital 555/2021 y la Circular 007/2022 de la secretaria de Planeación Distrital distingue en función del área construida habitable entre las soluciones habitacionales entre viviendas tradicionales y viviendas colectivas, estableciendo un área mínima habitable para cada tipo, así para la primera señala que esta sea de 36m<sup>2</sup>, mientras que para la segunda corresponde a 18m<sup>2</sup>.

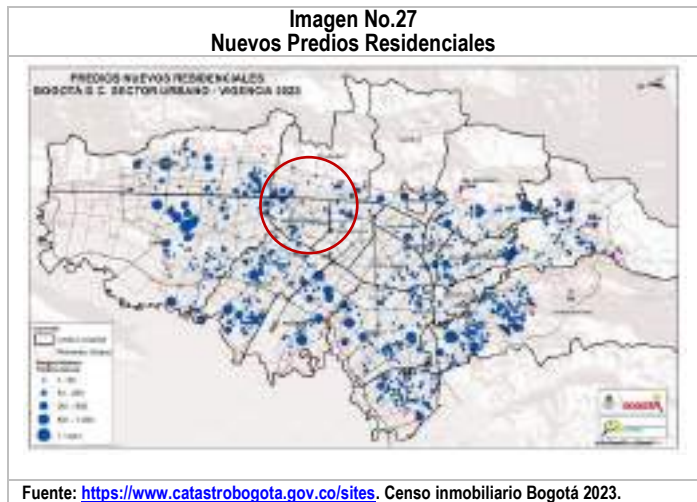
##### **5.3.2.1.1 Justificación.**

Se ha indicado líneas arriba que el tratamiento de renovación urbana es responsable por proveer el 59% de la vivienda proyecta al año 2.035, especialmente de la vivienda social. El ámbito de planificación del PPRU-Centrópolis es una oportunidad para aprovechar el suelo subutilizado en las zonas centrales de la ciudad para este fin. Una evidencia de esta subutilización la provee la imagen 5, en la cual se observar que los desarrollos de vivienda se concentran en la periferia del Distrito y el centro de la ciudad es subutilizado, allí ocurren intervenciones puntuales, tal es el caso de Barrios Unidos.

El plan parcial se encuentra en un área de actividad estructurante y una zona receptora de vivienda de interés social, por lo cual es natural que ese sea un producto inmobiliario natural. El art.322 del DD555/2021 señala la obligación para este desarrollo de proveer al año 2027 el 14% del área del suelo o su equivalente en área construida, este porcentaje se distribuye así: 6% con destino a vivienda VIP y 8% con destino a VIS soluciones que tiene un área habitable de 42m<sup>2</sup>



. Las viviendas colectivas son tipologías habitacionales unipersonales permanentes. Se calcula que para el 2026 el 50 % de los capitalinos vivirán en hogares de 1 a 2 personas; se organiza como un club y/o un hotel en el cual los residentes disponen de espacios individuales de habitación y comparten espacios comunes de variada naturaleza que van de aquellos que permiten la socialización de los residentes con los que comparten intereses y otros que permiten asistirlos en sus necesidades domésticas y cuidado de su salud.



**5.3.2.1.2 Oferta de vivienda en el sector de Barrios Unidos.**

**La oferta de vivienda tradicional** disponible a marzo de 2024 en Barrios Unidos fue de 1.519 unidades de las cuales 443 unidades corresponden a vivienda No Vis y el 1.076 corresponden a vivienda social, que respectivamente corresponden al 29% y 71% de la oferta. La tabla No 16 relaciona la oferta de vivienda

**Tabla No 16**  
**Oferta de Vivienda en Barrios Unidos**


Nombre del Proyecto	Barrio	Tipo de Vivienda			Estrato
		No Vis	VIS	VIS	
Manzana 3	El Rosario	36			3
El Polo	El Polo	230			4
Udara Polo	Polo Club	27			4
KD San Fernando	San Fernando		79		3
Salitre Living	José Joaquín		4		4
Hundred	Castellana	44			4
Hundred	Castellana		18		4
Klik	La Castellana		24		4
NQS 67	Modelo	8			3
Loft 64	La Esperanza	36			3
Alma 72	Alcázares	27			4
Urban 72	Teusaquillo		194		3
Tribeca 94	Los Andes		1		4
Karakali	Chapinero			65	3
Oikos Héroes 80	San Felipe			175	3
Art 72	Alcázares		63		3
City Live 95	Castellana		29		5
Tribeca Park	Castellana		22		4
Kioto	Castellana	2			4
Unique Qbico	7 de agosto	33			3
O2 Castellana	La Castellana		46		4
Tuliv Castellana	Castellana		70		4
<b>Total, Oferta</b>		443	555	521	
<b>Participación</b>		29	37	34	

De este listado es importante resaltar que la oferta de proyectos anunciados se aprobó antes del DD555/2021 y que a la luz de esta norma la mayoría no cumpliría con los requisitos de área exigidos para las viviendas tradicional y colectiva. Las páginas web de inmobiliarias y analistas del mercado señalan los siguientes valores de compra:



En el año 2023 el valor promedio del m2 de venta de vivienda multifamiliar nueva en Bogotá en los estratos 3 y 4 de Bogotá fue de \$4.841.660, Para el caso de Barrios Unidos las plataformas digitales Properati y Habi sitúan el valor de venta m2 \$5.000.000 y \$5.053.700. En el año 2024 la plataforma La Haus<sup>13</sup> reseña que en la localidad de Barrios Unidos el precio promedio del m2 para apartamentos es de \$8.000.000 con un valor final que promedia los \$470.000.000 y área promedio construida de 40m2. Si bien el valor del apartamento depende de variables tales como el tipo de acabados, el sí tiene incluido parqueadero, número de viviendas entre otros esta plataforma señala que el rango de precios oscila entre \$158.00.0000 y \$7.950.000.000; de acuerdo con lo anterior estima que el valor final para un apartamento de 2 habitaciones es de \$516.000.000 y de 3 habitaciones de \$576.2000.000

De la consulta realizada a través de la web a los proyectos de vivienda multifamiliar de interés social ofertados en la localidad de Barrios Unidos, se encuentra que el m2 de venta oscila entre \$4.899.497 y \$9.053.909. Ninguno de estos proyectos ofrece acabados, ni reportan tener asignados parqueaderos privados.

Tabla No 17 Proyectos VIS			
	Art72	Klik Habist	KD San Fernando <sup>14</sup>
Tipo de vivienda	VIS	VIS	VIS
Entrega	11/2025	04/2024	1T/2024
Dirección	Carrera 24 #71 A-78	Carrera 49C # 91 - 88	Carrera 57a #74 A – 60
Área m2	24,0	18,25	39,80
Área Habitable			36,00
Valor venta	208.000.000	180.000.000	195.000.000
Valor \$*m2	8.666.666	9.863.013	4.899.497
SMMLV (\$1.300.000) año 2024	160.0	138.5	150.0
No de habitaciones	1	1	2
No de baños	1	1	1
Con acabados	NO	NO	NO
Gimnasio	SI	SI	SI
Zona Húmeda: Turco/Sauna/Jacuzzi	SI	NO	NO
Lavandería comunal	SI	SI	NO
Café-Bar /Sky-Bar	SI	NO	NO
Coworking	SI	SI	NO
Teatrino	NO	NO	NO
Salones de Reuniones/ juego	SI	SI	SI
Bq.	SI	NO	SI
Parqueadero			Comunal
Imagen de los proyectos			
	Art72	Klik Habist	KD San Fernando <sup>15</sup>
			

<sup>13</sup> Fuente: Recuperado de <https://www.lahaus.com/venta/apartamentos/bogota/barrios-unidos>

<sup>15</sup> <https://kdsanfernando.com/#apartamentos>



El Diario La República<sup>16</sup> en Colombia, con frecuencia analiza el mercado inmobiliario, encontrado que, en el año 2023, el mercado de la vivienda colectiva y en particular la especializada para el adulto mayor, presenta alta demanda en la medida entre 30.000 y 40.000 personas buscan este producto inmobiliario; la oferta para este periodo fue de 1.500 unidades y el precio de venta de estas unidades habitacionales osciló entre 300 y 2000 millones de pesos y su renta se encuentra entre 6.0 a 11,5 millones mensuales.

La oferta de vivienda disponible a marzo de 2024 en Barrios Unidos se encuentra en la tabla No 18 se detallan los proyectos.

Tabla No 18						
Valor Venta Unidades de vivienda Colectivas Barrios Unidos 2024						
Proyecto		Área m2		Valor 2024		
Nombre	Tipo	Construido	Habitable	\$Total	\$m2 construido	En SMMVLV 2024 \$ 1300.000
Unique Qbico	Coliving	30,2	ND	299.600.000	9.920.530	230
Alma 72	Coliving	39,0	ND	387.000.000	9.923.077	298
NQS67	Coliving	33,71	29,73	306.761.000	9.100.000	236
Subtotal				<b>331.120.333</b>	<b>9.647.869</b>	<b>255</b>
Seniors Club	Senior House	49,71	45,68	568.492.700	11.436.183	437
Vitaly	Senior House	49,00	ND	611.921.200	12.488.187	471
103 senior	Senior House	66,00	60,00	693.000.000	10.500.000	533
Platinum	Senior House	90,73	ND	800.000.000	8.817.370	615
Subtotal				<b>668.353.475</b>	<b>10.810.435</b>	<b>514</b>
Unique Qbico			NQS67			
						

De la consulta realizada para Barrios Unidos a través de la web se encuentra que:

- Los 3 proyectos Coliving tienen áreas construidas que están entre 30,2m<sup>2</sup> y 33,71m<sup>2</sup> desarrollados en edificios multifamiliares, y el valor de venta del m<sup>2</sup> construido oscila entre \$9.100.000 y \$9.923.077; valor que incluye los acabados, pero no los parqueaderos, cuando esta facilidad se oferta el valor por unidad es de \$35.000.000.
- Los 4 proyectos Senior ofertados en Barrios Unidos presenta áreas construida que oscilan entre 49,71m<sup>2</sup> y 90,73m<sup>2</sup> desarrollados en edificios multifamiliares y el valor de venta del m<sup>2</sup> se encuentra en un rango que va desde \$8.817.370 hasta \$12.488.187.

<sup>16</sup> <https://www.larepublica.co/especiales/economia-silver/que-es-el-senior-living-en-vivienda-3687170> y <https://www.larepublica.co/empresas/tres-empresas-que-apuestan-por-proyectos-de-vivienda-para-los-adultos-mayores-3278369>

<sup>17</sup> [https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/bogota/103-senior-living?psafe\\_param=1&gad\\_source=5&gclid=EAIaIQobChMI34zI6vL2hQMvraBaBR1IkgJEEAAAYAiAAEgJXdvD\\_BwE](https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/bogota/103-senior-living?psafe_param=1&gad_source=5&gclid=EAIaIQobChMI34zI6vL2hQMvraBaBR1IkgJEEAAAYAiAAEgJXdvD_BwE)



### 5.3.2.2 Uso Comercial

El uso de comercio y servicios se desarrolla en una edificación especializada que alberga locales en primer piso aptos para el comercio automotor, y en los pisos superiores alberga oficinas y un área especializada para el comercio de hospedaje. Este comercio busca ofrecer espacios adecuados para el desarrollo de actividades propias del arco de la innovación del centro ampliado de Bogotá. Este uso comercial se complementa en el desarrollo de locales en los primeros pisos de los edificios residenciales dedicados a comercio y servicios básicos que son los que generan las relaciones de proximidad con el entorno.

#### 5.3.2.2.1 Justificación.

##### 5.3.2.2.1.1 Locales y oficinas.

En Bogotá el mercado inmobiliario de inmuebles corporativos cerró el año 2023 con 2.422.245m<sup>2</sup> de oficinas y una vacancia de 3,6%, situación que permite establecer una esperanzadora recuperación de este segmento de la construcción, mejoría que se proyecta continuará en el año 2024. En ello coincide Camacol y el informe Cbr Colombia 2024 señala que, al margen de las preocupaciones generales de la economía, el sector de oficinas experimentará una demanda activa; estas construcciones se concentra Usaquén, Chapinero, Suba y **Barrios Unidos**; mientras que los locales se ubican con preferencia en el centro de la ciudad, Chapinero, Bosa, Antonio Nariño, Engativá y La Candelaria.

De estos informes se presenta un sinóptico de las características de las oficinas clasificadas como A+; A y B y presentan las siguientes características, que terminan definiendo el valor de venta y el valor de renta de las mismas. En la tabla No 19 se presenta sinópticamente las preferencias del mercado en función del tamaño de las oficinas.

Factores		Clase A+	Clase A	Clase B
Antigüedad de la Edificación (Años)		<10	>10<20	>20≤25
Altura Piso a Techo (m)		3.5	3.0	2.5
Parqueo 1 cupo* cada m <sup>2</sup> de oficina		1*c/u40m	1	1
Sistemas avanzados	Comunicaciones	Alto	Medio	Bajo
	Seguridad	Alto	Medio	Bajo
	Contra incendio	Alto	Medio	Bajo
Ubicación a vías principales		Requerido		
Cercanía a centros importantes		Requerido		
<b>Tamaño en m<sup>2</sup></b>		<b>Participación %</b>		
<50m <sup>2</sup>		17		
≥50m <sup>2</sup> ≤ 100m <sup>2</sup>		34		
>100m <sup>2</sup> ≤ 500m <sup>2</sup>		36		
>500m <sup>2</sup> ≤ 1000m <sup>2</sup>		6		
>1000m <sup>2</sup>		7		
		100		

MAPA DE OFICINAS CON DIVISION DE SUBMERCADOS / BOGOTÁ/ COLOMBIA

LEYENDA:

- Usaquén
- Chapinero
- Suba
- Barrios Unidos
- Centro
- Bosa
- Antonio Nariño
- Engativá
- La Candelaria

Fuente: Propia a partir de datos de fuentes relacionadas.

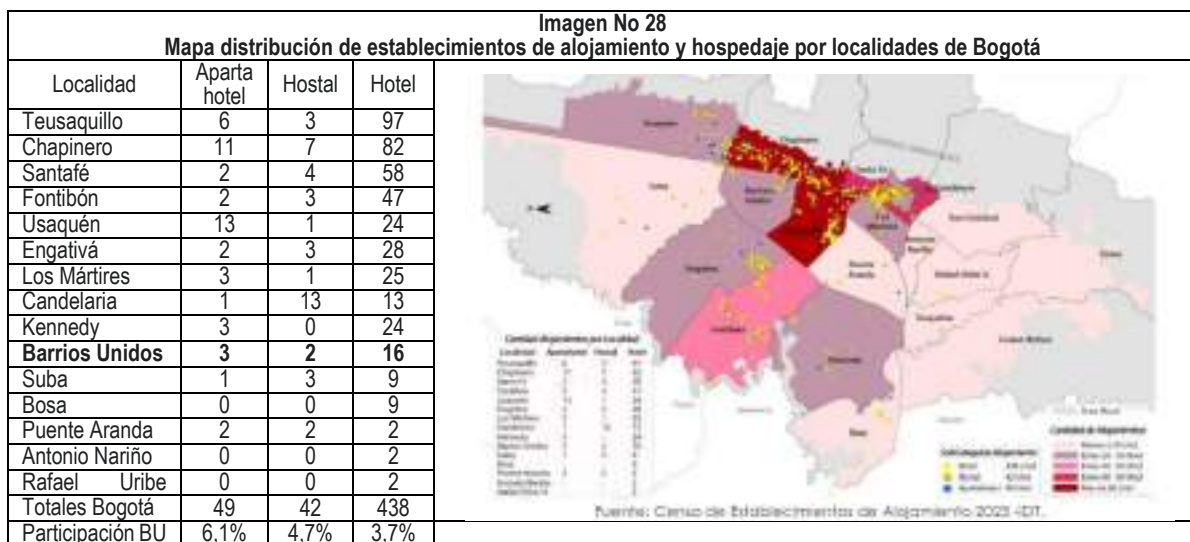


El informe general del mercado inmobiliario 2020<sup>18</sup> presenta los factores que definen la compra y/o renta de una oficina son **la ubicación con el 39%**, el diseño del proyecto 30%, las áreas 14%, el precio y los servicios 4%. Sin duda el PPR-Centrópolis goza de una ubicación privilegiada pues está en la zona de influencia del arco de innovación de Bogotá, hace parte del centro ampliado y está cerca del aeropuerto El dorado, además en el futuro cercano estará conectada con varios modos del sistema de transportarte masivo tañes como las líneas 2 y 3 del metro y los articulados del Transmilenio.

**5.3.2.2.1.2 Hospedaje.**

Cotelco<sup>19</sup> señala que si bien el sector de hotelería y turismo no alcanza la dinámica que tenía antes de la pandemia del Covid-19 si muestra señales de recuperación y Bogotá no es ajeno a ello; en efecto esta ciudad sigue siendo un destino de importancia para los extranjeros, en especial para el turismo corporativo y de eventos. Esta entidad prevé que en Colombia se construirán 31867m2 de alojamientos turísticos en cada uno de los meses del cuatrimestre 2024 31867m2 y de esta cifra Bogotá contribuirá con 16623m2 que corresponden al 52% de esta nueva oferta, es decir que en la ciudad para ese periodo se construirán 64.492m2 de área hotelera.

De acuerdo con el censo Establecimientos de Alojamiento y Hospedaje de Bogotá 2023 la ciudad cuenta con 529 establecimientos, los cuales se clasifican así: 438 son hoteles, 49 apartahoteles y 42 hostales. La localización de estos establecimientos se concentra en los sitios tradicionales de interés turístico ubicados de la ciudad como son la Candelaria, Chapinero y en cercanía al aeropuerto El Dorado y de lugares de negocio como Usaquén.



<sup>18</sup> <https://mts.com.co/wp-content/uploads/2022/05/Informe-de-oficinas-1s-2020-Bogota.pdf>

<sup>19</sup> Tomado de: <https://www.larepublica.co/empresas/la-expansion-del-proyectos-turisticos-en-colombia-para-2024-3785457>



En Barrios Unidos el área construida en hoteles se ha mantenido relativamente estable entre el periodo 2021 y 2024, oscilando entre 30.750m<sup>2</sup><sup>20</sup> y 30.547m<sup>2</sup>. Este sector y en particular el área de planificación del PPPR-Centrópolis tiene gran potencialidad para la localización de este tipo de edificaciones dedicadas a la actividad turística de negocios y de eventos en la medida que se encuentra en el área de influencia del arco de innovación de Bogotá; del parque Simón Bolívar y los escenarios Movistar Arena y el Estadio del Campin en los cuales se realizan eventos musicales y deportivos de talla mundial.

**5.3.2.1.2 Oferta de comercio y servicios en el sector de Barrios Unidos.**

Juan Carlos Delgado de Cushman & Wakefield, señala que el mercado está demandando de oficina clase A o de altas especificaciones y espera que en el año 2024 se incorporen 70.000m<sup>2</sup>.

El valor de renta de las oficinas está en \$78.200m<sup>2</sup> y el de venta en \$12.431.000<sup>21</sup>. De la consulta realizada a través de la web a 3 proyectos de oficinas y 10 locales comerciales a nivel de calle en la localidad de Barrios Unidos, se encuentra que para las oficinas el m<sup>2</sup> de venta oscila entre \$5.381.165 y \$10.047.054. Mientras que para los locales el valor del m<sup>2</sup> de venta oscila entre \$9.923.664 y 14.117.647

**Tabla No 21**  
**Valor Venta inmuebles corporativos Barrios Unidos 2024**

Proyecto		Area m2		Valor 2024		
Nombre	Tipo	Construido	Habitable	\$Total	\$m2 construido	En SMMLV 2024 \$ 1300.000
Centum Bussines Bulding	Oficina	59,0	54,5	530.000.000	8.983.050	407,6
Sin nombre	Oficina	892,0	892,0	4.800.000.000	5.381.165	3.692,3
Edificio Quiron	Oficina	37,0	37,0	371.740.998	10.047.054	285,9
<b>Subtotal</b>				<b>1.900.580.333</b>	<b>8.137.090</b>	<b>1.367</b>
Locales ubicados en varios edificios	Local acceso	147		1.691.999.988	11.510.204	1302
	Local	51		719.999.997	14.117.647	554
	Local	655		6.499.999.920	9.923.664	5000
	Local	120		1.422.000.000	11.850.000	1094
	Local	139		1.827.999.981	13.151.079	1406
	Local	140		1.759.999.920	12.571.428	1354
	Local	156		1.757.999.880	11.269.230	1352
	Local	135		1.799.999.955	13.333.333	1385
	Local	104		1.349.999.976	12.980.769	1038
	Local	16		200.000.000	12.500.000	154
<b>Subtotal</b>				<b>1.902.999.962</b>	<b>12.320.735</b>	<b>1464</b>

A continuación, se presenta los valores del mercado en Barrios Unidos para edificios de oficinas.

**Tabla No 22 - Proyectos Comercio / oficinas**

Características	Centum Bussines Bulding	Sin nombre	Edificio Quiron
Tipo	Oficinas	Comercio/calle	Oficinas
Entrega	Inmediata	Inmediata	Inmediata
Dirección	Calle 99 con carrera	B. Castellana	B. Castellana
Edad	Nuevo	Nuevo	Usado

<sup>20</sup> Fuente: [https://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/recursos/Documento%20censo%20V%202022-04%20%281%29\\_compressed.pdf](https://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/recursos/Documento%20censo%20V%202022-04%20%281%29_compressed.pdf)

<sup>21</sup> <https://nmrk.la/bogota-oficinas-1q-2024/>



No de pisos	20	5	6
Area m2	59.0	892.0	37.0
Area Habitable	54.5	892.0	37.0
Valor venta	530.000.000	4.800.000.000	371.740.998
Valor \$*m2	8.983.050	5.381.165	10.047.054
SMMLV (\$1.300.000) año 2024	407,6	3.692,3	285,9
No de baños	1 opcional	ND	1
Con acabados	Obra gris	ND	SI
Parqueadero propio	SI (1)	ND	1
Parqueaderos visitantes	SI (100)	ND	ND
Recepción tipo lobby	SI	ND	ND
Ascensores	SI (6)	SI(1)	ND
Auditorio	SI (50 personas)	ND	ND
Sala de juntas	SI (2)	ND	ND
Restaurante	SI	ND	ND
Centum Bussines Bulding <sup>22</sup>	<b>Sin nombre</b>	<b>Edificio Quiron</b>	
			

El costo de la inversión de un hotel depende de múltiples variables, sin embargo, International Hotel Consulting Servicios señala que en Colombia estos pueden oscilar entre 15 y 60 millones de dólares, valor que resulta de sumar los costos asociados al número de habitaciones cuyo valor oscila según el tipo de hotel (económico / lujo) entre 20 mil dólares y 150 mil dólares. Juan Carlos Pradilla gerente general de Hoteles Morrison By Cosmos señaló en entrevista al diario La República (2/05/2024) que la expansión de su cadena en Bogotá representa una inversión por habitación entre 100.000 y 250.000 dólares. A continuación, se presenta una relación de costos de hoteles en función del número de habitaciones:

**Tabla No 23**  
**Costo de inversiones edificaciones hoteleras**

Hotel	Ciudad	Tipo	Habitaciones	Inversión en Millones de US	Inversión por habitación US	Fuente
Four Seasons & Resorts	Cartagena	Lujo	131	100	763.358	Semana <sup>23</sup> -2023
Luna Beach Resort	Santa Marta	Lujo	245	125	510.204	La República <sup>24</sup> -2023
El Gran Hyatt	Bogotá	Lujo	373	250	670.241	Las 2 Orillas <sup>25</sup> -2023
JM Marriott	Bogotá	Lujo	264	60	227.272	

Las inversiones en la industria hotelera se pueden realizar de dos formas, una desarrollando directamente el proyecto y la otra a través de la participación de este a través la adquisición de parte de la propiedad como habitación para el alquiler o de la adquisición de acciones de la misma.

<sup>22</sup> <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-oficina-bogota-la-castellana-1-banos-1-garajes/10278-M2752832>

<sup>23</sup> <https://www.semana.com/mejor-colombia/articulo/desarrollos-hoteleros-de-lujo-abriran-sus-puertas-en-el-caribe-colombiano/202300/>

<sup>24</sup> <https://www.larepublica.co/empresas/nuevos-hoteles-para-2024-y-2025-en-colombia-3740874>

<sup>25</sup> <https://www.las2orillas.co/los-dos-hoteles-mas-lujosos-de-colombia>



### 5.3.2.3 Uso Dotacional.

El uso dotacional se deja el área en terreno y se determina el aprovechamiento. Por afinidad con los usos residenciales se sugiere al distrito que este corresponda con equipamiento del sector salud.

### 5.3.3 PRODUCTOS INMOBILIARIOS PROPUESTOS: CANTIDADES

En la tabla No 24 se relacionan los productos inmobiliarios del PPRU-Centropolis y presenta su localización en las unidades de actuación urbanística que se consideran pertinentes para Barrios Unidos. Estos se agrupan en tres usos: Residencial, Comercio-Servicios y Dotacional.

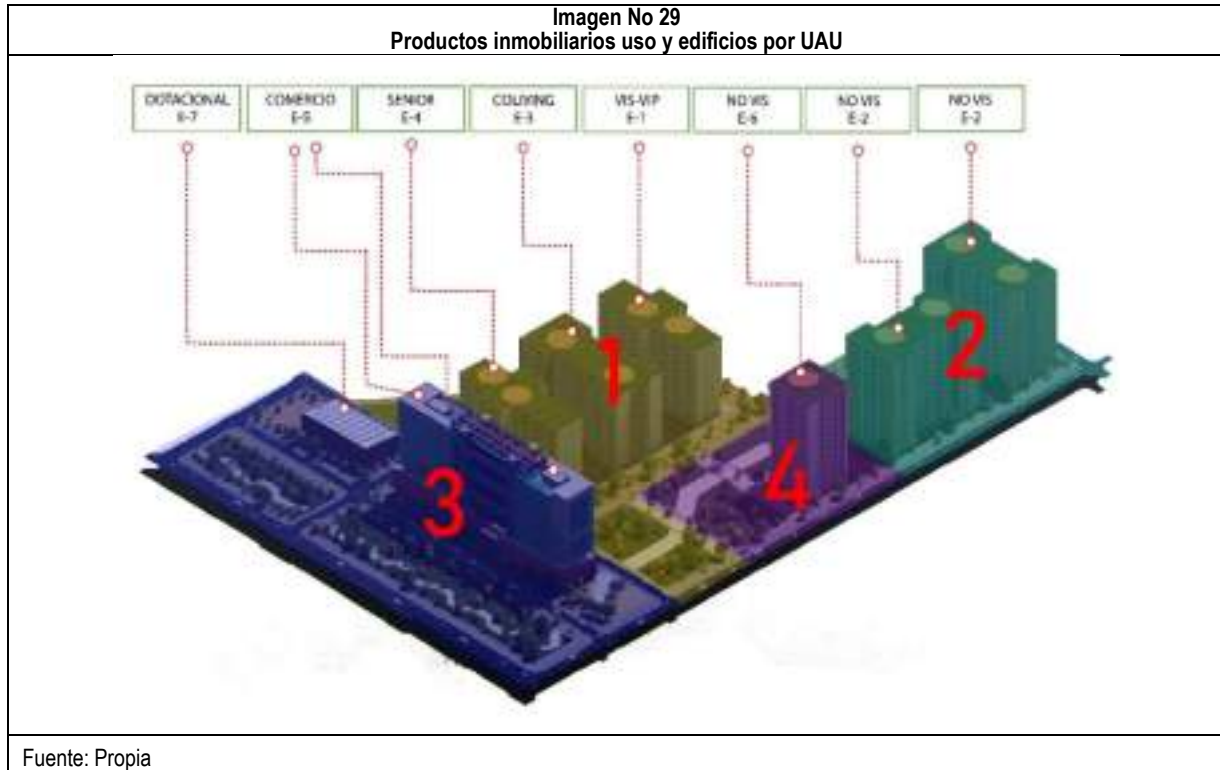
Tabla No.24 Área construida por producto inmobiliario m2						Área total	
Edificio	Productos inmobiliarios	UAU 1	UAU2	UAU 3	UAU 4	m2	%
<b>Vivienda Tradicional</b>							
E1	Vivienda VIP-Carga	13.042				13.042	3,96%
E1	Vivienda VIS Carga	17.243				17.243	5,23%
E1-E6	Vivienda No VIS		103.818		43.794	147.612	44,79%
E1-E2-E6	Local Piso 1	1.065	750		750		0,00%
<b>Subtotal</b>		<b>31.351</b>	<b>104.568</b>		<b>44.544</b>	<b>180.463</b>	<b>54,76%</b>
<b>Vivienda Colectiva</b>							
E3	Coliving	38.490				38.490	11,68%
E4	Senior	32.658				32.658	9,91%
E3-E4	Local Piso 1	1500				1.500	0,46%
<b>Subtotal</b>		<b>72.648</b>				<b>72.648</b>	<b>22,04%</b>
<b>Comercio/oficinas</b>						0	0,00%
E-5	Sótano-Parqueadero			4.562		4.562	1,38%
	Local P1-2 Comercio			6.333		6.333	1,92%
	Local P1-2 Comercio			2.153		2.153	0,65%
	Local P3 Comercio			6.187		6.187	1,88%
	P4-16-Oficinas			20.714		20.714	6,29%
	P4-16-Hotel			36.495		36.495	11,07%
<b>Subtotal</b>				<b>76.445</b>		<b>76.445</b>	<b>23,20%</b>
<b>Total, construido</b>		<b>103.999</b>	<b>104.568</b>	<b>76.445</b>	<b>44.544</b>	<b>329.555</b>	<b>100,00%</b>
<b>Participación UAU</b>		<b>31,56%</b>	<b>31,73%</b>	<b>23,20%</b>	<b>13,52%</b>	<b>100,00%</b>	

Los productos se desarrollan en siete edificaciones aisladas que en conjunto tienen 359.275m2 de área construida; con este aprovechamiento el índice de construcción es de 7,01. De estos el PPRU-Centrópolis desarrolla directamente 329.556m2 que corresponden al 91,72% y los restantes 29.719m2 corresponden al aprovechamiento del predio que se destinó para cumplir con la carga de equipamiento, en la imagen No XX se presenta el modelo volumétrico por uso y edificio en cada UAU.

El aprovechamiento de los productos inmobiliarios desarrollados por el sector privado corresponde a 329.556m2, estos se distribuyen por uso así: el 76,8% del área construida es para el uso residencial (incluye locales de comercio en piso 1) que corresponde a 253.111m2 y el 23.2% del área construida corresponde a 76.445m2.



Por UAU la distribución del aprovechamiento es como sigue de mayor a menor: UAU 2 con el 31,73% que corresponde a 104.568m<sup>2</sup>; UAU 1 con el 31,56% que corresponde a 103.999m<sup>2</sup>; UAU 3 con el 23,20% que corresponde a 76.445m<sup>2</sup> y finalmente UAU 4 con el 13,52% que corresponde a 44.544m<sup>2</sup>.



### 5.3.3.1 Vivienda

PPRU-Centrópolis construirá 3.741 soluciones habitacionales; de ellas 2.082 unidades corresponden a vivienda tradicional dentro de la cuales los productos VIP, VIS y NO VIS, representando el 55,7% de la oferta y 1.659 unidades a la vivienda colectiva, productos Coliving y Senior, representando el 44,3% de la oferta. El área construida en este uso es de 249.046m<sup>2</sup>

**Tabla No 25**  
**Producto inmobiliario Viviendas**

Producto Inmobiliario		Área m <sup>2</sup> Construida	No Unidades	% participación
E1	Vivienda VIP	13.042	201	5,4%
E1	Vivienda VIS	17.243	266	7,1%
E2	Vivienda No VIS	103.818	1.134	30,3%
E-6	Vivienda No VIS	43.794	481	12,9%
E3	Coliving	38.490	1.005	26,9%
E4	Senior	32.658	653	17,5%
Total		<b>249.046</b>	<b>3.741</b>	<b>100,00%</b>

#### 5.3.3.1.1 Vivienda VIP-VIS carga PPRU-Centropolis.

El art.384del DD555/2021 señala que, en el marco de un plan parcial de renovación urbana, el área mínima habitable de una unidad de vivienda es de 42m<sup>2</sup>, por lo cual éstas terminan con un área construida de 46



m2. Para dar cumplimiento a esta carga se ha 31.351m2 de área construida en la cual se encuentran 467 viviendas sociales de las cuales 201 corresponde a las unidades VIP y 266 unidades a VIS

Producto Vivienda Tradicional	Tabla No 26 Edificio No 1 Vivienda VIS- Carga Área m2										
	Área construida m2			Área por Uso						Cantidades	
	Total	No vendible	Área uso	Común	Parqueo	EPC	VIP	VIS	Comercio	Unidad	Área m2
VIP-carga	13.042						9.246			201	46
VIS-Carga	17.243	9.126	22.225	6.270	1.856	1.000		12.236		266	46
Comercio-Piso1	1.065								750	1	750
Parcial	<b>31.351</b>	<b>9.126</b>	<b>22.225</b>	<b>6.270</b>	<b>1.856</b>	<b>1.000</b>	<b>9.246</b>	<b>12.236</b>	<b>750</b>	<b>468</b>	

A continuación, se presenta un resumen con las condiciones de que impone el DD555/2021 para la vivienda:

Tabla No 27 Área de actividad Estructurante									
Uso residencial									
Tipología	Uso	Área Mínima habitable m2			Configuración de espacios	Condición	Mitigación		
		VIP-VIS -No VIS		No Tradicional			Urbanos	Ambientales	
		Tradiciona	Carga**						
Multifamiliar	C	36	42		Cocina, baño, dos cuartos de habitación, zona multifuncional	1,25		MA1, MA8	
Colectiva (*)	C			18					
Art 384 DD555/2021. Área mínima de la vivienda=18m2; área base por número de habitaciones.									
(*) Art 243 DD555/2021 y Vinculadas a equipamientos del sistema de cuidado y servicios sociales, no les aplica el área mínima (Circular 007/2022).									
(**) Art 322 Numeral 2 DD555/2021 Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.									
Equipamiento Privado				Parqueaderos.					
Área para equipamiento privado Destinación. Se calcula por m2 por unidad y/o área construida (Numeral 1.3 Anexo 5. DD555/2021)				Micro movilidad por cada unidad de vivienda y bicicletas (Numeral 1.8.1 Anexo % DD555/2021)			Área para estacionamientos Vehiculares. (Art.389.DD555/201)		Del número resultante de parqueadero se destina el 2%
							No requeridos. La cuota se calcula como % del área construida		
Proyectos VIS o VIP En función del Número de viviendas		Proyectos NO VIS y Vivienda Colectiva		≤80m2	>80m2 ≤120m2	>120m2	Máxima	Adicional	
Hasta 150	6,00m2	10m2 * c/u80m2 construida		1	2	3	Hasta 10%	Hasta 15%	
Siguientes 150	8,50m2			El área resultante de esta operación de parqueaderos de bicicletas no hace parte del área de estacionamientos del art.389					
Otros requerimientos: Cada 35 unidades de vivienda espacios separados para el acopio de residuos sólidos no aprovechables y orgánicos cada uno con área mínima construida de 1,5m2.									
Fuente: Propia a partir del POT									

### 5.3.3.1.2 Vivienda tradicional NO VIS

La vivienda tradicional se desarrollará junto a actividades comerciales en dos edificaciones construida de esta es de 149.1122 (incluido comercio de primer piso) de los cuales 107.577 esta dedicados a las soluciones habitacionales. El número se soluciones propuestas es de 1615 unidades habitacionales las cuales tienen un área construida que oscila entre de 66,6m2 y 67,0m2 y tiene dos alcobas y dos baños.

Las condiciones de que impone el DD555/2021 para la vivienda son idénticas a las señaladas en la tabla No 28.



Producto Vivienda Tradicional	Tabla No 28 Edificio E2 y E6 Vivienda NO VIS Área m2									
	Área Construcción m2			Área por Uso					Cantidad	
	Total	No vendible	Área Vendible	Común	Parqueo	EPC	NO VIS	Comercio	Unidad	Área m2
NO VIS- Edificio E2	103.818	28.271	75.547	20.914	4.357	3.000	75.547		1134	66,6
Comercio-Piso1	750		750					750	1	750
Subtotal	<b>104.568</b>	<b>28.271</b>	<b>76.297</b>	<b>20.914</b>	<b>4.357</b>	<b>3.000</b>	<b>75.547</b>	<b>750</b>	<b>1.135</b>	
NO VIS-Edificio E6	43.794	11.765	32.029	8909	1856	1.000	32.029		481	67
Comercio-Piso1	750		750					750	1	750
Subtotal	<b>44.544</b>	<b>11.765</b>	<b>32.779</b>	<b>8909</b>	<b>1856</b>	<b>1.000</b>	<b>32.029</b>	<b>750</b>	<b>482</b>	
<b>Total</b>	<b>149.112</b>	<b>40.035</b>	<b>109.077</b>	<b>29.822</b>	<b>6.213</b>	<b>4.000</b>	<b>107.577</b>	<b>1.500</b>		

### 5.3.4 Vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios.

Este tipo de solución habitacional se encuentra definida en el numeral 4 del art12 del DD561/202 así: “Corresponde a un tipo de vivienda que por su área, configuración y espacios mínimos requiere de una mayor proporción y área del equipamiento comunal privado para suplir las áreas que no se alcanzan a desarrollar dentro de la unidad residencial, tales como área para lavado de ropas, zona multifuncional para reunión social, el trabajo y/o la actividad física que trata el artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021. Este tipo de vivienda es NO VIS-VIP, y puede desarrollarse en un área habitable a partir de 18 metros cuadrados y menor a 36 metros cuadrados por unidad”. Por tanto, no está sometida a un valor normativo expresado en SMMLV

El área mínima exigida para este producto inmobiliario se determina a partir de la aplicación de la siguiente formula:

Tabla No 29 - Área de actividad Estructurante									
Uso residencial Vivienda colectiva									
Tipología	Uso	Área m2 habitable	Configuración de espacios			Condición	Mitigación		
			WC	Cocina	Habitación		Urbanos	Ambientales	
Colectiva (*)	C	18-36	Si	Si	Si				
Art 384 DD555/2021. Área mínima de la vivienda=18m2; área base por número de habitaciones.									
(*) Art 243 DD555/2021 y Vinculadas a equipamientos del sistema de cuidado y servicios sociales. no les aplica el área mínima (Circular 007/2022).									
(**) Art 322 Numeral 2 DD555/2021 Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.									
Equipamiento Privado Art.6DD561/2022			Parqueaderos.						
Área para equipamiento privado		≥36m2	Micro movilidad por cada unidad de vivienda y bicicletas (Numeral 1.8.1 Anexo %. DD555/2021)			Área para estacionamientos Vehiculares. (Art.389.DD555/201)		Del número resultante de parqueadero se destina el 2%	
Destinación. Se calcula por los m2 construidos por unidad.			≤80m2	>80m2 ≤120m2	>120m2	No requeridos. La cuota se calcula como % del área construida	Máxima		
Proyectos ≥18m2 <36m2			1	2	3	Hasta 10%	Hasta 15%	Movilidad reducida Recarga de vehículos (Art.213.DD555/2021)	
<b>E<sub>Cp</sub> = n*(162/Au)</b>	E <sub>Cp</sub> =10m2*80m2 de área construida								
<b>E<sub>Cp</sub></b>	Obligación de equipamiento comunal	El área resultante de esta operación de parqueaderos de bicicletas no hace parte del área de estacionamientos del art.389							
<b>n</b>	Numero unidades residenciales								
<b>Au</b>	Área de la unidad								
Otros requerimientos: Cada 35 unidades de vivienda espacios separados para el acopio de residuos sólidos no aprovechables y orgánicos cada uno con área mínima construida de 1,5m2.									

El plan parcial Centrópolis oferta 1.658 soluciones de vivienda colectiva, de las cuales 1.005 unidades de vivienda corresponden a habitaciones con servicios cada una con 28m2 de área y 653 unidades de vivienda



con 35m2 de área construida. Esta vivienda se desarrolla en dos edificios independientes junto a actividades comerciales en el primer piso. Los productos inmobiliarios son:

**Tabla No.30  
Edificio No 3 y 4  
Vivienda Coliving- Senior Área m2**

Producto Vivienda Comunitaria	Área Construida m2			Área por Uso					Cantidad	
	Total	No vendible	Area uso	Común	Parqueo	EPC	Viviendas	Comercio	Unidad	Área m2 Promedio
<b>Coliving</b>	38.490	12.528	28.142	7.848	2.180	2.500	28.142		1.005	28
<b>Comercio-Piso1</b>	750		750						1	750
<b>Parcial</b>	<b>39.240</b>	<b>12.528</b>	<b>28.892</b>						<b>1.006</b>	
<b>Senior</b>	32.658	10.538	22.870	6.682	1.856	2.000	22.870		653	35
<b>Comercio-Piso1</b>	750								1	750
<b>Parcial</b>	<b>33.408</b>								<b>654</b>	
	72.648	23.066	51.762	6.682	1.856	2.000	22.870	72.648		

El art.5 del Decreto Distrital 561/2022 establece la composición del equipamiento comunal privado para este tipo de solución habitacional, indicando hacen parte de él las zonas “verdes descubiertas, terrazas, plazoletas internas, huertas y áreas de acondicionamiento físico al aire libre y los servicios ubicados en áreas construidas cubiertas tales como: salones comunales, áreas de estar, juego y acondicionamiento físico, piscinas, saunas y spa, salas de coworking, auditorios, teatrines, oratorios, comedores, zonas de lavandería, cocinas y baños, entre otros”.

### 5.3.5 Comercio y servicios.

El art. 223 del DD55/2021 define el tipo de comercio y los servicios, el PPR-Centrópolis presenta espacios a nivel del espacio público y edificaciones especializadas aptas para el desarrollo de estas actividades. De acuerdo con la categorización establecida en el artículo ibidem los locales en su mayoría son aptos para el desarrollo de comercios tipo 1 que requieren áreas inferiores a 500m2 complementados con locales tipo 2 cuyas áreas fluctúan entre 500m2 y 4000m2; estos usos se encuentran clasificados en el art.234 del decreto ibidem

**Tabla No 31  
Uso Comercial y Servicios**

Tipología	Tipo 1			Tipo 2				Tipo 3							
	Área construida 500 m2			Área construida >500 m2 >4000m2				Área construida >4000m2							
	uso	Condición	Mitigación		Uso	Condición	Mitigación		uso	Condición	Mitigación				
			Urbana	Ambiental			Urban a MU	Ambiental			Urban a MU	Ambiental			
		BAI	AIA			BAI	AIA			BAI	AIA				
Comercio y servicios básicos	C	15	MU2	MA1	MA1	C	15	1; 3	MA	MA	C	6,15	1;2;3	MA1	MA1
Servicios de oficinas y de		NA	MU3	MA 8	MA2		NA	3	1	1		NA	2,3	MA 8	MA2
Servicios Al Automóvil		9,16			MA3		4,9,16	1; 3	MA	MA		4,9,16	1;2;3		MA3
Servicios Especiales		11			MA7		5,11	1; 3	8	2		5,11	1;2;3		MA7
Servicios Logísticos		12			MA8		22	3		MA		22	2,3		MA8
<b>Parqueaderos.</b>															
Micro movilidad por cada unidad de vivienda y bicicletas (Numeral 1.8.1 Anexo %. DD555/2021)				Área para estacionamientos Vehiculares. (Art.389.DD555/201)											
				Requeridos.						Del número resultante de parqueadero se destina el 2%					
La cuota se calcula en función de los m2				Máxima				Adicional							
1 cupo por cada 100m2				Hasta 10%				Hasta 15%							
El área resultante de esta operación de parqueaderos de bicicletas no hace parte del área de estacionamientos del art.389. Si cupo > 50 bicicletas deben cumplir condiciones de Sello de Oro. De SDM															
Movilidad reducida Recarga de vehículos (Art.213.DD555/2021)															



### 5.3.5.1 Comercio y servicios básicos con acceso directo a la calle en primeros pisos de edificios multifamiliares.

El área dispuesta para el desarrollo de estos locales de comercio es de 4.222m<sup>2</sup> los cuales se encuentran en el primer piso de los edificios multifamiliares con relación directa con el espacio público, se trata de un comercio de conveniencia para atender las necesidades domésticas, de apoyo a trabajadores que desarrollan las actividades de oficina, visitantes ocasionales o personas atraídas por turismo de los nuevos habitantes, visitantes y vecinos del proyecto, comercio a través del cual se pretende impactar y dinamizar el entorno urbano del plan parcial entrelazando sus actividades productivas con el espíritu de innovación, sostenibilidad y la promoción de la movilidad alternativa al vehículo, reduciendo la distancia y el tiempo de desplazamiento.

### 5.3.5.2 Edificio No 5. Locales, comercio de oficinas y hospedaje.

Esta edificación de 16 pisos de altura con 76.445m<sup>2</sup> de área construida y área comercial vendible de 52.883m<sup>2</sup>; se encuentra ubicado sobre la calle 72<sup>a</sup> aislada de la calle 72 por un parque, el cual además de carga urbanística de espacio público, facilita su plena visibilidad e identificación.

Localización	Área Construida m <sup>2</sup>			Área m <sup>2</sup> por Uso						Cantidades	
	Total	No vendible	Área Vendible	Común	Parq.	EPC	Local Piso 1	Oficina	Hotel	Unidad	Área m <sup>2</sup>
Sótano-Parqueadero	4.562	24.671		15.511	4.562	4598					
Local P1-2 Concesionario	6333		4.562				4.562			1	4.562
Local P1-2 Comercio	2153		2.390				2.390			26	103
Local P3 Comercio	6.187		4.562					4.562		4	1.140
P4-16- Oficinas	20.714		14.928					14.928		1	14.928
P4-16- Hotel	36.495		26.441						22.965	1	22.965
Total	76.445	24.671	52.883	15.511	4.562	4598	6.952	19.490	22.965	33	

Este inmueble se divide en tres (3) sectores, el primero de ellos asociado a servicios para el automóvil y el segundo asociado a los servicios de oficinas, así:

- Locales Piso 1,2.** El área de venta comercial de servicio al automóvil con 6.952m<sup>2</sup> de área vendible son locales a doble altura con acceso directo a vía pública aptos como vitrinas de venta de vehículos y almacenes de repuestos o artículos relacionados con ellos. Esta vocación automotriz se fundamenta en la preexistencia de actividades productivas dedicadas a este sector de la economía.
- Oficinas.** El área de venta comercial para servicio de oficinas con 19.490m<sup>2</sup> de área vendible. Los locales resultantes pueden tener áreas variables. Para determinar la cantidad de oficinas se adopta las áreas típicas y frecuencia que para este producto inmobiliario establece el Informe General Inmobiliario para Bogotá que indica que estas unidades van desde 50m<sup>2</sup> a 1000m<sup>2</sup>.
- Hospedaje.** El área de venta de este tipo de comercio es de 22.965m<sup>2</sup>. Corresponde a un hotel de tres estrellas, habilitado en esta categoría por el área de sus habitaciones, los espacios de apoyo y las



amenidades. El área promedio de la habitación será de 30m<sup>2</sup> y contará con las siguientes áreas funcionales.

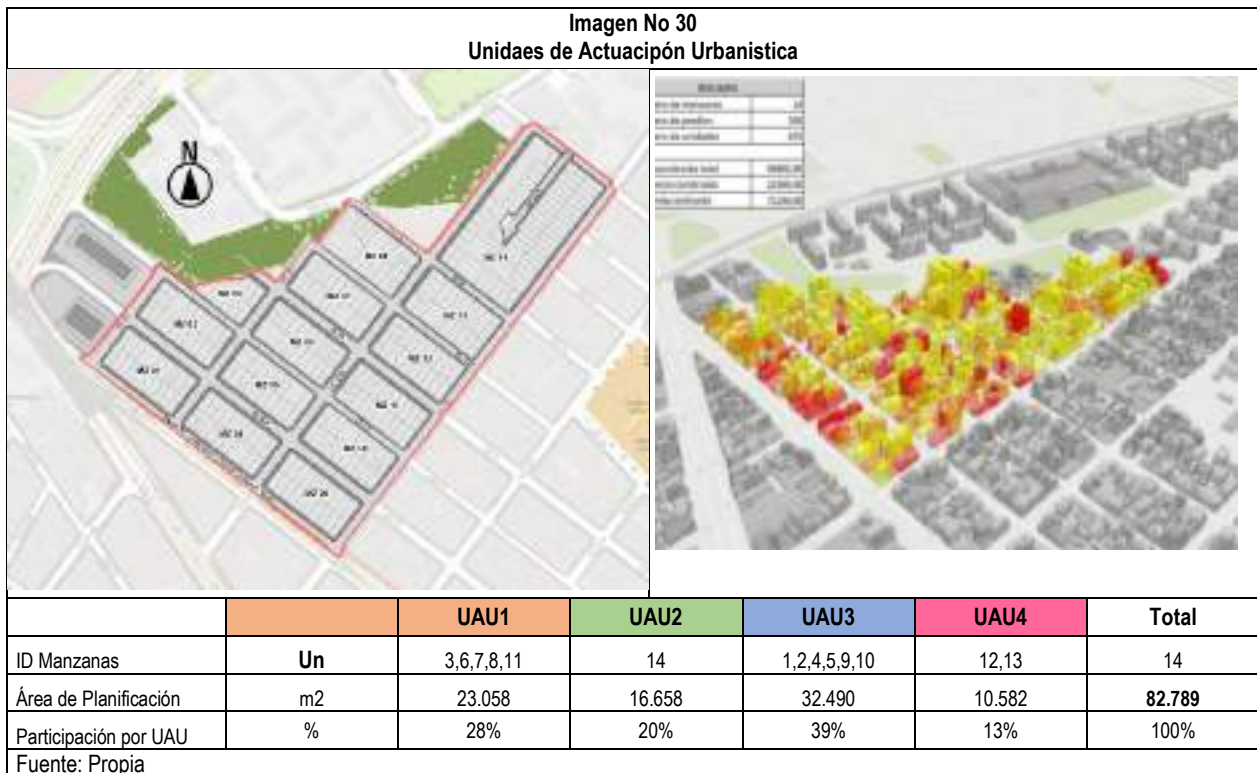
### 5.4. MODELO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PPRU-Centrópolis

En los capítulos precedentes se estudió el ámbito del plan parcial, se plantearon los objetivos para el desarrollo y se propusieron los productos inmobiliarios. De esa información junto al análisis de las cargas urbanísticas se procede a presentar el modelo de cargas y beneficios.

#### 5.4.1 ESTUDIO DE A ÁREAS DEL ÁMBITO DE PLANIFICACIÓN.

##### 5.4.1.1 Área de planificación del plan parcial

Esta área está conformada por 14 manzanas y su área es de **82.789m<sup>2</sup>**, conformada por: 51232m<sup>2</sup> de espacio privado y por el espacio público que suma 31557m<sup>2</sup> que corresponde exclusivamente áreas destinadas a la movilidad peatonal y vehicular en proporción del 36% y 64% respectivamente. En la tabla se discrimina las áreas del PPRU-Centrópolis





### 5.4.1.2. El área de verificación del plan parcial

El parágrafo 1 del art 328 del D551/2021 establece que el área de verificación -AV-, será de mínimo tres hectáreas (3.0) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración, controles ambientales y de acuerdo con la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos. Para el caso concreto, el área de verificación -AV-corresponde a 80.925m<sup>2</sup> producto de descontar el área de la vía arterial de la calle 72 que corresponde a 2757m<sup>2</sup>. Como ya se indicó en el área de planificación no presenta elementos de la estructura ecológica principal.

		UAU1	UAU2	UAU3	UAU4	TOTAL
ID Manzanas	Un	3.6.7.8.11	14	1.2.4.5.9.10	12.13	14
<b>Área de Planificación</b>	<b>m2</b>	<b>23.058</b>	<b>16.658</b>	<b>32.490</b>	<b>10.582</b>	<b>82.789</b>
Participación por UAU	%	28%	20%	39%	13%	100%
<b>Area Carga general. Calle 72</b>	<b>m2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.757</b>	<b>0</b>	<b>2.757</b>
Participación por UAU	%			100%		100%
<b>Área de verificación</b>	<b>m2</b>	<b>23.058</b>	<b>16.658</b>	<b>29.733</b>	<b>10.582</b>	<b>80.031</b>
Participación por UAU	%	29%	21%	37%	13%	100%

Del parágrafo ibidem se desprende que el área de verificación es la base para el cálculo del área de cesión obligatoria y que en esta área se incluye la malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad que puedan ser objeto de reconfiguración, siempre que obtengan viabilidad por parte de la empresa de servicios públicos.

### 5.4.1.3. Espacio público de escala local.

El espacio público se limita al sistema de movilidad vehicular y peatonal de la malla intermedia y local, corresponde a 28.799m<sup>2</sup>.

		UAU1	UAU2	UAU3	UAU4	TOTAL		
<b>Distribución por Sistema de Espacio Público</b>	Un	<b>8258</b>	<b>6216</b>	<b>10550</b>	<b>3775</b>	<b>28.799</b>		
Participación por UAU	%	29%	22%	37%	13%	100%		
Corresponde al inventario del	Espacio de Movilidad	Malla Intermedia	m2	2307	1340	2553	1372	7.571
		Malla Local	m2	2831	2868	4094	999	10.792
		Andenes	m2	3121	2008	3903	1404	10.435
	Espacio Efectivo	Parques	m2	0	0	0	0	0
		Plazas	m2	0	0	0	0	0
	Equipamiento	m2	0	0	0	0	0	

### 5.4.1.4 Área de terreno.

Corresponde a los predios privados, estos suman 51.232m<sup>2</sup> distribuidos en 14 manzanas.

		UAU1	UAU2	UAU3	UAU4	TOTAL	
<b>Area de Terreno</b>	<b>AT=AV-E público</b>	<b>m2</b>	<b>14.800</b>	<b>10.442</b>	<b>19.183</b>	<b>6.807</b>	<b>51.232</b>
Participación por UAU	%	29%	20%	37%	13%	100%	





### 5.4.1.5 Cesiones Obligatorias- CSO.

El párrafo 1<sup>26</sup> del art. 328 del DD555/2021 señala que los proyectos de renovación urbana desarrollados a través de un plan parcial de reactivación tienen como obligación ceder para espacio público el 65% de suelo del área de verificación. Por tanto, de los 80.031m<sup>2</sup> se debe destinar para cumplir con esta cesión de espacio público 52.020m<sup>2</sup>.

Tabla No.35 Cesiones Obligatorias	
CSO= AV*Fs.	CSO=80.031*0.65=52020m <sup>2</sup>
CS= Área a ceder en m <sup>2</sup> de suelo	
AV= Área de verificación del plan parcial en m <sup>2</sup> de suelo.	
Fs. = Porcentaje para el cálculo de la obligación en suelo= 65%	

Como puede observarse el área requerida para la cesión es mayor a al área privada por lo cual se debe compensar el área requerida para cumplir con esta obligación y además el área donde se desarrollará el proyecto. En este caso la cesión obligatoria se cubre así:

Tabla No.36 Cesiones Obligatorias								
		/AV	UAU1	UAU2	UAU3	UAU4		
<b>Cesiones obligatorias</b>	<b>CSO=65%AV</b>							
<b>Área m<sup>2</sup> de cesión obligatoria</b>	m <sup>2</sup>	52.020	65,0%	12.353	12.778	13.404	13.486	
<b>Participación por UAU</b>	%	100,0%		23,7%	24,6%	25,8%	25,9%	
<b>Forma de cumplimiento</b>								
<b>En sitio</b>	m <sup>2</sup>	33.047	41,3%					
<b>Espacio de proximidad</b>	≥ 30% AP	m <sup>2</sup>	30.287		7.610	8.035	10.644	3.999
Parque.	< 1ha	m <sup>2</sup>	12.841		3.918		6.412	2.511
Plaza y plazoleta	≥ 400m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	15.910		3.693	8.035	2.695	1.487
<b>Equipamiento público</b>	3% AT	m <sup>2</sup>	1.537				1.537	
<b>Carga general</b>		m <sup>2</sup>	2.760				2.760	
Área para Ampliación Calle 72		m <sup>2</sup>	2.760				2.760	
<b>A Compensar En Dinero</b>								
<b>Área por compensar</b>	m <sup>2</sup>	18.973	23,7%	4743	4743	0	9487	

La cesión obligatoria se distribuye así: En sitio se deja 33.047m<sup>2</sup> que corresponde al 41,3% del área total de cesión; de ellos 30287m<sup>2</sup> corresponden a áreas para espacios públicos y equipamiento de proximidad y 2.760m<sup>2</sup> corresponde al área requerida para ampliar la calle 72.

El art.328 del DD555/2021 establece que, del área a ceder, el 30% de ella, se destine a espacio público de proximidad, en este caso se garantiza el 37%, dando cumplimiento a la norma y proveyendo un área mayor con el objeto de incrementar el espacio público efectivo del proyecto y así dar respuesta a esta debilidad del sector, de igual manera porque con ello se aumentan los espacios para el encuentro y la movilidad peatonal elementos centrales de los desarrollos orientados al transporte.

<sup>26</sup> **Parágrafo 1.** El área de verificación del plan parcial será de mínimo tres hectáreas (3.0) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración, controles ambientales y de acuerdo con la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos. No se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes.



El parágrafo 2 del artículo ibidem, permite incluir en el cálculo de estas obligaciones urbanísticas de carácter general, que en este caso corresponde a la vía de la calle 72.

**5.4.1.6 Área útil-AU.-** El área útil AU representa el suelo privado y corresponde a la diferencia entre AV y CSs. En este caso corresponde al área de compensación que es de 18.973m<sup>2</sup> los cuales se distribuyen de la siguiente manera:

		UAU1	UAU2	UAU3	UAU4		
Área útil por AJA	m <sup>2</sup>	18.973	23%	5.892	1.857	6.562	4.662
	m <sup>2</sup>	18.973		31%	10%	35%	25%

### 5.4.2 MODELO DE IMPLANTACIÓN URBANÍSTICA. ESCENARIOS

En el ejercicio de implantación del PPRU Centrópolis se recurrió al uso de un escenario alternativo basado en la compensación de parte de la cesión obligatoria para espacio público, en la medida que con el área privada útil no era posible cubrir con las demandas normativas. A continuación, se presenta el cuadro general para cada una de las alternativas.

#### 5.4.2.1 Escenario 1. Sin compensación del Espacio Público.

En esta alternativa, en la que se realiza el cálculo de la obligación urbanística del artículo 328, el suelo útil es deficitario en -788m<sup>2</sup>, por lo cual no queda área útil para desarrollar el proyecto., lo que hace inviable el escenario No 1.

Nombre		Unidad	Cantidad	% Sobre AP	
Área de Planificación		AP	m <sup>2</sup>	82.788	100,0%
Área de Cargas Generales. Calle 72		ACG	m <sup>2</sup>	2.757	3,3%
Área de verificación		AV= AP-ACG	m <sup>2</sup>	80.031	96,7%
Área de Terreno		AT=AV-Epexi	m <sup>2</sup>	51232	61,9%
Espacio público de escala local e intermedia existente		EPexi	m <sup>2</sup>	28.799	34,8%
Distribución del inventario por sistema de espacio público	Espacio de Movilidad (Ver anexo de vías)	Malla Intermedia	m <sup>2</sup>	7.571	9,1%
		Malla Local	m <sup>2</sup>	10.792	13,0%
		Andenes	m <sup>2</sup>	10.435	12,6%
	Espacio Efectivo	Parques	m <sup>2</sup>	0	0,0%
		Plazas	m <sup>2</sup>	0	0,0%
	Equipamiento			m <sup>2</sup>	0
Cesiones obligatorias		CSO=65%AV	m <sup>2</sup>	52.020	62,8%
Espacio público		32%	m <sup>2</sup>	16.646	20,1%
Espacio público de proximidad		30%	m <sup>2</sup>	15.606	18,9%
Equipamiento		3%	m <sup>2</sup>	1.561	1,9%
Área útil			m <sup>2</sup>	-788	-1,0%



### 5.4.2.2 Escenario 2. Con compensación del Espacio Público.

Propuesta que compensa un porcentaje de espacio público, el cumplimiento de las Obligaciones Urbanísticas exigidas en el artículo 328 y un suelo privado útil que permita el desarrollo de la propuesta del plan parcial.

Tabla No.39 AREAS GENERALES PLAN PARCIAL CENTROPOLIS- Escenario 1				
Nombre		Unidad	Cantidad	% Sobre AP
Área de Planificación		AP	82.788	100,0%
Área de Cargas Generales. Calle 72		ACG	2.757	3,3%
Área de verificación		AV= AP-ACG	80.031	96,7%
Área de Terreno		AT=AV-Epexi	51232	61,9%
Espacio público de escala local e intermedia existente		EPexi	28.799	34,8%
Distribución del inventario por sistema de espacio público	Espacio de Movilidad (Ver anexo de vías)	Malla Intermedia	7.571	
		Malla Local	10.792	
		Andenes	10.435	
	Espacio Efectivo	Parques	0	
		Plazas	0	
	Equipamiento		0	
Cesiones obligatorias		CSO=65%AV	52.020	62,8%
En sitio		63,5%	33.047	39,9%
Espacio de proximidad	≥ 30% AP	57,7%	30.287	36,6%
	Parque. < 1ha	24,7%	12.841	15,5%
	Plaza y plazoleta. ≥ 400m2	30,6%	15.910	19,2%
Equipamiento público	3% AT	3,0%	1.537	1,9%
Carga general		5,3%	2.760	3,3%
Área para Ampliación Calle 72		5,3%	2.760	
A Compensar En Dinero		36,5%	18.973	22,9%
Área útil por AUA			18.973	22,9%
Índice de construcción		7.01	359.275	
Índice de ocupación		1.0	18.973	
Densidad de viviendas/ha		Viv/ha	467	
No de unidades de actuación urbanística		N°.	4	
No de viviendas propuestas		N°.	3741	
Espacio público efectivo por habitante		m2/hab.	4,3	

De esta forma se demuestra que una alternativa para el cumplimiento de la obligación urbanística del 65% de espacio público es realizando la propuesta normativa de reglamentar el mecanismo de pago en dinero derivada del artículo 328 y los medios de compensación que garanticen su cumplimiento. Este escenario se apoya en la formulación y reglamentación de una propuesta normativa para pagar en dinero la compensación de las obligaciones urbanísticas establecidas en el marco del Decreto Distrital 555 del 2021 Artículo 328 para Planes Parciales en el Tratamiento de Renovación Urbana. (Vera anexo)



A continuación, se presenta el cuadro general del plan parcial de renovación urbana Centrópolis, mediante el cual se propone cumplir con un espacio público de proximidad en sitio de 30.287 metros cuadrados y una compensación en dinero correspondiente a 18.893 metros cuadrados, de acuerdo con el valor por metros cuadrado de referencia catastral.

Nuevo Espacio de proximidad en sitio	m2	30.287
Parque.	m2	12.841
Plaza y plazoleta	m2	15.910
Equipamiento público	m2	1.537

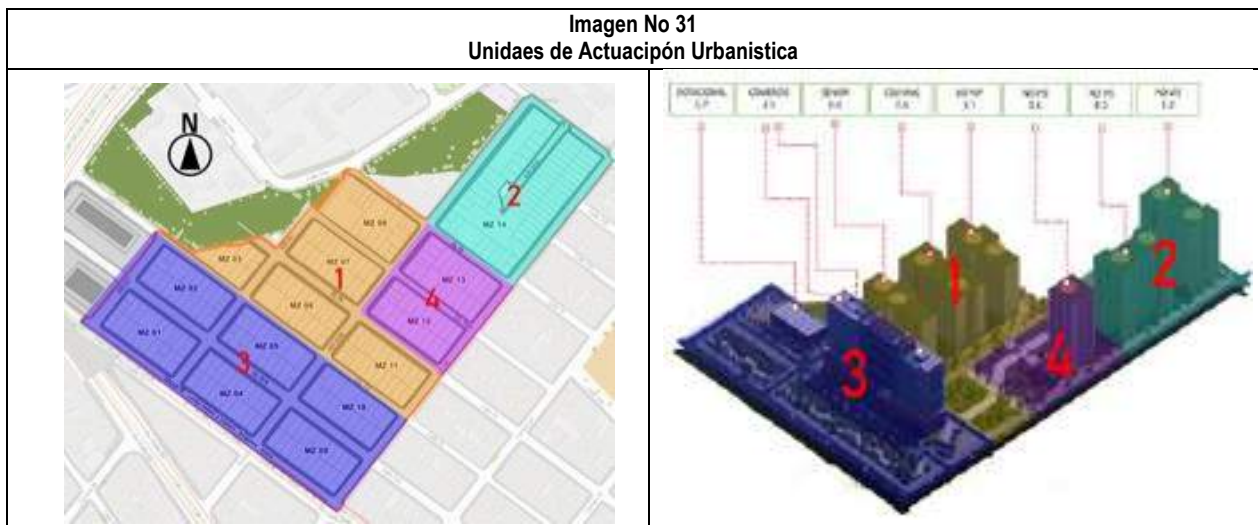
Sin perjuicio de las obligaciones urbanísticas señalada en el artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021, correspondiente al 65% del área de verificación, se deberá garantizar que el 30% de esta obligación se destine a espacio público de proximidad en sitio dando cumplimiento al artículo 121 del DD 555 del 2021, y se permitirá el pago compensatorio en dinero de máximo el 35%. De acuerdo con lo anterior el PPRU-Centrópolis desarrollo el espacio público de proximidad de la siguiente forma:

El espacio público en sitio se entregará mediante un globo de terreno en el Parque de proximidad equivalente a 12.841 m2 y una plaza y plazoleta en sitio de 15.910 m2, para un total de 30.287 m2. Respecto al espacio público existente conformado por vías y andenes, se reconfigurarán mediante la aplicación de los perfiles viales normativos, generando una mayor área de espacio público de movilidad, modificando unas vías vehiculares por peatonales, creando una mejor conexión con los espacios públicos de proximidad propuestos.

- Pasando de 11.329 m2 de andén a 21.497 m2. Franjas de circulación accesibles.
- Mejorando un área destinada a ciclo infraestructura de 1.252 ml / 3.756 ml.
- Apropiación del espacio público de proximidad 28.276 m2 de parque y plazas.

### 5.4.3 REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

El PPRU- Centrópolis se desarrollan Cuatro Unidades de Actuación Urbanística (UAU).





		UAU1	UAU2	UAU3	UAU4	Total
ID Manzanas	Un	3,6,7,8,11	14	1,2,4,5,9,10	12,13	14
Área de Planificación	m2	23.058	16.658	32.490	10.582	<b>82.789</b>
Participación por UAU	%	28%	20%	39%	13%	100%

Fuente: Propia

### 5.4.3.1 Valor Inicial del suelo.

El valor inicial del suelo corresponde a \$242.995.332.337 el cual se obtiene a partir de la sumatoria de los valores individuales de los inmuebles involucrados. En la tabla se presenta el valor inicial del suelo para cada AUA y el valor inicial por metro cuadrado; este valor unitario promedio es de \$2.530.323.

		UAU1	UAU2	UAU3	UAU4	TOTAL
<b>Area Suelo Privado Inicial</b>						
Área Subtotal Espacio Privado	m <sup>2</sup>	14.800	10.442	19.183	6.807	<b>51.232</b>
Participación en AUA	%	29%	20%	37%	13%	100%
<b>Valor inicial del suelo</b>						
Valor inicial Total	\$	74.983.952.90	45.488.079.33	92.795.681.32	29.727.618.77	242.995.332.33
Participación en AUA	%	31%	19%	38%	12%	100%
Valor Inicial por m2	\$	2.522.579	2.490.491	2.616.727	2.362.900	<b>2.530.323</b>

### 5.4.3.2 Usos por Área de Actuación Urbanística -AUA-

El PPRU-Centrópolis presenta variedad de producto inmobiliarios residenciales, de comerciales y dotacional, con los cuales da cumplimiento a la mezcla de usos requeridos por el POT, de manera que a través de estos asegura la constante actividad urbana en el sector.

En la tabla se presenta la distribución por uso en las UAU, de esta se desprende que en las UAU 1,2,4 se presenta el uso residencial con productos inmobiliarios de vivienda multifamiliar tradicional y vivienda colectiva, en el primer piso de cada uno de estos edificios de vivienda se ha dejado locales comerciales con frente sobre el espacio público. En al UAU 3 se desarrolla el uso de comercio y servicios y hospedaje; además del uso dotacional.

Producto	UAU1	UAU2	UAU3	UAU4	Total
VIP-Carga	100%				100%
VIS-Carga	100%				100%
NO VIS		72%		28%	100%
Coliving	100%				100%
Senior	100%				100%
Locales-comercio	15%	13%	68%	4%	100%
Oficinas			100%		100%
Hotel			100%		100%
Dotacional			100%		100%

### 5.4.3.3 Índice de construcción.

Con salvedades explícitas en el Art.303 del DD555/2021 quien esté interesado en desarrollar proyectos en tratamiento de renovación urbana superando el índice de construcción 7,0 deben acudir al PPRU.



En este caso, el PPRU-Centrópolis se modela inicialmente un índice de 7,01 generando un potencial constructivo sobre el Área de terreno de 359.156m<sup>2</sup>, del cual se aprovecha directamente en 329.55m<sup>2</sup> y se deja 29.601m<sup>2</sup> para el desarrollo del uso dotacional.

Esta norma abre un gran potencial constructivo, sin embargo, este se autorregula a partir de las alturas permitidas y de la capacidad de cumplir con las cargas urbanas.

Área de Planificación	82.788	Relación AB/AU	IC	Área Total a construir m <sup>2</sup>
Área de Terreno m <sup>2</sup>	51.232	4.40	7,01	359.156
Área Útil m <sup>2</sup>	18.812			

La altura impuesta a la zona de Barrios Unidos en la que se localiza el PPRU; esta corresponde a 45m, con una excepción para la manzana 14 en la cual se permite alcanzar lo 61m<sup>2</sup> de altura. Con este requerimiento los edificios propuestos tendrán una altura entre 17 y 23 pisos de altura, tomando como base una altura por piso de 2,7m dimensión que contiene un espacio libre de 2,40m y un entrespacio de 0,30m

Edificio	Productos inmobiliarios	Área construida por producto inmobiliario m <sup>2</sup>				Área total	
		UAU 1	UAU2	UAU 3	UAU 4	m <sup>2</sup>	%
	<b>Vivienda Tradicional</b>						
E1	Vivienda VIP-Carga	13.042				13.042	3,96%
E1	Vivienda VIS Carga	17.243				17.243	5,23%
E1-E6	Vivienda No VIS		103.818		43.794	147.612	44,79%
E1-E2-E6	Local Piso 1	1.065	750		750		0,00%
	<b>Subtotal</b>	<b>31.351</b>	<b>104.568</b>		<b>44.544</b>	<b>180.463</b>	<b>54,76%</b>
	<b>Vivienda Colectiva</b>						0,00%
E3	Coliving	38.490				38.490	11,68%
E4	Senior	32.658				32.658	9,91%
E3-E4	Local Piso 1	1500				1.500	0,46%
	<b>Subtotal</b>	<b>72.648</b>				<b>72.648</b>	<b>22,04%</b>
	<b>Comercio/oficinas</b>					0	0,00%
E-5	Sótano-Parqueadero			4.562		4.562	1,38%
	Local P1-2 Comercio			6.333		6.333	1,92%
	Local P1-2 Comercio			2.153		2.153	0,65%
	Local P3 Comercio			6.187		6.187	1,88%
	P4-16-Oficinas			20.714		20.714	6,29%
	P4-16-Hotel			36.495		36.495	11,07%
	<b>Subtotal</b>			<b>76.445</b>		<b>76.445</b>	<b>23,20%</b>
	<b>Total, construido</b>	<b>103.999</b>	<b>104.568</b>	<b>76.445</b>	<b>44.544</b>	<b>329.555</b>	<b>100,00%</b>
	<b>Participación UAU</b>	<b>31,56%</b>	<b>31,73%</b>	<b>23,20%</b>	<b>13,52%</b>	<b>100,00%</b>	

#### 5.4.3.4 Ingresos por ventas de los productos inmobiliario.

Los ingresos estimados son de \$2.076.031.229.323 de los cuales el 46% corresponde a la vivienda tradicional, el 22% los aporta la vivienda colectiva y el 32% vienen del comercio y los servicios. En la siguiente tabla se presenta el ingreso por uso y por UAU.

Los valores venta de los productos inmobiliarios corresponden al estudio de mercado realizado en Barrios Unidos para productos semejantes y a la revisión de planes parciales de renovación urbana aprobados en el



año 2023 por parte del Distrito. En el caso de las viviendas VIP y VIS Carga este valor corresponde al máximo permitido de 110SMMLV y 175SMMLV para proyectos que se ubiquen en el tratamiento de renovación urbana

Tabla No.44 Ingreso por venta de los Producto inmobiliarios							
Edificio	Tipo de Producto	UAU1	UAU2	UAU3	UAU4	Valor Total área Vendible	
		\$Total	\$Total	\$Total	\$Total	\$	%
E1 E1 E1-E6 E1-E2-E6	<b>Vivienda Tradicional</b>						
	Vivienda VIP-Carga	40.544.244.919				40.544.244.919	2%
	Vivienda VIS Carga	60.514.997.872				60.514.997.872	3%
	Vivienda No VIS		583.044.614.240		247.188.553.920	830.233.168.160	40%
	Local Piso 1	5.625.000.000	5.625.000.000		5.625.000.000	16.875.000.000	1%
	<b>Subtotal</b>	<b>106.684.242.791</b>	<b>588.669.614.240</b>		<b>252.813.553.920</b>	<b>948.167.410.951</b>	<b>46%</b>
E3 R4 E3-E4	<b>Vivienda Colectiva</b>						
	Coliving	223.402.452.800					11%
	Senior	228.487.865.572					11%
	Local Piso 1	11.250.000.000					1%
	<b>Subtotal</b>	<b>463.140.318.372</b>				<b>463.140.318.372</b>	<b>22%</b>
E5	<b>Comercio/oficinas</b>						
	Sótano-Parqueadero						
	Local P1-2 Comercio			51.322.500.000			2%
	Local P1-2 Comercio			28.119.000.000			1%
	Local P3 Comercio			47.901.000.000			2%
	P4-16-Oficinas			192.906.000.000			9%
	P4-16-Hotel			344.475.000.000			17%
	<b>Subtotal</b>			<b>664.723.500.000</b>		<b>664.723.500.000</b>	<b>32%</b>
	<b>Total \$</b>	<b>569.824.561.163</b>	<b>588.669.614.240</b>	<b>664.723.500.000</b>	<b>252.813.553.920</b>	<b>2.076.031.229.323</b>	<b>100%</b>
	<b>Participación AUA</b>	<b>27%</b>	<b>28%</b>	<b>32%</b>	<b>12%</b>	<b>100%</b>	

En la siguiente tabla se presenta un resumen de las fuentes estudiadas para determinar los valores de venta esperados de los productos inmobiliarios.

Tabla No.45 Valores de ventas esperados del producto inmobiliario					
Edificio	Valor de venta \$ mercado 2024			Consideraciones sobre el Valor de Venta -VV-	
	Mercado/ Inmobiliaria	Ingresar	Increme	Cálculo	Los valores corresponden a promedios de Barrio Unidos. Se consultaron plataformas digitales como La Haus; Habi; Finca Raiz y en oficinas y hotel el informe Cbr Colombia 2024; Cushman & Wakefield
Producto	\$m2 Base	1	\$m2		
E1	Vivienda VIP Carga	3.108.696	1	3.108.696	El VV., de VIP/VIS se calculó a partir del tope permitido por la norma, de 110 y 175SMMLV respectivamente. El valor de la vivienda ofertada sin acabados y área <42m2 en SMMLV oscila entre 160 y 201.
E1	Vivienda VIS Carga	4.945.652	1	4.945.652	
E2	Vivienda No VIS	9.647.000	0,8	7.717.600	
E3	Coliving	9.923.000	0,8	7.938.400	
E4	Senior	12.488.187	0,8	9.990.550	El VV de NO VIS oscila entre \$516.000.000 y \$576.000.000 si tiene 2 o 3 habitaciones. Estas plataformas estiman un valor promedio de \$*m2 de 8.000.000
E1;E3;E4	Local Piso 1 Vivienda	10.000.000	0,75	7.500.000	
E5	Local Piso 1 Comercio	15.000.000	0,75	11.250.000	El VV., del m2 de Vivienda declarada como Coliving y Senior oscila entre \$9.100.000 y \$12.436.183. Sin incluir parqueaderos.
E5	Local Piso 3	15.000.000	0,7	10.500.000	
E6	Oficinas	12.000.000	0,7	8.400.000	
E6	M2 hotelero	15.000.000	1	15.000.000	El VV del m2 en los productos comerciales oscila en 1Piso entre \$7.000.000 y \$12.000.000
E5	Parqueadero	2.000.000	1	2.000.000	



**5.4.3.5 Costos de construcción.**

Los costos directos de construcción de **\$921.160.492.517** que corresponde al 44% de las ventas de los productos inmobiliarios

Edificio	Productos inmobiliarios	UAU1	UAU2	UAU3	UAU4	Costos
		\$Total	\$Total	\$Total	\$Total	Directos
E1 E1 E1-E6 E1-E2-E6	<b>Vivienda Tradicional</b>					
	Vivienda VIP-Carga	22.854.793.105				
	Vivienda VIS Carga	30.216.673.577				
	Vivienda No VIS		266.966.004.076		112.615.434.535	
	Local Piso 1	2.885.420.475	2.031.986.250		2.031.986.588	
	<b>Subtotal</b>	<b>55.956.887.157</b>	<b>268.997.990.326</b>		<b>114.647.421.122</b>	<b>439.602.298.605</b>
E3 R4 E3-E4	<b>Vivienda Colectiva</b>					
	Coliving	109.973.666.490				
	Senior	93.310.470.258				
	Local Piso 1	4.063.972.500				
	<b>Subtotal</b>	<b>207.348.109.248</b>				<b>207.348.109.248</b>
E5	<b>Comercio/oficinas</b>					
	Sótano-Parqueadero			0		
	Local P1-2 Comercio			24.158.730.552		
	Local P1-2 Comercio			8.213.966.099		
	Local P3 Comercio			23.601.443.518		
	P4-16-Oficinas			79.017.342.981		
	P4-16-Hotel			139.218.601.514		
	<b>Subtotal</b>			<b>274.210.084.663</b>		<b>274.210.084.663</b>
<b>Total \$</b>		<b>263.304.996.405</b>	<b>268.997.990.326</b>	<b>274.210.084.663</b>	<b>114.647.421.122</b>	<b>921.160.492.517</b>
<b>Participación Costos de UAU</b>	<b>\$/Ventas Totales</b>	13%	13%	13%	6%	44%
	<b>\$/Costos Directos</b>	29%	29,2%	29,8%	12,4%	100,0%

Los costos de construcción se calcularon a partir de revisar fuentes como la revista Construdata 2024, a algunas empresas constructoras y los datos de los planes parciales de renovación urbana aprobados en el año 2023 por parte del Distrito. A continuación, se presenta el costo directo para cada producto y las fuentes consultadas.

Costo Directo de Construcción \$*m2		Cálculo		Consideraciones sobre el Costo Directo CD					
Edificio	Producto	Costo 1	1	Costo Directo	Se tomo de referencia la Revista Construdata 2024 y los costos establecidos en los Planes Parciales de Renovación Urbana aprobados por el Distrito de Bogotá, Comprándolos contra el SMMLV del respectivo año				
					Año	SMMLV	Costo	No.	
E1	Vivienda VIP/ VIS- Carga	1.947.080	0,9	1.752.372	Revista Construdata 2024. Vivienda NO VIS. Edificio de 12 pisos	2024	1.300.00	2.857.201	2,20
E1	Vivienda VIS- Carga	1.947.080	0,9	1.752.372					
E3	Vivienda Coliving	2.857.201	0,9	2.571.481	DD 621/2016 PPRU. Dispaapeles. Vivienda NO VIS. 25 pisos.	2019	828.116	1.823.566	2,20
E2	Vivienda Senior	2.857.201	0,9	2.571.481	DD 336/2023 PPRU. Corferias. Vivienda NO VIS.	2019	828.116	1.800.000	2,17
E2- E5	Vivienda No VIS	2.857.201	0,9	2.571.481	DD 621/2016 PPRU. Dispaaples Vivienda VIS. 25 pisos	2.019	828.116	1.240.314	1,50
E4	Comercio en vivienda	2.709.315	0,9	2.709.315	PPRU. AV Colón. VIS de más de 20 pisos	2022	1.000.00	1.420.000	1,42
E3	Edificio Comercio/Oficina	4.238.537	0,9	3.814.683	DD 338/2023 PPRU. Corferias. Comercio; Servicios.	2019	828.116	2.700.000	3,26
E3	Hotel	4.238.537	0,9	3.814.683					
	Área No vendible	1.200.000	0,9	1.080.000					



### 5.4.3.6 Costos indirectos de construcción.

Los costos indirectos de construcción se estimaron sobre el 20% del valor de la venta. Este indicador se conformó a partir del estudio de planes parciales de renovación urbana aprobados en el año 2023 por parte del Distrito. En la tabla se discrimina los factores y su peso en la formación del porcentaje.

Los costos indirectos del PPRU-Centrópolis es de \$415.206.245.865. Este valor se distribuye en las unidades de actuación urbanística así; el 27% en la UAU1; 28% en la UAU2; 32% en la UAU3 y 12% en la UAU4. En la siguiente tabla se presenta discriminadamente el costo por producto inmobiliario y unidad de actuación urbanística.

Edificio	Productos inmobiliarios	UAU1	UAU2	UAU3	UAU4	Costos
		\$Total	\$Total	\$Total	\$Total	Directos
E1	Vivienda Tradicional					
	Vivienda VIP-Carga	8.108.848.984				
	Vivienda VIS Carga	12.102.999.574				
	Vivienda No VIS		116.608.922.848		49.437.710.784	
	Local Piso 1	1.125.000.000	1.125.000.000		1.125.000.000	
	Subtotal	21.336.848.558	117.733.922.848		50.562.710.784	189.633.482.190
E3	Vivienda Colectiva					
	Coliving	44.680.490.560				
	Senior	45.697.573.114				
	Local Piso 1	2.250.000.000				
	Subtotal	92.628.063.674				92.628.063.674
E5	Comercio/oficinas					
	Sótano-Parqueadero			0		
	Local P1-2 Comercio			10.264.500.000		
	Local P1-2 Comercio			5.623.800.000		
	Local P3 Comercio			9.580.200.000		
	P4-16-Oficinas			38.581.200.000		
	P4-16-Hotel			68.895.000.000		
	Subtotal			132.944.700.000		132.944.700.000
Total \$		113.964.912.233	117.733.922.848	132.944.700.000	50.562.710.784	415.206.245.865
Participación	\$/Ventas Totales	5%	6%	6%	2%	20%
Costos de UAU	\$ Costos Indirectos	27%	28%	32%	12%	100%

### 5.4.3.7 Utilidad del proyecto.

La utilidad del PPRU-Centrópolis se estimó en función de los ingresos por la venta de los productos inmobiliarios y la misma se calculó de manera diferencial para cada uno de ellos. La utilidad del proyecto es de **\$281.719.844.956** que representa el 16% del valor de las ventas; en la tabla se presenta de manera discriminada la utilidad por cada uno de los productos inmobiliarios y por unidad de actuación urbanística.

%	Sobre Venta
0,11	VIS
0,13	NO VIS
0,15	Comercio



Tabla No.50 Utilidades						
Edificio	Productos inmobiliarios	UAU1	UAU2	UAU3	UAU4	Costos
		Utilidad	Utilidad	Utilidad	Utilidad	Utilidad
E1 E1 E1-E6 E1-E2-E6	<b>Vivienda Tradicional</b>					
	Vivienda VIP-Carga	4.459.866.941				
	Vivienda VIS Carga	6.656.649.766				
	Vivienda No VIS		75.795.799.851		<b>32.134.512.010</b>	
	Local Piso 1	843.750.000	843.750.000		<b>843.750.000</b>	
	<b>Subtotal</b>	<b>11.960.266.707</b>	<b>76.639.549.851</b>		<b>32.978.262.010</b>	121.578.078.56
E3 R4 E3-E4	<b>Vivienda Colectiva</b>					
	Coliving	29.042.318.864				
	Senior	29.703.422.524				
	Local Piso 1	1.687.500.000				
	<b>Subtotal</b>	<b>60.433.241.388</b>				60.433.241.388
E5	<b>Comercio/oficinas</b>					
	Sótano-Parqueadero			0		
	Local P1-2 Comercio			7.698.375.000		
	Local P1-2 Comercio			4.217.850.000		
	Local P3 Comercio			7.185.150.000		
	P4-16-Oficinas			28.935.900.000		
	P4-16-Hotel			51.671.250.000		
	<b>Subtotal</b>			<b>99.708.525.000</b>		99.708.525.000
<b>Total \$</b>		<b>72.393.508.095</b>	<b>76.639.549.851</b>	<b>99.708.525.000</b>	<b>32.978.262.010</b>	<b>281.719.844.95</b>
<b>Participación</b>	<b>\$/Ventas Totales</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>	<b>5%</b>	<b>2%</b>	<b>14%</b>
<b>Costos de UAU</b>	<b>\$ Costos Utilidad</b>	<b>26%</b>	<b>27%</b>	<b>35%</b>	<b>12%</b>	<b>100%</b>

### 5.4.3.8 Balance General del PPRU-Centrópolis.

El balance general señala que el valor del suelo urbanizado es de \$513.321.969.717 que corresponde al 27% del valor de las ventas, mientras que el valor residual del suelo bruto es de \$371.594.875.917 y representa el 18% de ellas.

**Tabla No.51  
Balance General Plan Parcial**

	Formula	Valor en Pesos (\$)	% participación
1. Valor total ingresos por ventas	Vtv	2.076.031.229.323	100,0%
2. Costos directos de construcción	Cc	921.160.492.517	44,4%
3. Costos Indirectos de construcción	Cic	415.206.245.865	20,0%
4. Utilidad	U	281.719.844.956	13,6%
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO	VTv-Cc-Cic-U	457.944.645.985	22,1%
6. Costos total del urbanismo	Cu	108.594.437.120	5,2%
7. Política de moradores		88.115.419.975	4,2%
8. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO	Vr	261.234.788.890	12,6%
<b>Vr residual Final / m2 Bruto</b>		<b>3.155.449</b>	
<b>TRANSFERENCIAS</b>		40.336.512.341	

La remuneración a los propietarios es de \$ 261.234.788.890 que representa el 13% del total de las ventas, de igual forma el ejercicio genera un valor residual final por m2 de \$3.155.449



### 5.4. 3.9 Balance detallado por AUA.

Tabla No. 52 Balance General Plan Parcial			UAU1	UAU2	UAU3	UAU4
	Valor en \$	%				
1. Valor total ingresos por ventas. Vtv	2.076.031.229.323	100,0%	569.824.561.163	588.669.614.240	664.723.500.000	252.813.553.920
2. Costos directos de construcción. Cc	921.160.492.517	44,4%	263.304.996.405	268.997.990.326	274.210.084.663	114.647.421.122
3. Costos Indirectos de construcción Cic	415.206.245.865	20,0%	113.964.912.233	117.733.922.848	132.944.700.000	50.562.710.784
4. Utilidad U	281.719.844.956	13,6%	72.393.508.095	76.639.549.851	99.708.525.000	32.978.262.010
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO. Vtv-Cc-Cic-U	457.944.645.985	22,1%	120.161.144.430	125.298.151.215	157.860.190.337	54.625.160.004
6. Costos total del urbanismo Cu	108.594.437.120	5,2%	30.006.878.594	28.069.232.620	15.391.694.170	35.126.631.736
7. Política de moradores	88.115.419.975	4,2%	29.828.171.177	24.633.017.971	19.643.091.686	14.011.139.141
8. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO Vr	261.234.788.890	12,6%	60.326.094.659	72.595.900.623	122.825.404.480	5.487.389.127
<b>Elementos para balancear la transferencia</b>						
%Participación en Valor Residual del suelo bruto		100,0%	23%	28%	47%	2%
% Participación en el área de suelo bruto		100,0%	28%	20%	39%	13%
Diferencia % Vr. Suelo bruto-Área suelo bruto			5%	-8%	-8%	11%
Vr residual Final / m2 Bruto	<b>3.155.449</b>		2.616.270	4.357.994	3.780.389	518.550
<b>TRANSFERENCIAS</b>	40.336.512.341		12.432.404.489	-20.032.116.840	-20.304.395.501	27.904.107.853

Del ejercicio del balance general del PPRU-Centrópolis, se destacan los siguientes ítems determinantes dentro de la ecuación:

- El valor del suelo Urbanizado con costo total de \$ 457.944.645.985, determinando un valor residual de suelo Bruto de \$ 261.234.788.890 obteniendo un valor residual por metro cuadrado de \$3.155.449, equivalente al 13%.
- En nuestro ejercicio de Plan Parcial el valor de la política de moradores representa un gran valor que corresponde \$88.115.419.975, se destino al pago de las diferentes estrategias y políticas implementadas.

Tabla No. 53 Balance Final Plan Parcial luego de transferencias			UAU1	UAU2	UAU3	UAU4
	Valor en \$	%				
1. Valor total ingresos por ventas. Vtv	2.076.031.229.323	100%	582.256.965.652	568.637.497.400	644.419.104.499	280.717.661.773
2. Costos directos de construcción. Cc	921.160.492.517	44%	263.304.996.405	268.997.990.326	274.210.084.663	114.647.421.122
3. Costos Indirectos de construcción Cic	415.206.245.865	20%	113.964.912.233	117.733.922.848	132.944.700.000	50.562.710.784
4. Utilidad U	281.719.844.956	14%	72.393.508.095	76.639.549.851	99.708.525.000	32.978.262.010
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO. Vtv-Cc-Cic-U	457.944.645.985	22%	132.593.548.919	105.266.034.375	137.555.794.835	82.529.267.857
6. Costos total del urbanismo Cu	108.594.437.120	5%	30.006.878.594	28.069.232.620	15.391.694.170	35.126.631.736
7. Política de moradores	88.115.419.975	4%	29.828.171.177	24.633.017.971	19.643.091.686	14.011.139.141
8. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO Vr	261.234.788.890	13%	72.758.499.148	52.563.783.783	102.521.008.979	33.391.496.980
Área bruta de suelo por UAU	82.788	100	23.058	16.658	32.490	10.582
<b>VALOR RESIDUAL DEL \$*m2 Bruto</b>	<b>3.155.449</b>		<b>3.155.449</b>	<b>3.155.449</b>	<b>3.155.449</b>	<b>3.155.449</b>
Valor residual /área útil	<b>13.768.995</b>					

Valor de referencia inicial (Suelo Construcción)	<b>240.995.332.336,76</b>
Valor comercial inicial (Suelo Construcción) m2	<b>4.743.045,59</b>
<b>PLUSVALOR</b>	<b>6.004.850,86</b>



Del ejercicio Financiero del PPRU-Centrópolis, se destaca la siguiente información:

<b>Vr residual Final / m2 Bruto</b>		<b>3.155.449</b>
<b>VALOR RESIDUAL / área útil</b>		<b>13.768.955</b>
<b>Valor de referencia de suelo (según catastro) / m2 terreno</b>	\$	3.021.058,59
<b>PLUSVALOR</b>		<b>10.747.896,45</b>
<b>Valor comercial inicial (suelo + construcción)</b>	\$	242.995.332.336,76
<b>Valor comercial inicial (suelo + construcción) /m2 terreno</b>	\$	4.743.045,59
<b>PLUSVALOR</b>		<b>6.004.850,86</b>
<b>Valor del suelo moradores que participan del proyecto</b>	\$	197.674.180.225,81
	\$	<b>63.560.608.664,10</b>



## 6. POLÍTICA DE PROTECCIÓN A MORADORES Y A ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

En acápite anteriores, se presentó los inventarios, predial, poblacional y de las actividades socioeconómicas, que son la base con la cual se calcularon los costos de la política que incluye la vinculación de los moradores en función del rol actoral, el pago del lucro cesante y costos asociados a la reubicación de las actividades productivas, de las medidas de mitigación a tomar y de la estrategia de comunicación. Este inventario se encuentra con detalla en los anexos No XXX; XXXX. De ellos se presenta el siguiente resumen:

- a. El ámbito de planificación corresponde a 82.819,8m<sup>2</sup>, el cual tiene 14 manzanas, 350 unidades prediales y 675 unidades inmobiliarias.
- b. El área construida es de 96.033,31m<sup>2</sup> de los cuales 72.469,52m<sup>2</sup> son destinados al uso residencial y 23.563,79m<sup>2</sup> son destinados al uso comercial, representan el 74,46% y el 25,54% respectivamente.
- c. Los pobladores del ámbito de planificación son 2614 personas.
- d. El número de propietarios es de 409.
- e. Los establecimientos comerciales son 253

La política de moradores del PPRU-Centropolis se soporta en los principios de equidad; inclusión; restablecimiento de las condiciones originales para moradores y sus actividades económicas que busca enlazar los intereses públicos de garantías sociales, con la dinámica privada de innovación y rentabilidad.

### 6.1 OBJETIVO DE LA POLÍTICA DE MORADORES.

El objetivo de la política de moradores es el de vincular al 82,5% de ellos en su calidad propietarios o arrendatarios, actores que durante la ejecución del proyecto recibirán compensaciones e incentivos que garanticen su permanencia y al finalizar el mismo, recibirán transferencia según la estrategia que hayan elegido. Al 17,5% de los propietarios restantes se les comprara el predio con un 5% adicional al valor comercial. En tabla No 54 se presenta los porcentajes de vinculación conforme a las políticas propuestas por cada unidad de actuación se presenta en la siguiente tabla:

Tabla No 54 Vinculación de los moradores				
UAU	Forma de vinculación	No Unidades de construcción	m2 Unidades Prediales	Porcentaje de vinculación
1	Aporta predio y recibe m2	312	26366,31	46%
2	Aporta predio y recibe \$	237	13152,96	35%
3	Aporta predio y recibe mitad en m2 y mitad en \$	8	941,8	1,18%
4	Vende el predio por un 5% adicional	118	10770,85	17,4%
Totales		675	51231,92	100,0%

Fuente: Propia

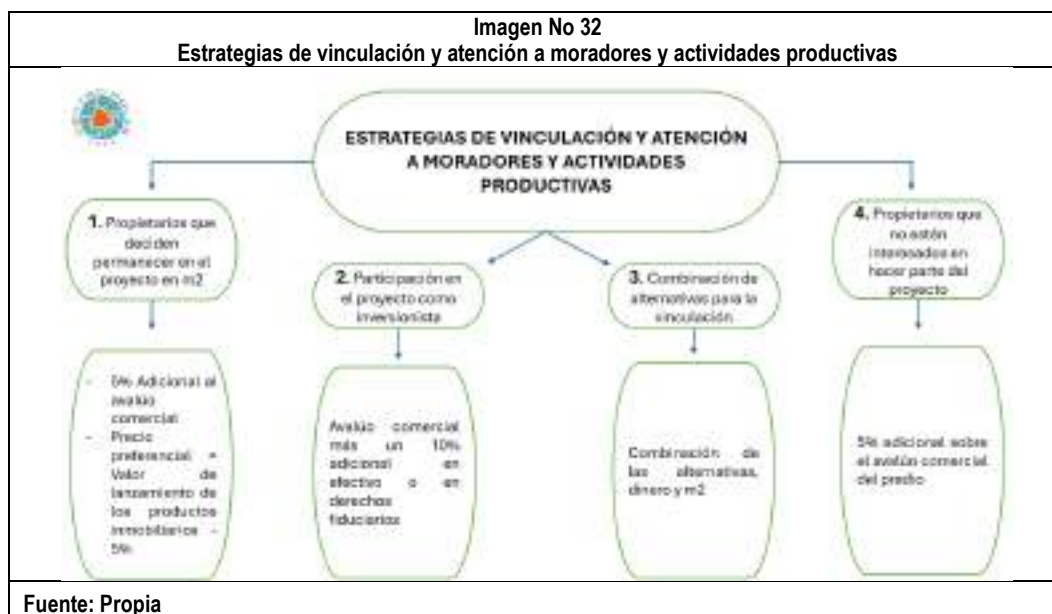


## 6.2 ESTRATEGIAS DE VINCULACIÓN Y ATENCIÓN DE MORADORES Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

Las estrategias propuestas se corresponden con las alternativas y derechos establecidos en el DD.563/2023 para la participación de los moradores en su calidad de propietarios, arrendatarios o titulares de actividades productivas. Así mismo se presenta el costo de cada una de ellas.

### 6.2.1 Alternativas de participación para los propietarios interesados en permanecer en el proyecto.

Se acoge las alternativas de participación del artículo 17 del Decreto 563 de 2023 en relación con la forma como los propietarios deciden vincularse o no en el proyecto.



Los propietarios interesados en permanecer pueden acogerse a las siguientes propuestas:

6.2.1.1 Propuesta para propietarios que deciden permanecer en el proyecto canjeando m<sup>2</sup>. Los propietarios aportan su inmueble y recibirán en el proyecto m<sup>2</sup>, en inmuebles de reemplazo de acuerdo con el valor del inmueble aportado (Art 17. Ibidem. Numeral 17.1.1), el cual se recibirá al valor comercial más un 5%. Además, en los nuevos inmuebles obtendrá un precio preferencial que corresponde al valor de lanzamiento de los productos inmobiliarios menos un 5%.

6.2.1.2 Propuesta para propietarios que participan en el proyecto como inversionista. Los propietarios podrán participar en el proyecto como inversionistas, en este caso se tendrá en cuenta el avalúo comercial del predio más un 10% adicional que será entregado en efectivo producto de la venta de los productos inmobiliarios o en su defecto la entrega podrá realizarse en derechos fiduciarios que pueden ser objeto de transacción.

6.2.1.3 Combinación de alternativas para la vinculación. Se podrá hacer una combinación de las alternativas definidas en este acápite y al respecto los propietarios podrán participar como inversionistas con las



rentabilidades planteadas anteriormente; de igual manera podrán aportar unos metros cuadrados para que sean compensados en unidades inmobiliarias.

### 6.2.2 Alternativa Propuesta para propietarios que no estén interesados en hacer parte del proyecto.

En el evento en que los propietarios no estén interesados en hacer parte del proyecto de plan parcial y siempre y cuando se realice una venta voluntaria en los primeros seis (6) meses posteriores a la oferta formal de compra, se ha planteado un 5% adicional sobre el avalúo comercial del predio.

### 6.2.3 Costos De La Estrategia

El valor de esta estrategia es de \$60.949.351.122,56. En la tabla No 55 se discrimina la asignación de recursos por cada UAU, entre ellas las UAU2 y UAU1 son las más exigentes en recursos con el 36% y 34% respectivamente; le sigue las UAU4 con el 19% mientras que la UAU3 representa el 12%

Tabla No 55 Costos de la estrategia de vinculación y atención de Moradores y Actividades productivas. Discriminado por cada Unidad de Actuación Urbanística. Valores en Pesos (\$)					
Política de protección	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	TOTAL
1. Compensación en m2	1.957.599.033,22	381.421.454,23	3.413.190.982,52	547.649.192,03	6.299.860.662,01
2. Compensación en \$	1.955.299.095,18	1.926.066.375,17	1.923.113.500,36	941.553.909,78	6.746.032.880,48
3. Compensación en m2 y \$	23.183.384,14	0,00	293.064.479,42	0,00	316.247.863,57
4. Pago avalúo comercial + 5%	16.768.362.973,19	19.528.935.818,55	1.462.860.291,59	9.827.050.633,17	47.587.209.716,51
<b>TOTAL</b>	<b>20.704.444.485,74</b>	<b>21.836.423.647,95</b>	<b>7.092.229.253,89</b>	<b>11.316.253.734,97</b>	<b>60.949.351.122,56</b>
Participación	34%	36%	12%	19%	100%

## 6.3 ESTRATEGIAS PARA ATENDER LAS OBLIGACIONES TRANSITORIAS DE LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS Y TITULARES DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS QUE DECIDAN PERMANECER EN EL ÁMBITO DEL PROYECTO

En virtud de lo establecido por el artículo 376 del Decreto 555 de 2021 y el capítulo III del Decreto 563 de 2023 se han establecido una serie de obligaciones transitorias frente a los propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas que decidan permanecer en el ámbito del proyecto.

Según la naturaleza de estas obligaciones transitorias el pago por ellas podrá cancelarse por evento o de manera continua en este último estará ligada al tiempo de ejecución de cada una de las unidades de actuación urbanística, el cual se presenta en la tabla No 56.

El tiempo de ejecución relacionado en este ítem, hace referencia únicamente al tiempo de obra y no incluye el periodo de comercialización, licenciamiento, estructuración del proyecto o cualquier otra actividad previa.

Tabla No 56 Tiempo estimado de ejecución de las Unidades de Actuación urbanística	
Unidad de Actuación Urbanística	Tiempo de ejecución meses
UAU 1	18
UAU 2	14
UAU 3	16
UAU 4	12

Fuente: Propia



El Plan Parcial de Renovación Urbana “CENTRÓPOLIS” contempla reconocer las siguientes obligaciones transitorias:

### 6.3.1 Movilización de propietarios y actividades productivas.

**6.3.1.1 Movilización de propietarios.** Corresponde al reconocimiento y pago de los gastos de mudanza; frente a este ítem se ha establecido el reconocimiento de dos (2) traslados, uno para localizarse en el lugar de renta temporal y otro para reubicarse dentro del ámbito del proyecto. El valor establecido se paga por evento y ocurre en cada mudanza equivale a un salario mínimo legal mensual vigente.

**6.3.1.1 Movilización de actividades productivas.** Corresponde al reconocimiento y pago de los gastos de mudanza; frente a este ítem se ha establecido el reconocimiento de dos (2) traslados, uno para localizarse en el lugar de renta temporal y otro para reubicarse dentro del ámbito del proyecto. El valor establecido se paga por evento y ocurre en cada mudanza equivale a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes. En este pago se incluyen los gastos de montaje y reinstalación de la actividad.

### 6.3.2 Pago de arrendamientos.

**6.3.2.1. Pago de arrendamiento a propietarios.** Los propietarios de viviendas residentes dentro del ámbito del proyecto tendrán derecho al pago de los cánones de arrendamiento por el periodo comprendido entre la entrega del inmueble a la entidad encargada de la gestión del proyecto y la entrega del inmueble de reemplazo por un valor equivalente al canon que se pague en la misma zona, con características similares. Es un pago continuo durante el tiempo de ejecución de la unidad de actuación urbanística.

**6.3.2.2. Pago de arrendamiento actividades productivas.** Frente a este ítem se ha establecido que las actividades productivas tendrán derecho al pago de los cánones de arrendamiento por el periodo



comprendido entre la entrega del inmueble a la entidad encargada de la gestión del proyecto y la entrega del inmueble de reemplazo por un valor equivalente al canon que se pague en la misma zona, con características similares. Es un pago continuo durante el tiempo de ejecución de la unidad de actuación urbanística.

### 6.3.3 Reconocimiento del lucro cesante.

**6.3.3.1. Reconocimiento del lucro cesante para propietarios por rentas de arrendamiento generadas por inmuebles localizados en el ámbito del proyecto.** Para calcular este concepto, se tendrá como base el ingreso mensual establecido en los contratos de arrendamiento, según lo identificado en el censo socioeconómico. El propietario deberá aportar al desarrollador los correspondientes contratos de arrendamiento debidamente suscritos, los cuales servirán de soporte para el pago. Frente ítem se reconocerá un lucro cesante equivalente a 3 cánones de arrendamiento.

**6.3.3.2 Reconocimiento del lucro cesante, para actividades productivas.** El reconocimiento del lucro cesante de las actividades productivas deberá atender los requerimientos del numeral 23.2 del artículo 23 del Decreto 563 de 2023; frente a esto, tendrá derecho a dicho pago por un periodo de dos (2) meses contados desde la entrega del inmueble.

### 6.3.4 Costos De La Estrategia

El costo de la estrategia es de \$24.937.528.853. En la tabla No 57 se discriminan los valores por cada componentes de ellas y por las UAU.

Tabla No 57 Obligaciones Transitorias Para Propietarios De Viviendas Y Titulares De Actividades Productivas Que Decidan Permanecer En El Ámbito Del Proyecto. Valores de pesos (\$)					
Política de protección	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	TOTAL
Movilización de propietarios y actividades productivas (2 salarios residencial y 4 comercial y mixto)	234.000.000	62.400.000	442.000.000	52.000.000	790.400.000
Gastos de arriendo de propietarios (18, 14, 16 y 12 meses)	5.412.915.493	1.617.853.262	6.359.570.819	1.637.550.045	15.027.889.619
Gastos de arriendo de Actividades productivas (18, 14, 16 y 12 meses)	1.840.788.457	287.972.624	3.421.596.671	480.790.399	6.031.148.152
Lucro cesante por rentas m2 residenciales	516.972.162	239.516.872	363.851.869	128.043.555	1.248.384.459
Lucro cesante por rentas m2 comerciales	311.790.579	82.991.565	611.683.072	42.841.407	1.049.306.623
Lucro Cesante Actividades Productivas (2 salarios x 2 meses x establecimiento)	119.600.000	57.200.000	577.200.000	36.400.000	790.400.000
<b>Total \$</b>	<b>8.436.066.691</b>	<b>2.347.934.323</b>	<b>11.775.902.432</b>	<b>2.377.625.406</b>	<b>24.937.528.853</b>
% participación	34%	9%	47%	10%	100%

## 6.4 ESTRATEGIAS PARA ATENDER ARRENDATARIOS DE HOGARES Y DE OTRAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Esta estrategia está orientada a los arrendatarios de hogares y de otras actividades productivas que tiene dos o más años de permanencia, consistente en un paquete conformado por compensaciones e incentivos el cual presenta su valor diferenciado en función a la decisión de quedarse o mudarse en el ámbito del proyecto.



### 6.4.1 Arrendatarios de hogares.

**6.4.1.1 Compensación de Arrendatarios.** Consiste en el reconocimiento de los gastos de traslado de la mudanza en un monto equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente pagadero al momento en que ocurra el evento. Para los arrendatarios que deciden no vincularse al proyecto este será por única vez, mientras que para aquellos que deciden hacerlo se le reconocerá hasta por dos eventos, el primero de ellos cubren la mudanza al lugar de su ubicación temporal y el segundo su regreso al momento de reubicarse en el ámbito del proyecto.

**6.4.1.2 Incentivo para Arrendatarios:** Orientado para los arrendatarios que deciden quedarse en el ámbito del proyecto, a ellos se le ofrece un derecho preferencial en el valor del inmueble NO VIS, decantándoles el 3% de su valor de venta.

### 6.4.2 Arrendatarios de actividades productivas.



En el caso de los arrendatarios de actividades productivas en el ámbito de planificación, se tendrán en cuenta dos variables, una por concepto de compensación y otra como incentivo a la permanencia así:

**6.4.2.1 Compensación:** Consiste en el reconocimiento de los gastos de traslado de la mudanza en un monto equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente pagadero al momento en que ocurra el evento. Para los arrendatarios que deciden no vincularse al proyecto este será por única vez, mientras que para aquellos que deciden hacerlo se le reconocerá hasta por dos eventos, el primero de ellos cubren la mudanza al lugar de su ubicación temporal y el segundo su regreso al momento de reubicarse en el ámbito del proyecto

**6.4.2. 1Incentivo:** Aplicación de un derecho de venta preferencial con un descuento del 3% sobre el valor del inmueble comercial ofrecido en el marco del nuevo proyecto.

### 6.4.3 Costos De La Estrategia

El valor de esta estrategia es de \$1.017.900.000. En la tabla No 58 se discrimina la asignación de recursos por cada UAU.

Tabla No 58 Otras Compensaciones E Incentivos. Mudanzas. Valores en pesos (\$)						
Política de protección al Morador Mudanza del Arrendatario	Vinculación al Proyecto	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	TOTAL
De hogares con más de dos (2) años de permanencia.	NO	96.200.000	74.100.000	10.400.000	3.900.000	184.600.000
	SI	114.400.000	10.400.000	122.200.000	59.800.000	306.800.000
De Actividades productivas	NO	35.100.000	49.400.000	41.600.000	5.200.000	131.300.000
	SI	59.800.000	28.600.000	288.600.000	18.200.000	395.200.000
<b>Total</b>		<b>305.500.000</b>	<b>162.500.000</b>	<b>462.800.000</b>	<b>87.100.000</b>	<b>1.017.900.000</b>
<b>% participación</b>		<b>30%</b>	<b>16%</b>	<b>45%</b>	<b>9%</b>	<b>100%</b>

## 6.5 ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN

### 6.5 .1 Descripción de la estrategia.

Esta estrategia está orientada a generar un ambiente de comunicación e interacción constante entre los distintos actores que participan en este proceso de planificación, incluye la utilización de medios tradicionales como la instalación de una sede física y el uso de material pedagógico impreso en piezas publicitarias, así como de medios alternativos como son las redes sociales, todos estos medios al servicios de los moradores e interesados para que se encuentren debidamente informados sobre el contenido y avance del proyecto, así como las estrategias de vinculación; además de comunicar los canales oficiales mediante les cuales pueden tener un interlocutor autorizado con el cual gestionar sus inquietudes.

### 6.5.2 Costos De La Estrategia

El valor de esta estrategia es de \$1.210.640.000. En la tabla No 59 se discrimina la asignación de recursos por cada UAU.



Tabla No 59 Estrategia De Comunicación. Valores en pesos (\$)							
Concepto	Costo mensual	# Meses	UAU 1 (18 meses)	UAU 2 (14 meses)	UAU 3 (16 meses)	UAU 4 (12 meses)	Total
Coordinación social	5.000.000	60	90.000.000	70.000.000	80.000.000	60.000.000	300.000.000
Trabajadora social	4.000.000	60	72.000.000	56.000.000	64.000.000	48.000.000	240.000.000
Secretaria	2.600.000	60	46.800.000	36.400.000	41.600.000	31.200.000	156.000.000
Punto de Atención	3.000.000	60	54.000.000	42.000.000	48.000.000	36.000.000	180.000.000
Dotación Oficina	1.300.000	60	23.400.000	18.200.000	20.800.000	15.600.000	78.000.000
Funcionamiento Servicios Públicos	2.600.000	60	46.800.000	36.400.000	41.600.000	31.200.000	156.000.000
Mobiliario y Equipos de cómputo	20.000.000	1	20.000.000				20.000.000
Redes sociales. Diseño administración	500.000	60	9.000.000	7.000.000	8.000.000	6.000.000	30.000.000
Material pedagógico			20.160.000	20.160.000	8.160.000	2.160.000	50.640.000
Total \$			<b>382.160.000</b>	<b>286.160.000</b>	<b>312.160.000</b>	<b>230.160.000</b>	<b>1.210.640.000</b>
% participación			32%	24%	26%	19%	100%

En resumen, el costo de implementación de las estrategias de la política de moradores corresponde a la suma de **\$88.115.419.975,41**.

Tabla No 60 Resumen Política De Moradores		
Estrategia	Costo en \$	% participación
Estrategias De Vinculación Y Atención A Moradores Y Actividades Productivas	60.949.351.123	69%
Obligaciones Transitorias Para Propietarios De Viviendas Y Titulares De Actividades Productivas Que Decidan Permanecer En El Ámbito Del Proyecto	24.937.528.853	28%
Otras Compensaciones E Incentivos	1.017.900.000	1%
Estrategia De Comunicación	1.210.640.000	1%
<b>Total</b>	<b>88.115.419.975</b>	<b>100%</b>

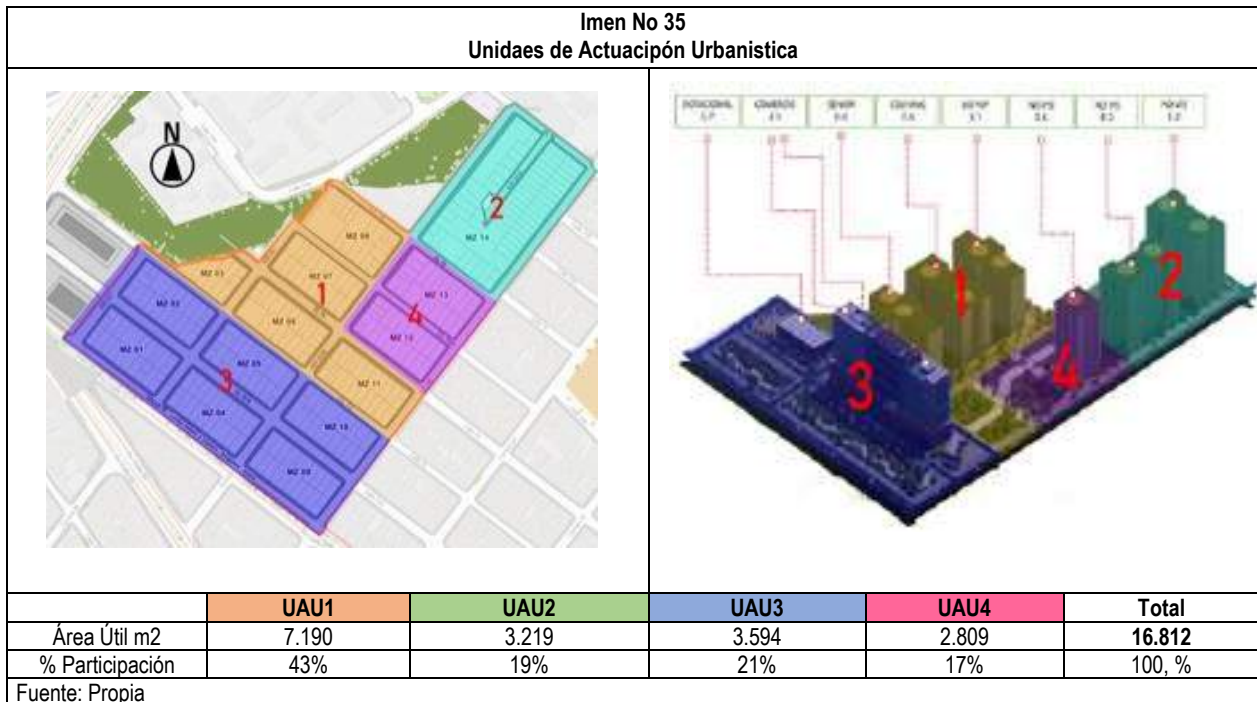


## 7. MODELO DE GESTIÓN

El PPRU-Centrópolis es un proyecto de iniciativa privada, mediante el cual se reconfiguran el ámbito de planificación conformado por 14 manzanas correspondientes al espacio privado y el espacio público al servicio de la malla vial vehicular. Producto de esta reconfiguración se crean 4 unidades de actuación urbanística, para lo cual se acude a la figura de la integración inmobiliaria prevista en los artículos 44, 45 y 46 de la ley 388 de 1997.

La gestión del suelo está bajo el liderazgo de un promotor inmobiliario el cual vincula a este proyecto el 82,5% los moradores unos aportando sus inmuebles y otros como inversionistas; el restante 17,5% de los propietarios venden sus inmuebles. Este promotor y los privados vinculados a las unidades de actuación urbanística son los encargados de tramitar ante las entidades públicas competentes las acciones tendientes a la utilización de los aprovechamientos y son responsables por las cesiones urbanísticas obligadas (Suelos y adecuación de vías y espacio público, construcción de equipamientos) de manera coordinada con la Administración Municipal; así mismo de la transferencias que se generen entre ellas producto de la aplicación del reparto.

Cada una de las 4 Unidades de Actuación Urbanística, se desarrollan de manera independiente e individualmente obtendrán su licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización la cual puede ser por etapas, así como las licencias de construcción requeridas para el desarrollo de los productos inmobiliarios. A continuación, se señalan la Unidades de Actuación Urbanísticas y sus área útiles.



El promotor del PPRU-Centrópolis adelantará las gestiones ante el Distrito de Bogotá para lograr además de la aprobación del plan parcial, la coadyuvancia de éste antes las empresas de servicios públicos, para la obtención de la viabilidad requerida em el artículo 303 del DD555/2021 para reconfigurar el espacio público

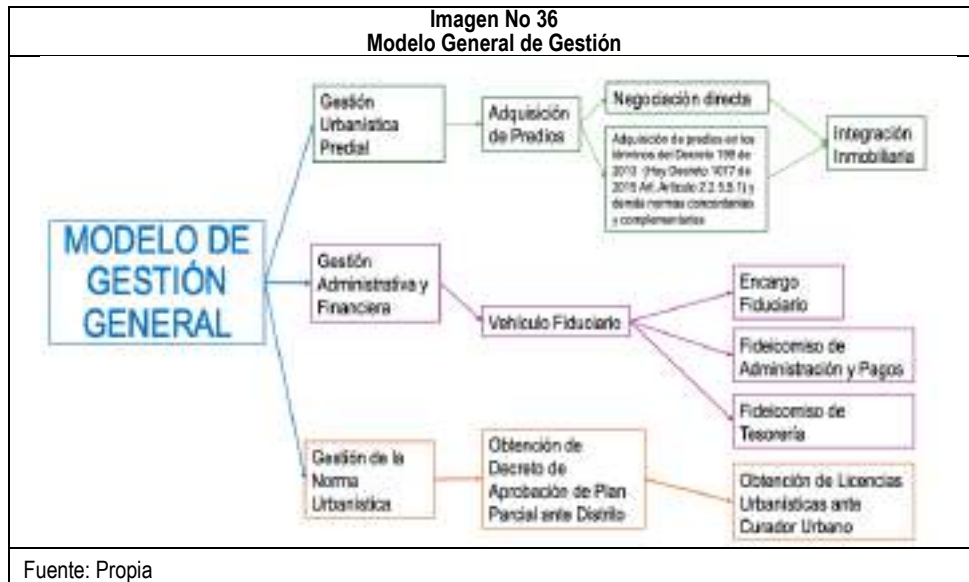


del ámbito de planeación y de las entidades distritales a cargo del espacio público, pues este plan parcial hace uso de esa prerrogativa, con el fin de reconfigurar las vías vehiculares de la malla local e intermedia que se encuentran dentro del polígono de planificación, intervención que requiere de la aplicación del artículo 141 del DD555/2021 para sustituir la carrera 65B en otro espacio público y del artículo 142 del decreto para adelantar el cambio de uso de parte de las vías vehiculares a peatonales.

Estas intervenciones de reconfiguración y cambio de uso del espacio público se harán concordancia con el numeral 7 del artículo 166 del DD55/2021 solicitando la viabilidad del DADEP que es la entidad encargada del administrar el espacio público. Estos espacios reconfigurados se relocalizan dentro del ámbito del PPRU-Centrópolis, respetando las condiciones iniciales de cantidad y mejorando la calidad del espacio público. Es importante anotar que estos espacios reconfigurados no hacen parte de las cargas urbanísticas que se impone al PPRU, con lo cual se cumplimiento al parágrafo 2 del artículo 269 del DD555/2021, el cual señala que: El área total del espacio público existente en el ámbito de cualquier proyecto no se contabilizará dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigido en sitio. En cualquier caso, deberá mantenerse e intervenir para su mejoramiento, recuperación, reconfiguración y articulación con los nuevos elementos del espacio público generados en sitio.

En síntesis, el modelo de gestión del suelo corresponde a un modelo de reparto equitativo de cargas y beneficios entre unidades de actuación urbanísticas conforme a la ley 388 de 1997, en particular la aplicación del instrumento de integración inmobiliaria y que acude a la constitución de un sistema fiduciario con el cual dar cumplimiento al artículo 49 de la ley ibidem con el objeto de asegurar el cumplimiento al reparto equitativo de las cargas y beneficios, garantizar pago de compensaciones y transferencias entre las unidades.

Desde lo administrativo se proyecta un modelo de gestión general, el cual cuenta con tres subsistemas interconectados, pero con tareas especializadas, el cual se visualiza en la imagen No 30





## 7.1 SUBSISTEMA DE GESTIÓN URBANÍSTICA PREDIAL,

Encargado de la adquisición de los predios a través de la integración inmobiliaria, tarea de la cual hace parte el estudio y saneamiento de los títulos, así como su adquisición aplicando las estrategias de la política de moradores. También es responsable por realizar las acciones ante la administración distrital para viabilizar la reconfiguración del ámbito de planificación y obtener las viabilidades por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos.

Este proceso se agotará siguiendo los términos establecidos en el Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.5.5.1 y siguientes, en especial, el que señala lo siguiente:

*“... a ejecución de unidades de actuación urbanística se registrá exclusivamente por lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997. En estos casos, la adquisición de predios o inmuebles, por enajenación voluntaria y/o expropiación por vía judicial o administrativa, con la concurrencia de terceros tendrá lugar cuando: ... 1. Se dé inicio a la ejecución de la unidad de actuación una vez hayan sido definidas las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51 %) del área comprometida.*

*Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en la Ley por parte de las entidades municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma. ...* (cursiva y subrayado fuera del texto original).

Finalizada la etapa de adquisición de predios, y estando dichos predios en cabeza del Fideicomiso correspondiente, serán sujetos de integración inmobiliaria<sup>27</sup> para generar el suelo requerido para el desarrollo urbanístico.

## 7.2 SUBSISTEMA DE GESTION ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y TRIBUTARIA.

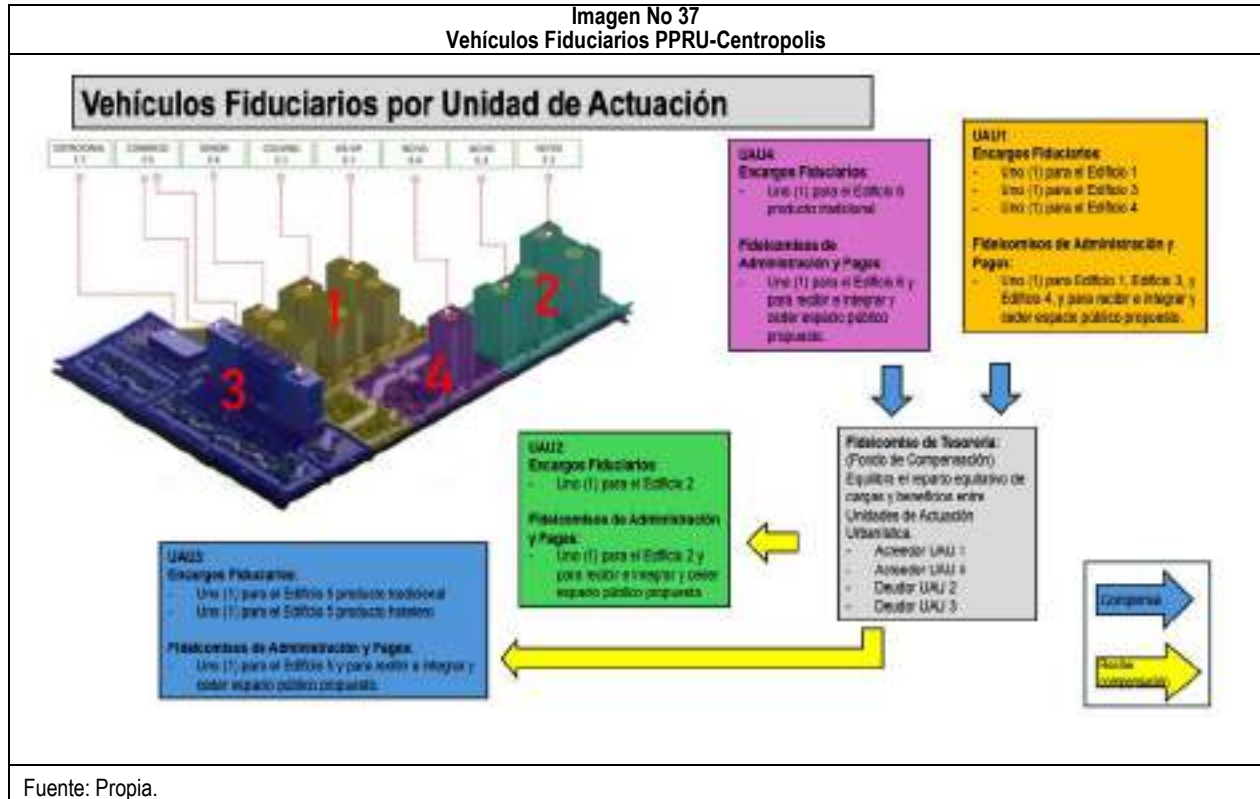
Este subsistema se concreta a partir de un modelo fiduciario propio para cada unidad de actuación urbanística conformado por vehículos fiduciarios especializados en cada fase del proyecto. En estos vehículos de encargo fiduciario se establecen los términos y condiciones para que en el respectivo producto inmobiliario alcance las condiciones de giro de recursos para la construcción del respectivo producto inmobiliario o Proyecto. Estos son:

- a. Encargo Fiduciario de Preventas
- b. Fideicomisos de Administración Inmobiliaria FAI, por cada unidad de actuación urbanística:
- c. Fideicomiso de Tesorería:
- d. Fideicomiso de administración hotelera.

<sup>27</sup> Conforme lo establecido en la Ley 9 de 1989, Artículo 10 Literal c), y Artículos 77 y 78, asimismo en la Ley 388 de 1997, Artículo 19 numeral 2, Artículos 44, 45 y 46, Artículo 58 literal l), Leyes que se encuentran reglamentadas en el Decreto 1077 de 2015; y los predios que estén sometidos a propiedad horizontal serán sujetos en primer término a la extinción de dicha limitación al dominio bajo los lineamientos de la Ley 675 de 2001, Artículo 9 y 10 y demás concordantes. Posteriormente, cuando se cuente con los predios sin afectación a propiedad, horizontal se procederá a otorgar los actos de englobe para generar el polígono correspondiente.

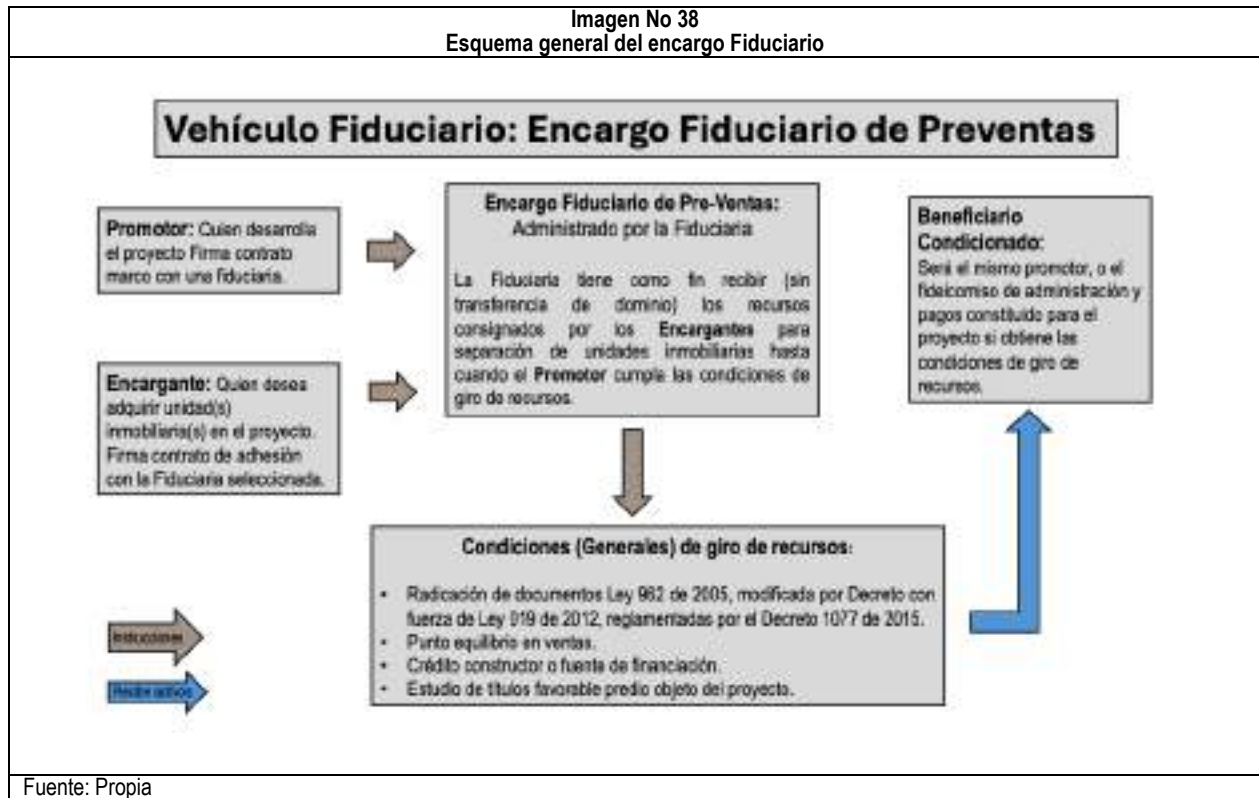


El modelo fiduciario además de ejercer sus encargos ha mostrado ser un instrumento efectivo en la generación de confianza entre los actores involucrados en la realización de los proyectos inmobiliarios valga decir propietario aportante de inmuebles, inversores, promotor del proyecto y compradores, pues permite mitigar los riesgos relacionados con la protección y disposición de los bienes, de los recaudos, del cumplimiento de metas y de hacer las transferencias entre las unidades. La imagen No 31 muestra la forma como interactúan los vehículos fiduciarios diseñados para el PPRU-Centropolis.



### 7.2.1 Encargo Fiduciario de Preventas:

Para la administración de los bienes y recursos que se aporten para el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana Centrópolis se suscribirán contratos fiduciarios con Entidades Vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia (o por quien haga sus veces). En la imagen No 32 se presenta el esquema general de este encargo y se describen las partes intervinientes y rol en este tipo de contrato.



### 7.2.2 Fideicomisos de Administración Inmobiliaria FAI, por cada unidad de actuación urbanística

Los fideicomisos de administración y pagos son los receptores de los predios que se adquieran o aporten para generar el suelo mediante integración inmobiliaria. así como dichos fideicomisos de administración y pagos serán receptores de los recursos correspondientes a los aportes en dinero por parte del promotor y de los demás partícipes tales como Entidades Financieras (Bancos, Fondos de Inversión Inmobiliaria, Entidades Otorgantes de Subsidios, y operadores públicos en el evento de ser requeridos).

En estos contratos de fiducia de administración y pagos, se dejarán asimismo establecidos los términos y condiciones para el ingreso de propietarios que deseen participar en el proyecto como inversionistas<sup>28</sup> quienes tendrán la calidad de fideicomitentes aportantes<sup>29</sup> y en virtud de tal aporte obtendrán unos beneficios fiduciarios correspondientes con lo establecido en los contratos de obligaciones pactadas entre el morador aportante y el desarrollador. A su vez, el promotor del proyecto tendrá detentará la calidad de Fideicomitente Gerente del proyecto, y ejercerá el rol de DESARROLLADOR a la luz de Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá<sup>30</sup> y quien obtendrá por el desarrollo del proyecto los remanentes o utilidad del ejercicio.

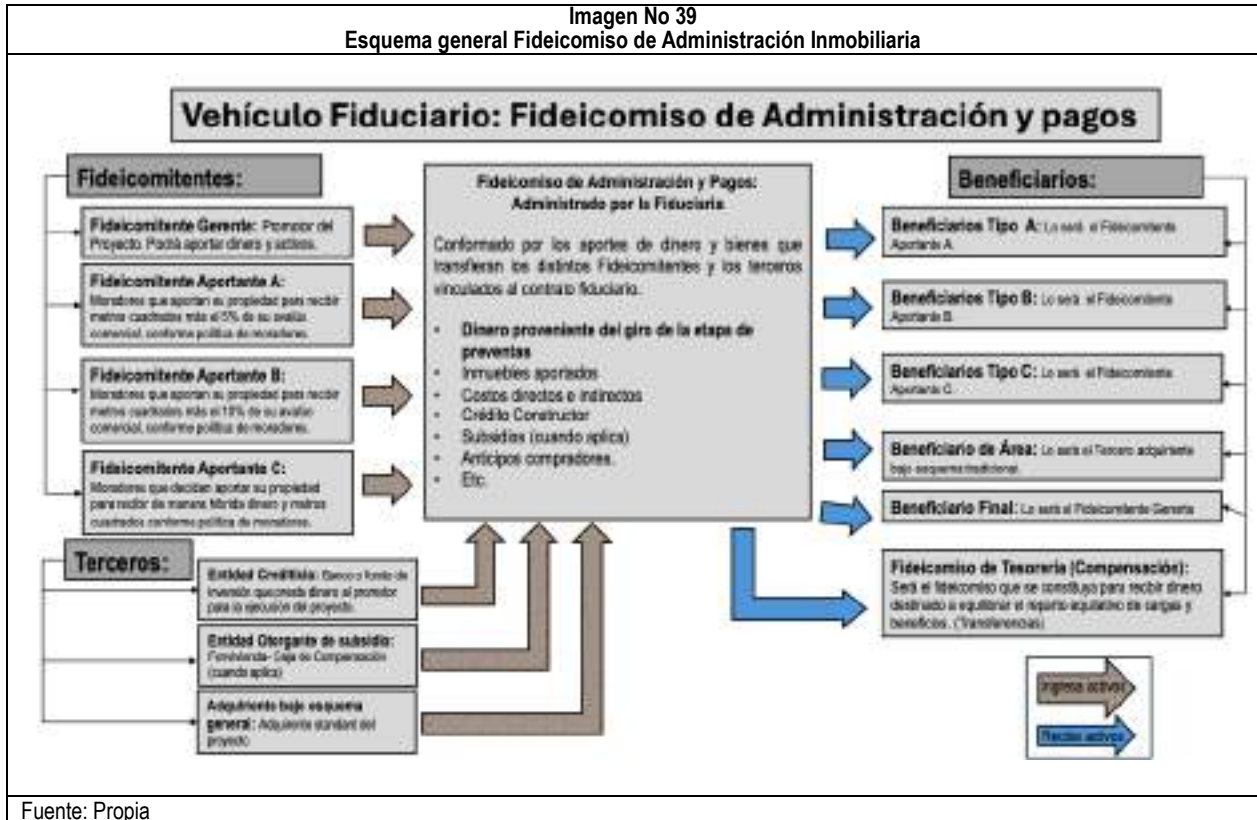
<sup>28</sup> Decreto Distrital 555 de 2021, Artículo 370 y siguientes; y Decreto 563 de 2023, Artículo 17 y demás concordantes.

<sup>29</sup> Código del Comercio, Artículo 1226 (... fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes ...)

<sup>30</sup> Decreto Distrital 555 de 2021, Artículo 370 y siguientes; y Decreto 563 de 2023, Artículo 3 y siguientes.

Asimismo, para el producto inmobiliario de Vivienda de Interés Social VIS, se establecerán las directrices especiales bajo los términos y condiciones del Estatuto Tributario Nacional para gestionar la obtención de las exenciones de impuestos<sup>31</sup>.

Las Partes Generales de los Fideicomisos de Administración Inmobiliaria FAI (Administración y pagos) deberá ocurrir bajo el siguiente esquema general.



### 7.2.3 Fideicomiso de Tesorería:

Para efectos de equilibrar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre unidades de actuación urbanística se propone la conformación de un Fideicomiso de Tesorería (de administración de recursos) el cual hará las veces de fondo de compensación. Dicho fideicomiso de tesorería hará el recaudo del dinero requerido para equilibrar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre Unidades de Actuación Urbanística y también hará el giro del dinero correspondiente a las unidades de actuación urbanística deficitarias.

Esto se generará estableciendo cláusulas recíprocas, acompañadas con títulos valor de respaldo, en las que Los Fideicomisos de las Unidades de Actuación Urbanística 1 y 4 generarán los excedentes de liquidez con

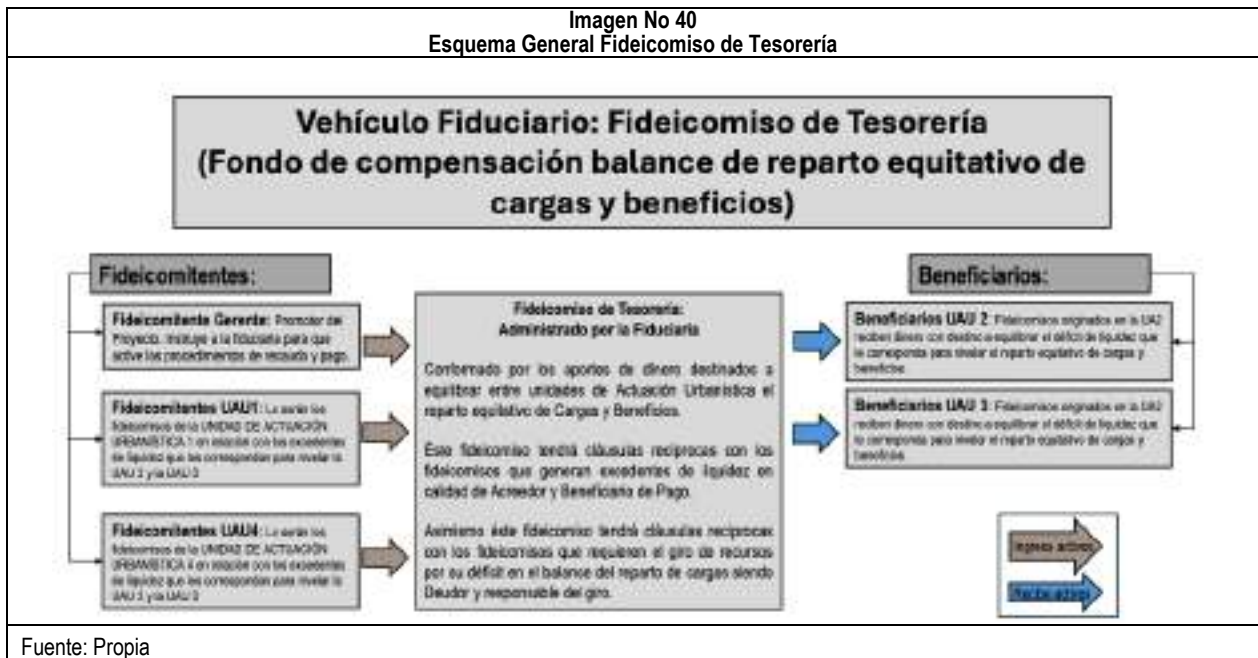
<sup>31</sup> Estatuto Tributario Nacional, Artículo 235-2, numeral 4, (... fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes ...)



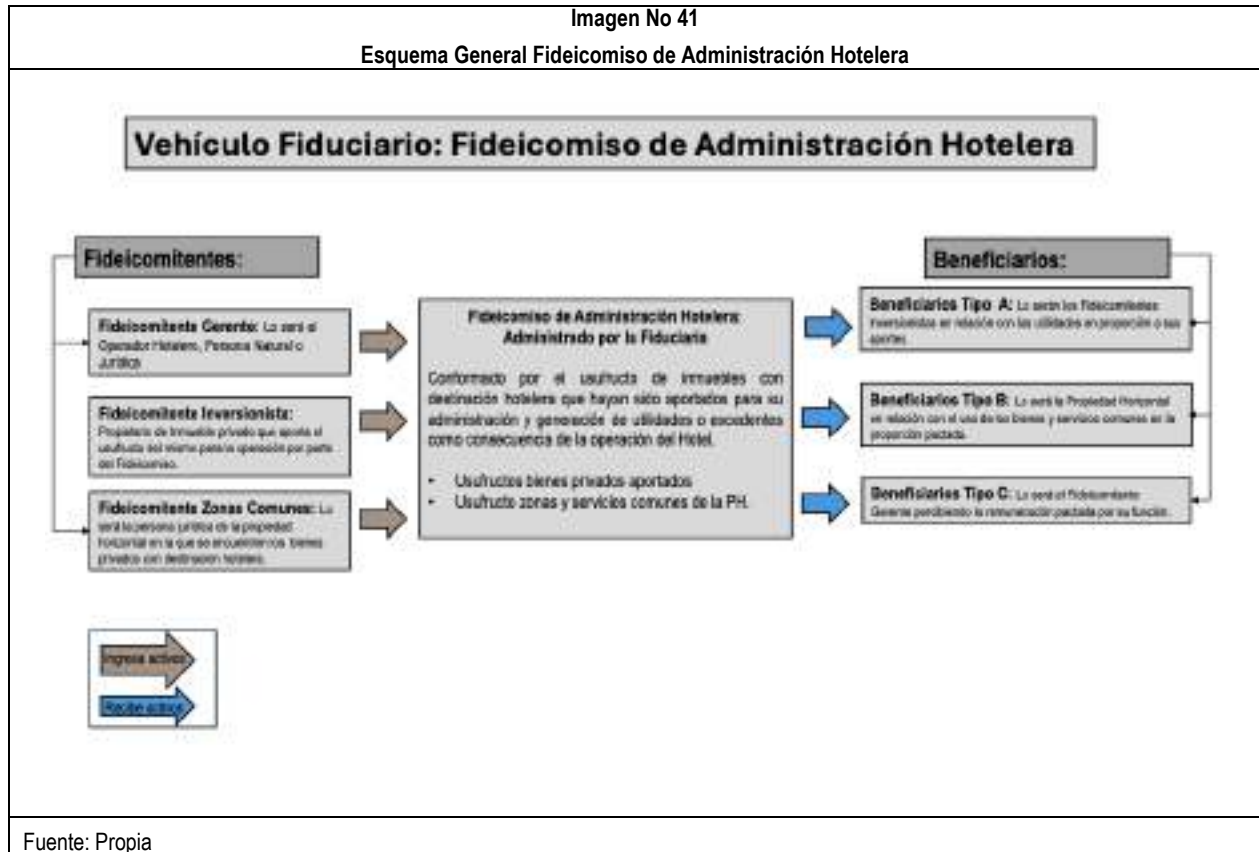
destino al Fideicomiso de Tesorería (Fondo de compensación), quedando claro que Los Fideicomisos de las UAU 1 y UAU 4 serán deudores del Fideicomiso de Tesorería para efectuar la Compensación (equilibrio del reparto equitativo de cargas y beneficios). Asimismo, los fideicomisos de las Unidades de Actuación Urbanística 2 y 3 serán acreedores del Fideicomiso de Tesorería (Fondo de compensación), con cláusulas recíprocas entre fideicomisos y acompañadas dichas cláusulas económicas con títulos valor.

Las Partes Generales de los Fideicomisos de Administración Inmobiliaria FAI:

- a) Fiduciaria: Será la Entidad Financiera debidamente autorizada para su operación por la Superfinanciera que será receptora de los bienes y recursos del Fideicomiso a Constituir.
- b) Fideicomitente Gerente: Será el Promotor del Proyecto.
- c) Fideicomitentes Aportantes: Serán los Fideicomisos correspondientes a las Unidades de Actuación Urbanística 1 y 4.
- d) Beneficiarios: Serán los Fideicomisos correspondientes a las Unidades de Actuación Urbanística 2 y 3.



Finalmente, debido que dentro de los productos inmobiliarios se plantea una parte de Hotel, a continuación, presentamos el esquema general que debería tener el fideicomiso de operación hotelera:



### 7.3 SUBSISTEMA GESTION NORMA URBANISTICA.

Culminada la gestión predial y la integración inmobiliaria, se procederá con los trámites de licenciamiento urbanístico tales como las solicitudes de Licencia urbanística que correspondan <sup>32</sup>.

Para la intervención del espacio público existente objeto de reconfiguración, se procederá ante las Instancias Distritales correspondientes tales como El Departamento Administrativo Del Espacio Público Y La Secretaría Del Hábitat.

Finalmente, se presenta una proyección de una línea de tiempo general, y también una proyección de una línea de tiempo por cada unidad de actuación urbanística:

<sup>32</sup> Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.1.7, y demás concordantes.



Imagen No. 42

Programación general, línea del tiempo

## Programación General

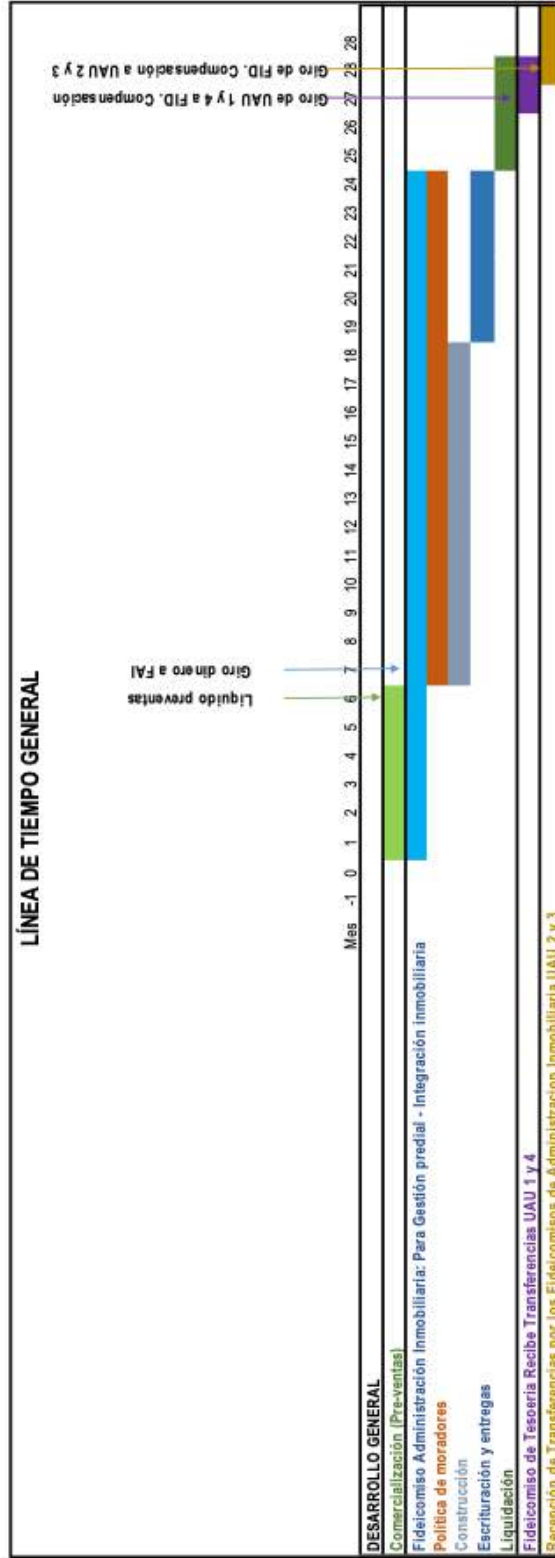




Tabla No.61  
Unidad de Actuación Urbanística 1

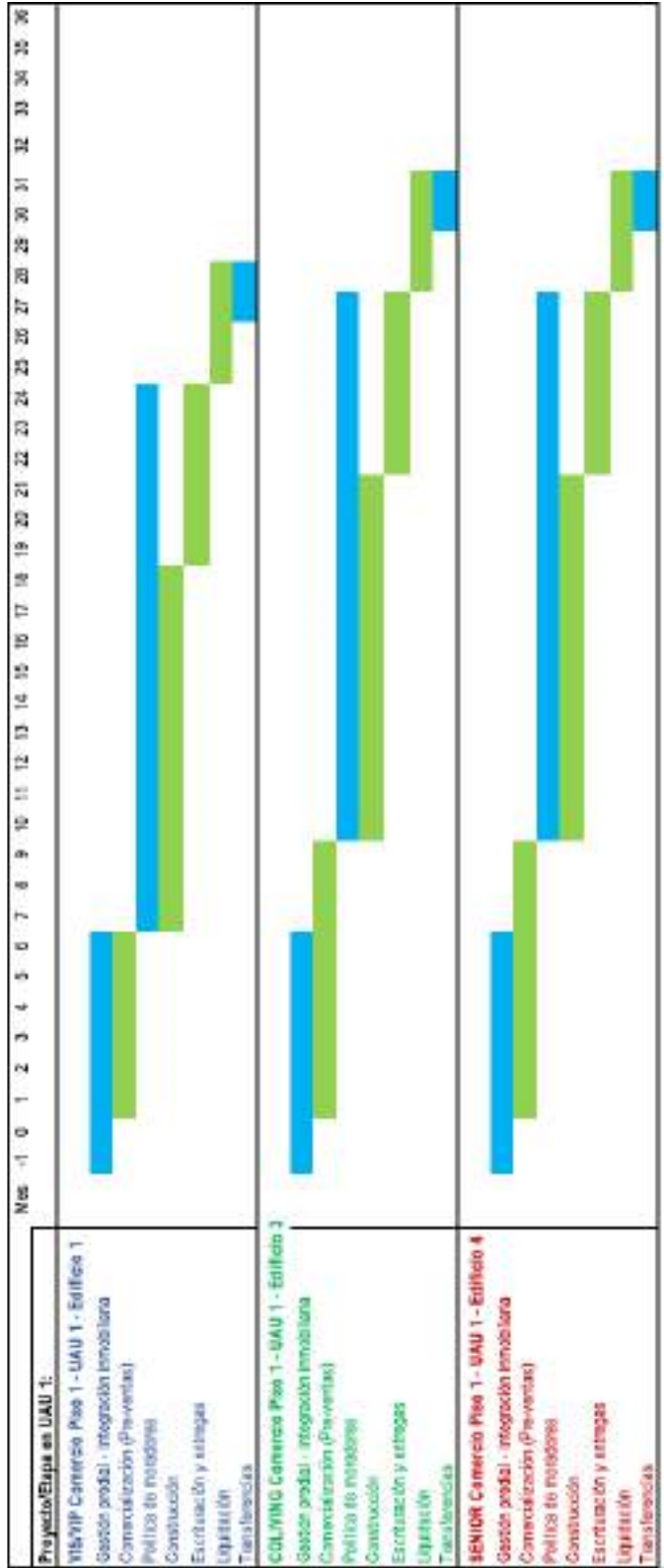
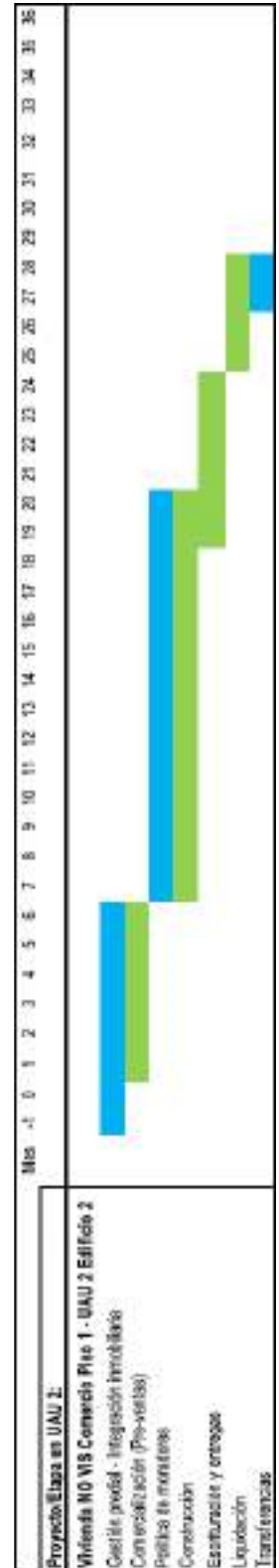
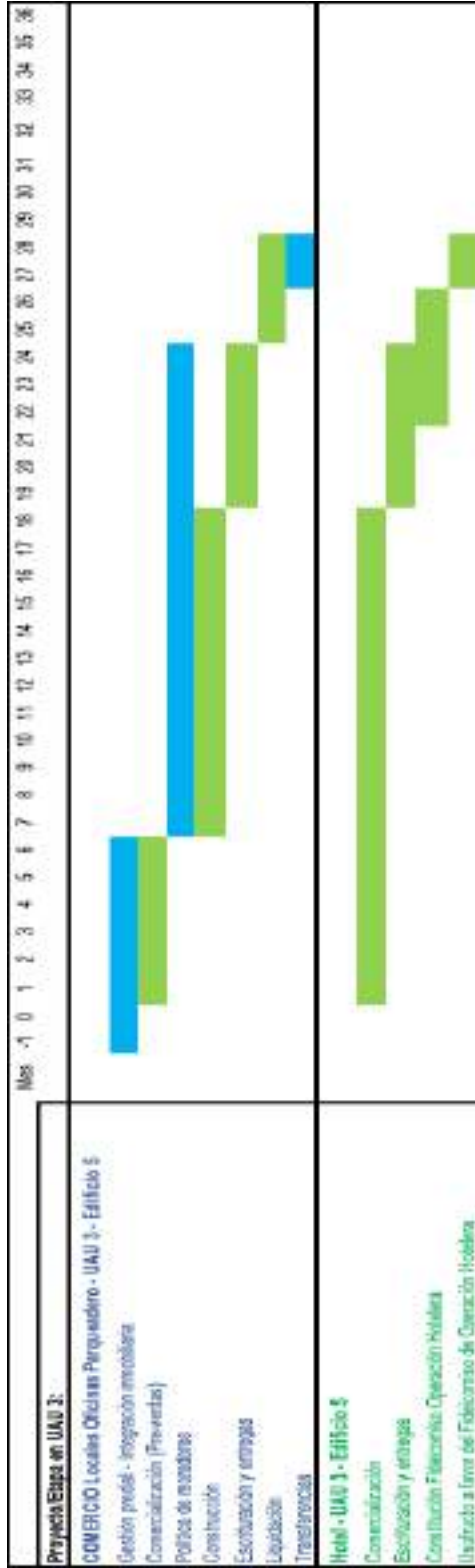


Tabla No.62  
Unidad de Actuación Urbanística 2

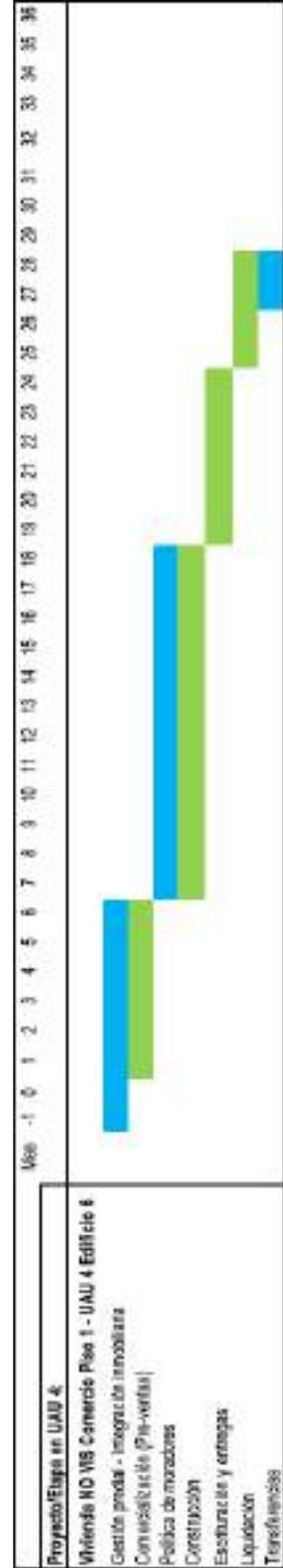




**Tabla No.63**  
**Unidad de Actuación Urbanística 3**



**Tabla No.64**  
**Unidad de Actuación Urbanística 4**





## 8. CONCLUSIONES

El plan parcial de renovación urbana CENTROPOLIS ha sido desarrollado bajo la implementación del modelo DOT “Desarrollo Orientado al Transporte Sostenible”, logrando estructurar un proyecto que integra la visión de ciudad establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial como un suelo receptor de vivienda VIS, la conectividad de la UPL Barrios Unidos y unos productos inmobiliarios que permiten un mayor y mejor aprovechamiento del suelo elevando exponencialmente el valor de venta.

El plan parcial de renovación urbana “CENTROPOLIS” fue concebido en aplicación de las exigencias que establece el Decreto 555 de 2021 en lo referente a la protección de los moradores y las actividades productivas imperantes en el ámbito del proyecto; frente a este ítem se ha logrado integrar los distintos actores sociales y económicos en el ejercicio de planificación con un alto porcentaje de vinculación.

Para la estructuración de este tipo de proyectos es fundamental analizar el contexto de las Unidades de Planificación Local (UPL); cuál es su vocación y cuáles son los elementos integradores que permitirán que un proyecto de plan parcial de renovación urbana en la modalidad revitalización encaje perfectamente en ese contexto de la UPL y logre complementar actividades servicios y posibilidades de desarrollo, en virtud de lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial

Resulta fundamental para dinamizar y lograr los puntos de equilibrio financieros, encontrar productos inmobiliarios que potencialicen el valor del suelo y resulten atractivos para los inversionistas, futuros compradores y los moradores y actividades productivas que se localizan en el ámbito de planificación.

Al realizar una revisión normativa del decreto 555 de 2021 en lo que se relaciona con los planes parciales de renovación urbana en la modalidad revitalización, es crucial que el distrito en la aplicación de su potestad reglamentaria aclare los vacíos normativos en lo referente al cálculo de la cesión de espacio público; la redacción del articulado actual permite distintas interpretaciones que dificultan el cumplimiento de la norma y vuelven inviable este tipo de desarrollos urbanísticos

La experiencia del “PLAN PARCIAL CENTROPOLIS” deja pensar que para lograr este objetivo, es imperioso realizar una revisión normativa frente a los Planes Parciales de Renovación Urbana y las Obligaciones Urbanísticas determinadas para este instrumento de planificación y demás objetivos que determina el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 555 de 2021 en materia de revitalización, haciendo que no sea viable la renovación urbana mediante plan parcial, dejando que su desarrollo se realice predio a predio perdiendo el objetivo de generar espacio público efectivo al que desea llegar la ciudad.

Por consiguiente, se hace necesario revisar la articulación entre los postulados del Plan de Desarrollo, el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos de planeación y de gestión. En este sentido, es prioritario plantear reformas a los instrumentos de planeación – Planes Parciales de Renovación urbana



## **ANEXOS INDEPENDIENTES**

**ANEXO No 1: Decreto reglamentario compensación de Cesiones**

**ANEXO No 2: Planimetría, Volumetría, Render y Esquemas del Plan Parcial CENTROPOLIS**

**ANEXO No 3: Matriz de reparto.**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Decreto No \_\_\_\_\_

“Por medio del cual se reglamenta el Decreto Distrital 555 de 2021 en lo relacionado con la compensación en dinero por la obligación de espacio público en los planes parciales de renovación urbana Artículo 328 y se dictan otras disposiciones.”

### **EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.**

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política, los numerales 1, 3, 4 y 14 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993; en concordancia con lo previsto en los artículos 328 del Decreto Distrital 555 de 2021, y

#### **CONSIDERANDO:**

Que los artículos 1 y 287 de la Constitución Política de Colombia, señalan que las entidades territoriales son autónomas para la gestión de sus intereses y, en consecuencia, como parte del núcleo esencial de la autonomía territorial, tienen la potestad de Ejercer sus competencias expidiendo para el efecto la regulación correspondiente, dentro de los parámetros que señale la ley.

Que el artículo 58 de la Constitución Política establece que la “propiedad es una función social que implica obligaciones” y el artículo 95 superior prevé que es deber de la persona y del ciudadano “(...) contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del Estado dentro de conceptos de Justicia y equidad”.

Que el artículo 209 ibídem, consagra que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

Que de acuerdo con el artículo 311 de la Carta política corresponde a los municipios y distritos ordenar el desarrollo de su territorio, así como prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

Que, en relación con la competencia de las entidades territoriales para administrar los recursos, la Corte Constitucional mediante Sentencia C-010 de 2013 señaló que esta prerrogativa tiene al menos tres objetivos fundamentales: “(i) permitirles cumplir sus funciones de acuerdo con la Constitución y la ley, (ii) planear y promover el desarrollo local, y (iii) contribuir a la democratización de las decisiones económicas. Sobre este último punto se manifestó durante los debates de la Asamblea Nacional Constituyente: “Las gentes quieren ser protagonistas mayores en las decisiones relativas al uso de los dineros públicos.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Perciben, claramente, que la democratización política tiene que ir acompañada de una democratización de las decisiones económicas. Consideran, dentro de una nueva concepción, que sus municipios y departamentos son socios en la gran tarea de desarrollo del país.”

Que de conformidad con lo previsto en el artículo 2º de la Ley 388 de 1997 “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones”, el ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios: “7. La función social y ecológica de la propiedad; 2. La prevalencia del interés general sobre el particular, y 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios”.

Que, por su parte, los numerales 1 y 3 del artículo 3 ibídem, establecen como finalidades de la función pública del urbanismo:

“1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructura de transporte y demás espacios públicos y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios (...)

3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural(...)”.

Que el artículo 15 ibídem, sobre normas urbanísticas y su clasificación; define las normas urbanísticas generales como aquellas que permiten establecer usos e intensidades, así como las actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión: razón por la cual “(...) otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones”.

Que el sub-numeral 2.6 del numeral 2 del mencionado artículo, señala que son normas urbanísticas generales, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en la anterior definición, las relacionadas, entre otras, con “(...) las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso”.

Que la Ley 388 de 1997 establece que las normas referentes a las cesiones y obligaciones urbanísticas hacen parte del Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos reglamentarios, razón por la cual, la administración distrital se encuentra facultada para incorporar en ellos las disposiciones tendientes a su cumplimiento.

Que el artículo 38 ibídem, en relación con el reparto equitativo de cargas y beneficios dispone que: “(...) En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas,



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito”.*

Que el artículo 2.2.5.7.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece que: “De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen o complementen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del desarrollo entre los respectivos afectados”.

Que mediante el Decreto Distrital 555 de 2021 se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Que el Artículo 301 ibidem, define el Tratamiento de renovación urbana. *Orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible.*

*Este tratamiento se concreta en el presente Plan mediante la modalidad de revitalización, la cual promueve una mayor edificabilidad y la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada, en sectores de ciudad en consideración a las condiciones de soporte urbanístico en términos de vías, servicios y espacio públicos y a las condiciones de estratégicas de localización respecto del modelo de ocupación del territorio.*

*La modalidad de revitalización busca promover la permanencia de los moradores y unidades productivas en los sectores objeto de renovación urbana, previendo mecanismos e incentivos para integrarlos a los proyectos y que mantengan o mejoren sus condiciones originales de vivienda o espacios productivos en el nuevo proyecto. En esta modalidad se permite el desarrollo de uno o varios predios mediante la obtención de las respectivas licencias urbanísticas o través de Plan Parcial.*

Que el Artículo 303 establece la Exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Renovación Urbana y determina en su parágrafo 1-

*En todo caso, estos proyectos deben dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas establecidas en el artículo 328 “Cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público”, en el artículo 322 “Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción”, y demás disposiciones normativas del tratamiento.*

Que en la SECCIÓN 6. Se establecen las Obligaciones Urbanísticas en los Tratamientos de Renovación Urbana y de Consolidación



SECRETARÍA  
JURÍDICA  
DISTRITAL





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Que los artículos 317 y 318 ibidem, dispone la forma de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público para los tratamientos de consolidación y renovación urbana sin plan parcial.

Que el artículo 328 ibidem, determina el cálculo de las obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial, estableciendo una fórmula para la compensación en suelo.

Que el artículo 265 ídem, se refiere a las obligaciones urbanísticas como: "(...) un mecanismo que tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos representados en suelo o su equivalencia en área construida o en pagos compensatorios, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el presente Plan y en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficia)....)".

Que en concordancia con lo anterior, el artículo 269 del Decreto Distrital 555 de 202, definió las fórmulas para calcular las cesiones gratuitas destinadas a espacio público, estableciendo diferencias a partir de las condiciones del suelo, y los mecanismos, instrumentos y condiciones para el cumplimiento en sitio, mediante traslado o su pago o compensación a los fondos establecidos para el efecto, en aquellos casos en los cuales no se permita el cumplimiento de la obligación en sitio o su traslado.

Que el artículo 270 ídem, dispone que, para dar cumplimiento a las alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión de espacio público se definirán los valores de referencia de obra pública determinados en conjunto con las entidades competentes de la Administración del Espacio Público.

Que el artículo 508 Ibidem, define los instrumentos y mecanismos de financiación y gestión de suelo como aquellos que "*facilitan la ejecución de actuaciones y acciones urbanísticas, que permiten asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios (...)*".

Que el artículo 509 Ibidem, señala que, en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. establece las condiciones para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento territorial. Que el artículo 510 ídem. contempla entre los instrumentos que serán implementados para contribuir al cumplimiento de las políticas, principios, objetivos y metas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., entre otros, las "Obligaciones urbanísticas. Que el artículo 519 ajuste de estableció lo siguiente: "*Las obligaciones urbanísticas que serán objeto de los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios son:*

- I. *De carácter local intermedio, secundario y domiciliario, entendidas como aquel/as asociadas a los procesos de desarrollo y densificación, y que son objeto de reparto entre los propietarios del suelo como contraprestación por los*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*mayores beneficios urbanísticos generados por las normas de uso y edificabilidad, de acuerdo con los principios de ordenamiento territorial contenidos en la Ley 388 de 1997, con el fin de lograr mejores condiciones de vida para los habitantes de la ciudad y de contrarrestar los efectos de los procesos de crecimiento y densificación. Estas obligaciones son a su vez un instrumento de gestión de suelo y de financiación que permite concretar el modelo de ordenamiento y el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios.*

- II. *De carácter general, principal, arterial, matriz, primarias y troncales: se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones. Parágrafo. En el marco de las Actuaciones Estratégicas se podrá definir la proporción de la obligación urbanística asociada al cambio de uso como mecanismo alternativo para la recuperación de plusvalías. Los recursos recaudados por este concepto se destinarán a financiar los soportes urbanos que se establezcan en cada Actuación Estratégica*

Que el artículo 520 ídem sobre la liquidación y recaudo del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas, señala que “*Cuando se permita el pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas, la liquidación de estas estará a cargo de la Secretaría Distrital de Planeación y el recaudo se realizará por la Secretaría Distrital de Hacienda, a través del mecanismo de recaudo y administración que se cree para este fin, en el marco de los sistemas de recaudo existentes en la Dirección Distrital de Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda.*”.

Que el artículo 556 ídem establece que las Secretarías Distritales de Planeación y Hacienda definirán, crearán e implementarán, el o los mecanismos a través de los cuales recaudarán, administrarán y gestionarán los recursos dinerarios provenientes de los instrumentos de financiación asociados al ordenamiento territorial; para ello la Secretaría Distrital de Hacienda, dispondrá de una cuenta bancaria para el recaudo de los ingresos que se perciban por concepto del cumplimiento o compensación de obligaciones urbanísticas; la Secretaría Distrital de Planeación expedirá el correspondiente recibo de pago con base en las condiciones establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y realizará seguimiento al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Que de conformidad con el parágrafo 2 del artículo 3 del Decreto Distrital 520 de 2022, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP será la competente para liquidar los pagos compensatorios en dinero de obligaciones urbanísticas o cualquier pago en dinero derivado de la aplicación de las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, siempre que no haya sido asignada a otra entidad.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Que el artículo 556 ibidem, establece que:

*“Las Secretarías Distritales de Planeación y Hacienda definirán, crearán e implementarán, el o los mecanismos a través de los cuales recaudará, administrará y gestionará los recursos dinerarios provenientes de los instrumentos de financiación asociados al ordenamiento territorial”,*

*“Los recursos derivados del pago compensatorio en dinero las obligaciones urbanísticas serán recaudados por la Secretaría Distrital de Hacienda, a través del mecanismo que se cree para este fin en el marco de los sistemas de recaudo existentes en la Dirección Distrital de Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda. La destinación de los recursos y los rendimientos financieros del mismo se encauzarán y priorizarán para los programas del presente Plan y estarán asociadas a la naturaleza de la obligación”.*

*“La Secretaría Distrital de Hacienda, a través de la Dirección Distrital de Tesorería dispondrá de una cuenta bancaria para el recaudo de los ingresos que se perciban por concepto del cumplimiento o compensación de obligaciones urbanísticas y certificará el recaudo de las obligaciones urbanísticas. Para el efecto, la Secretaría Distrital de Planeación expedirá el correspondiente recibo de pago con base en las condiciones establecidas en el presente Plan y realizará seguimiento al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas”.*

Que el artículo 584 del Decreto Distrital 555 de 2021, establece que La secretaria de Planeación Distrital, le corresponde implementar y ejecutar un sistema de seguimiento, monitoreo y evaluación del POT, para lo cual se dispondrá de esta herramienta.

Que en el artículo 328 del Decreto 555 de 2021, estableció la fórmula para el cálculo de las obligaciones urbanísticas para los proyectos que requieren de la adopción del plan parcial, indicando que del área de verificación del plan parcial se obliga a dejar un porcentaje correspondiente al 65% de esta área. Indicando que 30% de esta área, se destine a espacio público de proximidad

Que para efecto no se reglamentó la forma de compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas establecidas en el artículo 328, requiriendo la implementación de la liquidación del pago compensatorio mencionado anteriormente, se debe precisar la expresión matemática de la fórmula, para garantizar el debido cumplimiento del citado artículo y facilitar su operatividad, así mismo se requiere precisar en qué consiste el valor de referencia del suelo, que se incluye en la fórmula reglamentada de tal forma que esta pueda ser aplicada correctamente.

**DECRETA:**

**TÍTULO1**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1º.** Reglamentar el cumplimiento del pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas establecidas en el marco del Decreto Distrital 555 del 2021



SECRETARÍA  
JURÍDICA  
DISTRITAL





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Artículo 328 para Planes Parciales en el Tratamiento de Renovación Urbana; fijar las condiciones aplicables para su liquidación, pago, recaudo, administración, gestión, destinación, y establecer el régimen de transición para los fondos y mecanismos de recaudo existentes antes de la entrada en vigencia del decreto en mención.

Sin perjuicio de las obligaciones urbanísticas señalada en el artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021, correspondiente al 65% del área de verificación, se deberá garantizar el 30% de esta obligación se destine a espacio público de proximidad en sitio, por lo que se permitirá el pago compensatorio en dinero máximo del 35% del área de verificación.

**Artículo 2º.** Facultades para la liquidación del pago compensatorio de obligaciones urbanísticas. De acuerdo con lo previsto en el Decreto Distrital 555 de 2021 y atendiendo a la naturaleza de la obligación urbanística de espacio público a ser compensada, se encuentran facultados para efectuar la liquidación del pago compensatorio la secretaria Distrital de Planeación - SDP en coordinación con la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - ERU.

**Artículo 3º-** Facultad de la Secretaría Distrital de Planeación para la liquidación del pago compensatorio de la obligación urbanística de espacio público. De acuerdo con lo previsto en los artículos 520 y 556 del Decreto Distrital 555 de 2021, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP liquidará y emitirá los recibos para el pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas de espacio público para planes parciales ubicados en tratamiento de renovación urbana.

**Artículo 4º-** Valores de referencia por parte de la secretaria Distrital de Planeación del pago compensatorio de la obligación urbanística de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbana. Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 19 del Decreto Distrital 520 de 2021, la liquidación del pago compensatorio de la obligación urbanística de espacio público en el tratamiento de renovación urbana para planes parciales que efectúe la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, tendrá en cuenta el valor catastral por metro cuadrado (m<sup>2</sup>), para la liquidación del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas de carácter general, local de espacio público para la vigencia 2023.

Parágrafo 1. Cuando se liquidó el pago compensatorio de la obligación urbanística de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbana en el marco del artículo 269 del Decreto, Distrital 555 del 2021, se deberá tomar el costo del año en el que se realice el pago de esta compensación.

**Artículo 5º.** Fórmula para liquidar el valor a compensar por obligación de espacio público aplicable a planes parciales ubicados en tratamiento de renovación urbana.

<b>Vcomp:</b> Área a compensar en metros cuadrados x Valor de referencia de Catastral
---



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**Artículo 6°** Facultad para la liquidación del pago compensatorio de obligaciones urbanísticas. De acuerdo con lo previsto en el Decreto Distrital 555 de 2021 y atendiendo a la naturaleza de la obligación urbanística de espacio público a ser compensada, se encuentran facultados para efectuar la liquidación del pago compensatorio la Secretaría Distrital de Planeación - SDP en coordinación con la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de

**Artículo 7°.** – Mecanismos para el pago compensatorio de obligaciones urbanísticas previo a la expedición de licencia urbanística. El pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas derivadas del artículo 328 deberá realizarse a través del mecanismo denominado “*Cuenta bancaria para las obligaciones urbanísticas del POT DD 555/2021*”, el cual estará a cargo de la Dirección Distrital de Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda - SDH para el recaudo, administración y gestión de los rendimientos financieros y recursos dinerarios provenientes del pago compensatorio en dinero, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 520 y 556 del Decreto Distrital 555 del 2021.

**Artículo 8°** Valores de referencia para el pago de la obligación urbanística. Para la aplicación de la fórmula de la liquidación del pago compensatorio de la obligación urbanística de espacio público, se tomará el valor definido por la unidad Administrativa especial de catastro Distrital UA, que se encuentre vigente al momento de la aprobación del respectivo Plan Parcial.

**Artículo 9°** El presente Decreto rige a partir del día siguiente de su publicación, notificación, comunicación.

**Publíquese y Cúmplase.**

Dado en Bogotá D.C. a los \_\_\_\_\_

**Carlos Fernando Galán Pachón**  
Alcalde Mayor de Bogotá

**Miguel Silva Moyano**  
Secretario Distrital de Planeación de Bogotá



SECRETARÍA  
JURÍDICA  
DISTRITAL



# ANEXO

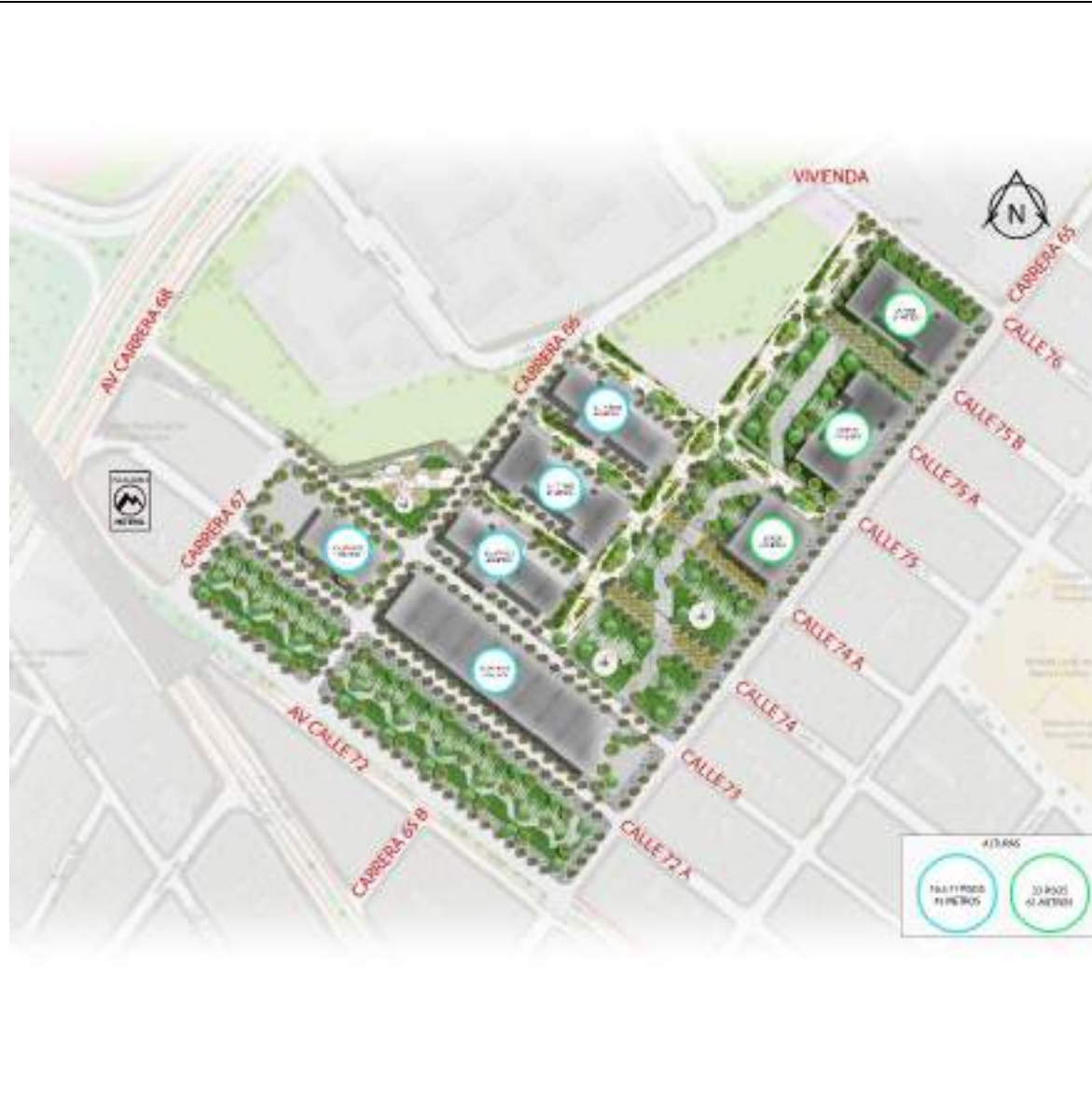
## 2

# PUNTOS DE ACCESO



Plano 1. Elaboración propia.

ALTURAS



Plano 2. Elaboración propia.

CIRCULOS DE 40 METROS DE DIAMETRO



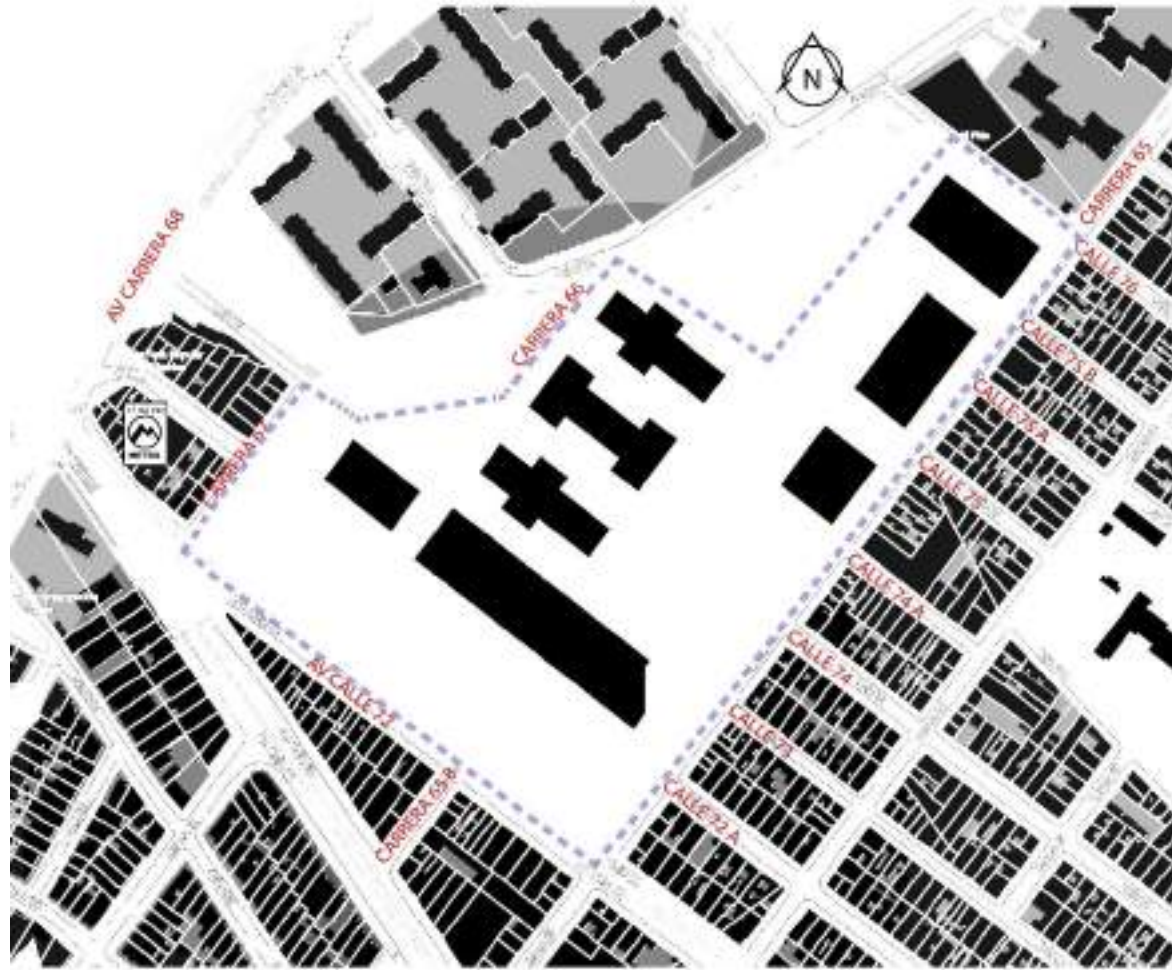
Plano 3. Elaboración propia.

ESPACIO PUBLICO EFECTIVO



Plano 4. Elaboración propia.

LLENOS Y VACIOS



Plano 5. Elaboración propia.



## CIRCULACIONES PEATONALES



Plano 7. Elaboración propia.



NATES Y LA CONFORMACION DE LAS UAU



Plano 11. Elaboración propia, con información base del POT BOGOTÁ.

DESPUES Y LA CONFORMACION DE LAS UAU



Plano 12. Elaboración propia.

PERFILES VIALES ACTUAL Y PROPUESTO CALLE 72



Esquema perfil vial 1. Elaboración propia.

PERFILES VIALES ACTUAL Y PROPUESTO TIPO INTERMEDIA



Esquema perfil vial 2. Elaboración propia.

PERFILES VIALES ACTUAL Y PROPUESTO TIPO LOCAL



Esquema perfil vial 3. Elaboración propia.

RENDER



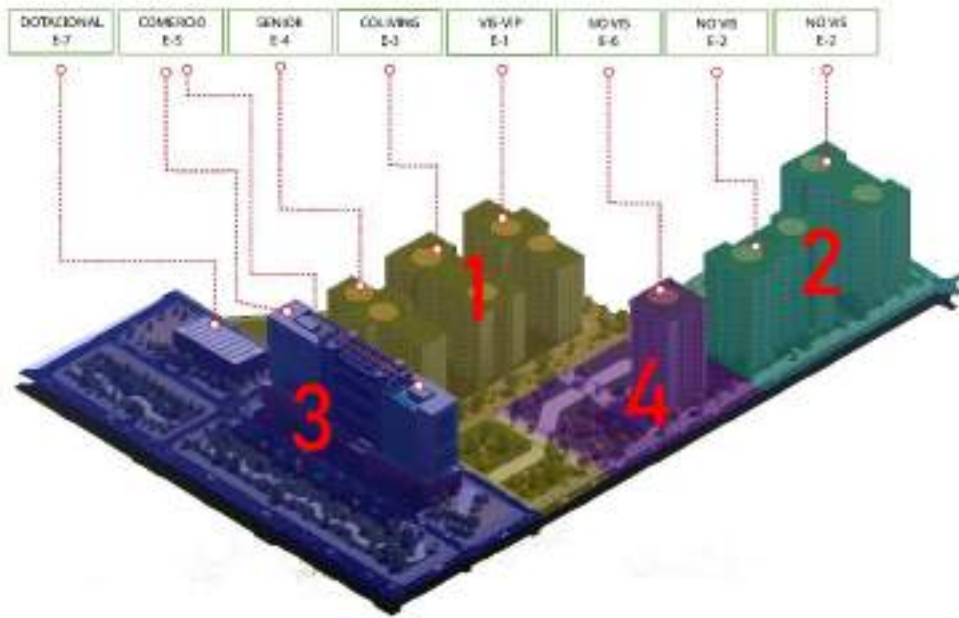
Render 1. Elaboración propia.

RENDER



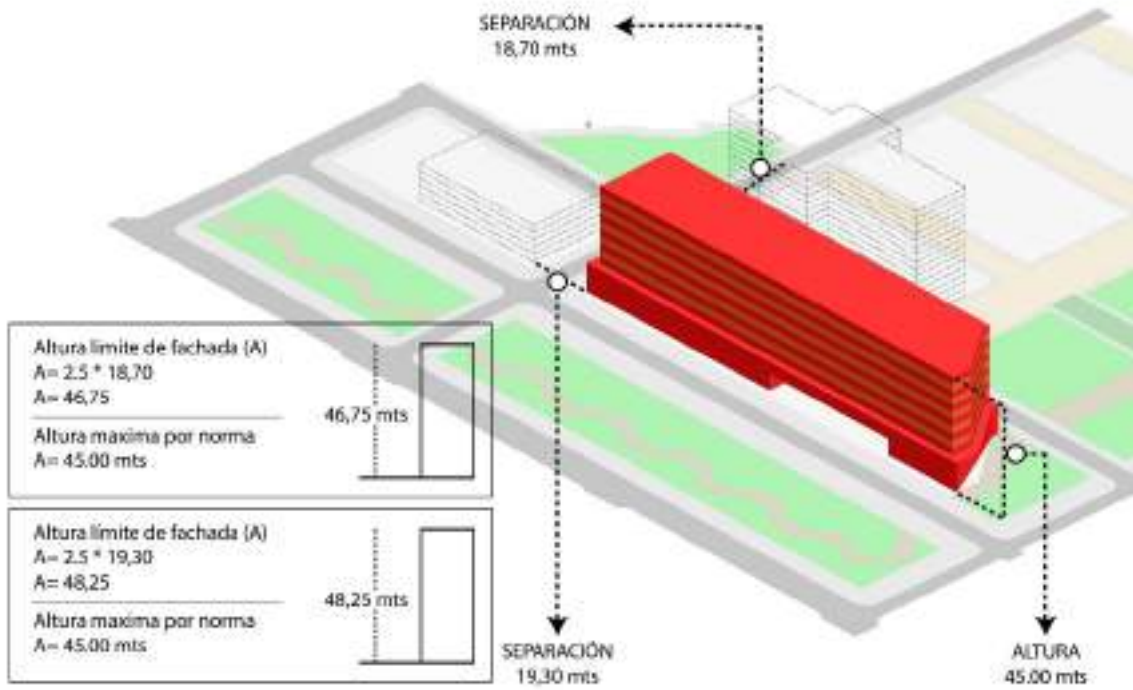
Render 2. Elaboración propia.

# RENDER



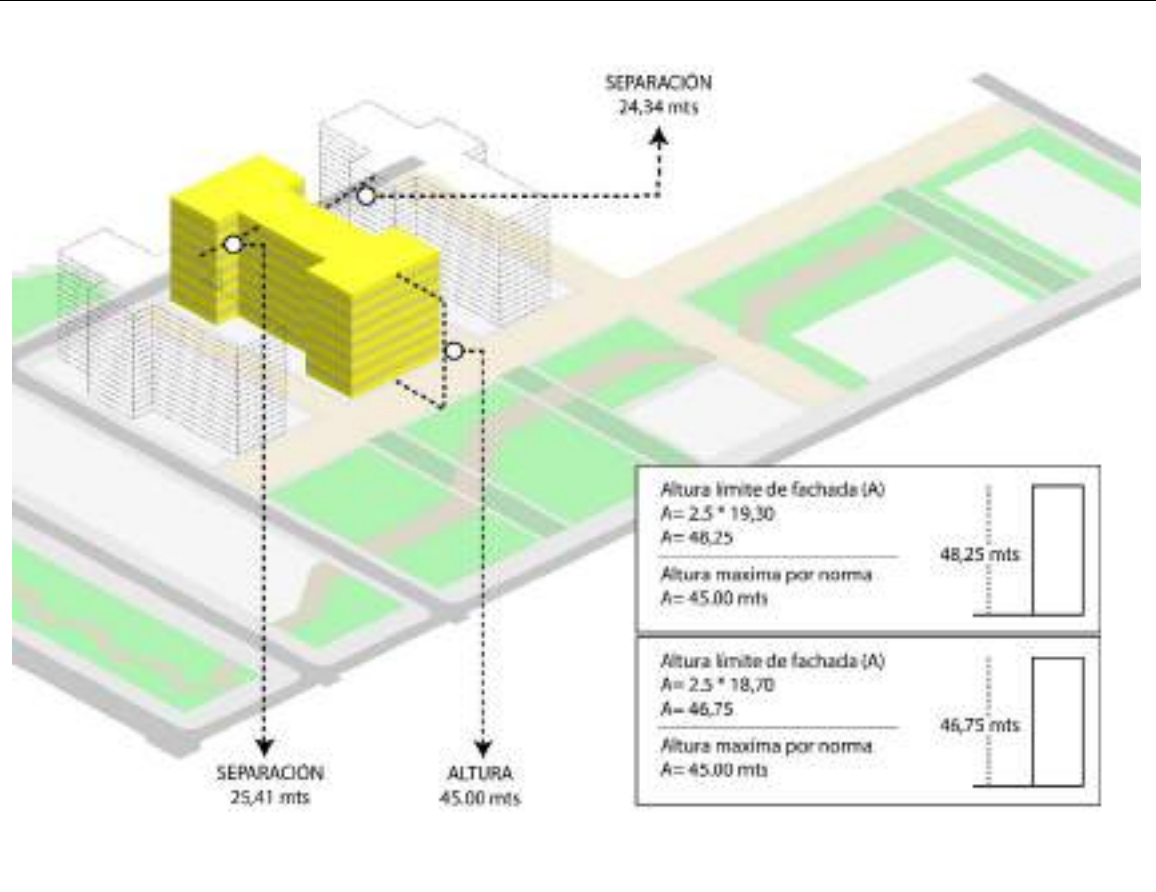
Render 3. Elaboración propia.

# NORMA URBANA PARA EL VOLUMEN DE COMERCIAL



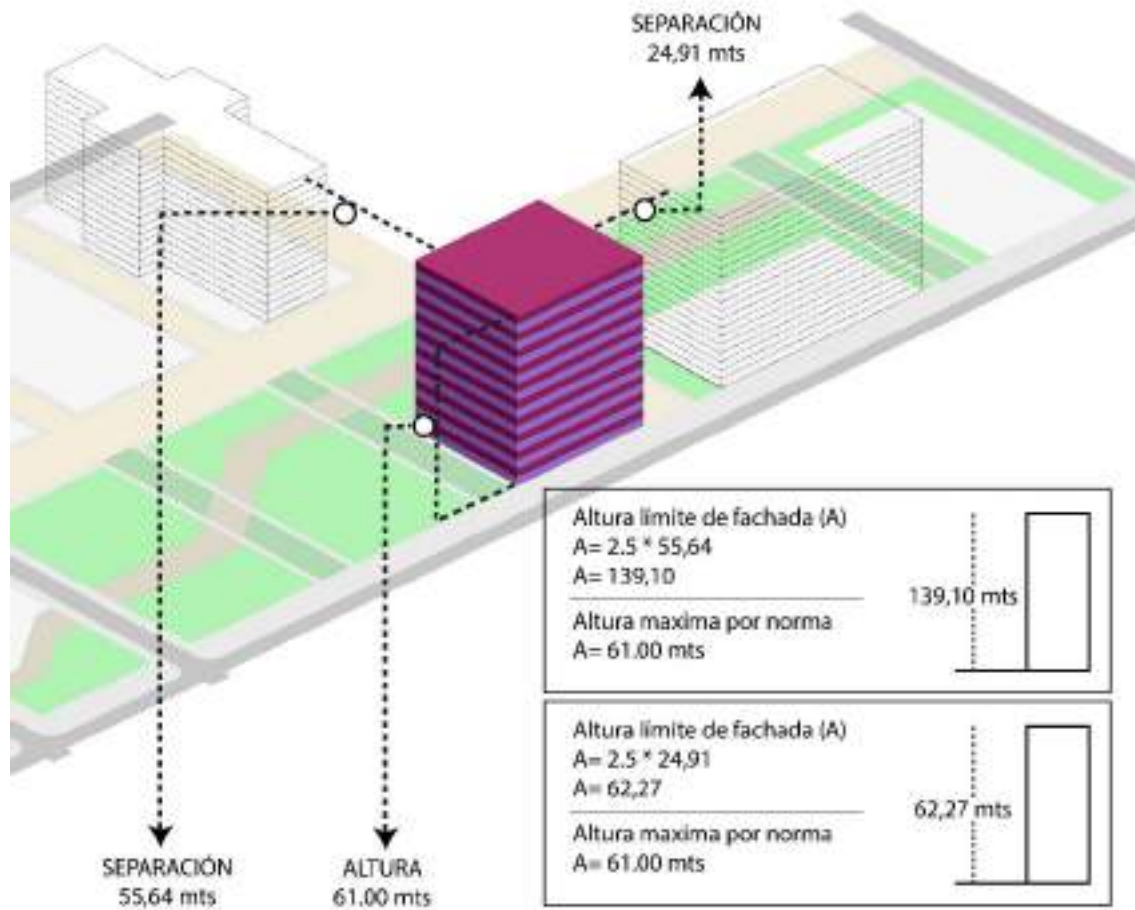
Esquema volumétrico 1. Elaboración propia.

NORMA URBANA PARA EL VOLUMEN DE VIVIENDA NO VIS - COLIVING



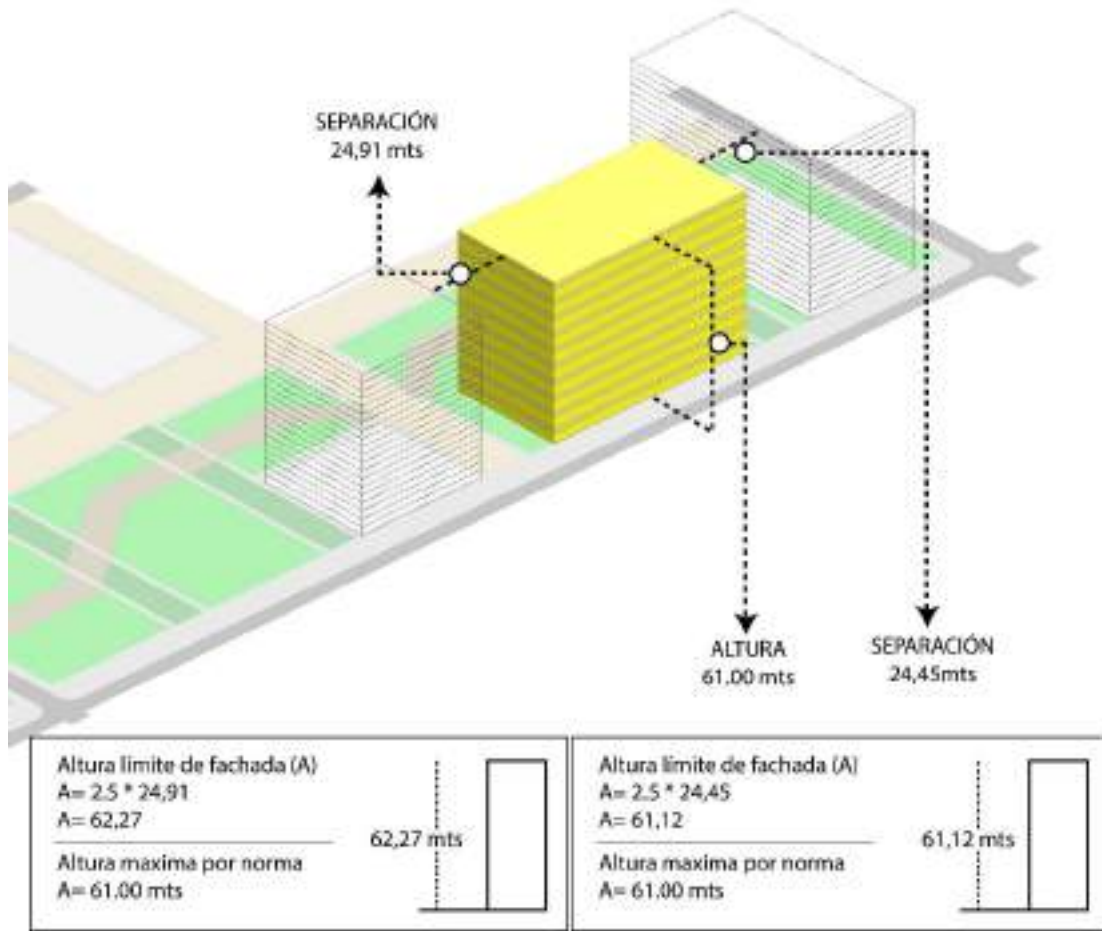
Esquema volumétrico 2. Elaboración propia.

NORMA URBANA PARA EL VOLUMEN DE VIVIENDA NO VIS



Esquema volumétrico 3. Elaboración propia.

NORMA URBANA PARA EL VOLUMEN DE VIVIENDA NO VIS



Esquema volumétrico 4. Elaboración propia.

# PLAN PARCIAL RENOVACIÓN URBANA CENTRÓPOLIS

MARÍA MARGARÍA JERÉZ

MARIO CABEZAS OSPINA

LUIS CARLOS PARRA

DARÍO BOTERO ARISTIZÁBAL



TRABAJO DE GRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA



Universidad del  
Rosario

370 Años  
Formando proyectos de vida  
al servicio del país

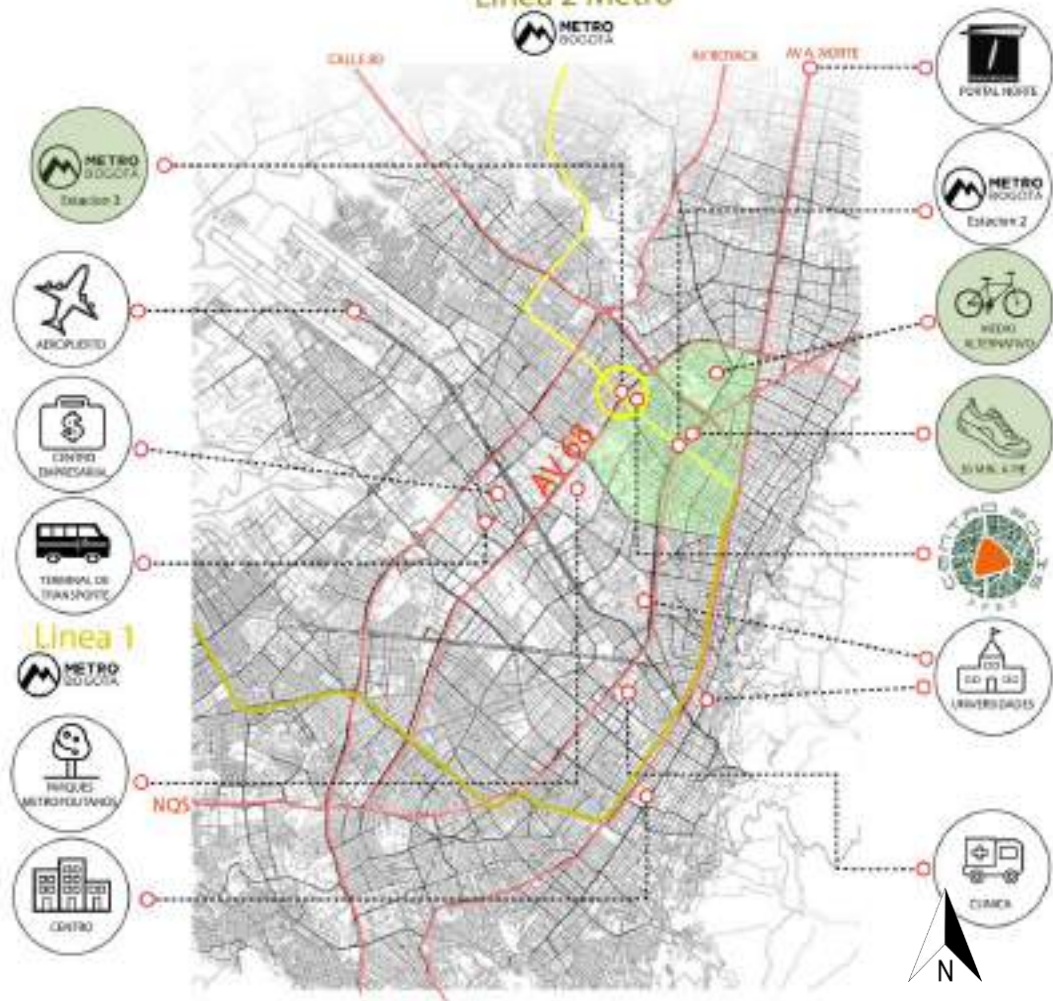
Facultad de  
Jurisprudencia

# PLAN PARCIAL CENTROPOLIS



ULP BARRIOS UNIDOS CIUDAD DE 30 MINUTOS  
A 30 MINUTOS DE TODO BOGOTÁ

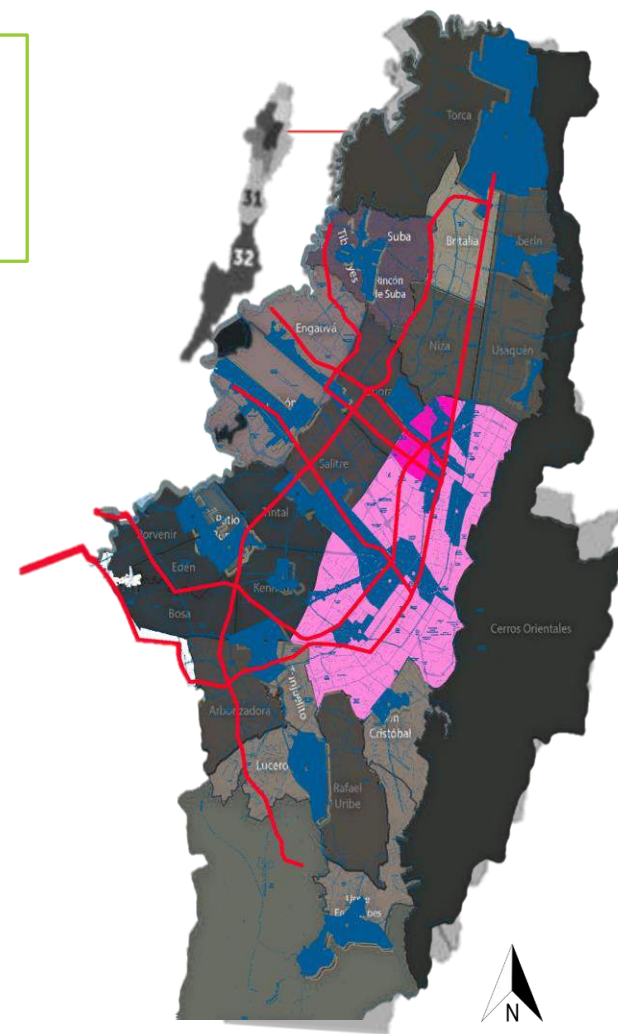
Línea 2 Metro



El Plan Parcial de **CENTROPOLIS** hace parte de la unidad de planeación local de **Barrios Unidos UPL 13** está diseñado como proyecto DOT

- Barrio Unidos hace parte del **centro funcional de Bogotá**.
- A **30 minutos** de todo Bogotá
- Pieza de ciudad llena de **vitalidad urbana**.
- Parte del centro ampliado de Bogotá.

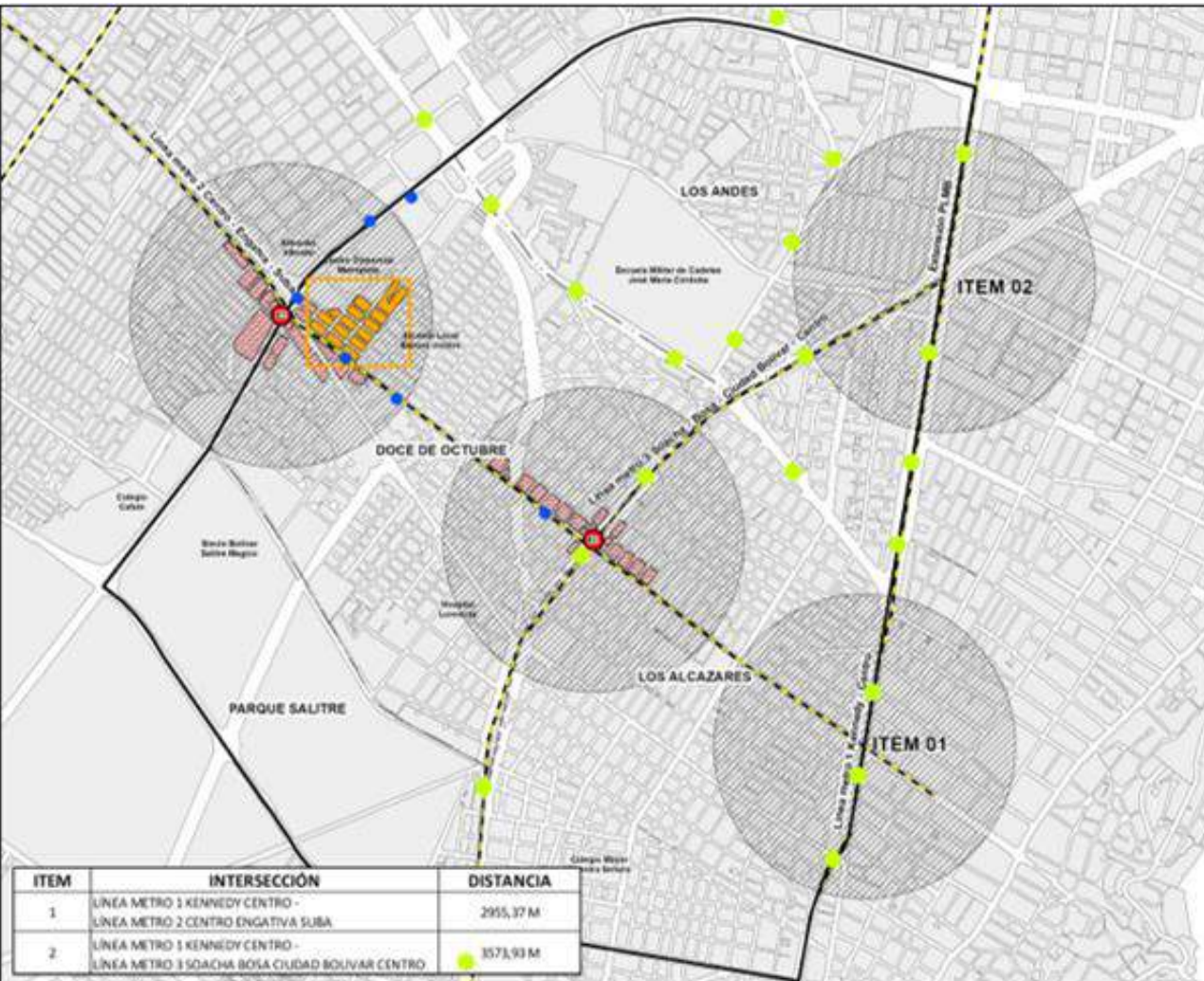
- Actuaciones estratégicas
- Barrios Unidos
- Sector Centro Ampliado
- Sistema vial arterial



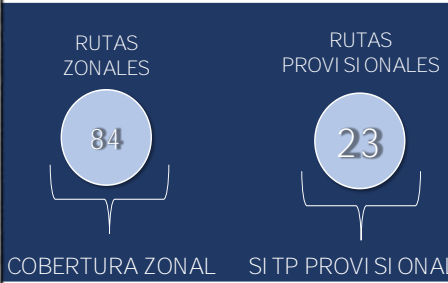
# LOCALIZACIÓN PLAN PARCIAL

Estoy cerca a todo

El polígono se propone como "Centro" articulador para la movilidad y desarrollo sostenibles de la ciudad - DOT



Fuente: TRANSMILENIO S.A.



Origen: AC 72 67 04

Destino: PARQUE POPULAR SALITRE (005115)

También puedes ubicar tus puntos de origen y destino haciendo click en el mapa

Alternativa 1: Distancia total aproximada: 1.94 km, Tiempo total estimado: 29.62 minutos

Origen: AC 72 67 04

Destino: Plaza de Bolívar

Alternativa 1: Distancia total aproximada: 11.07 km, Tiempo total estimado: 20.19 minutos

Origen: AC 72 67 04

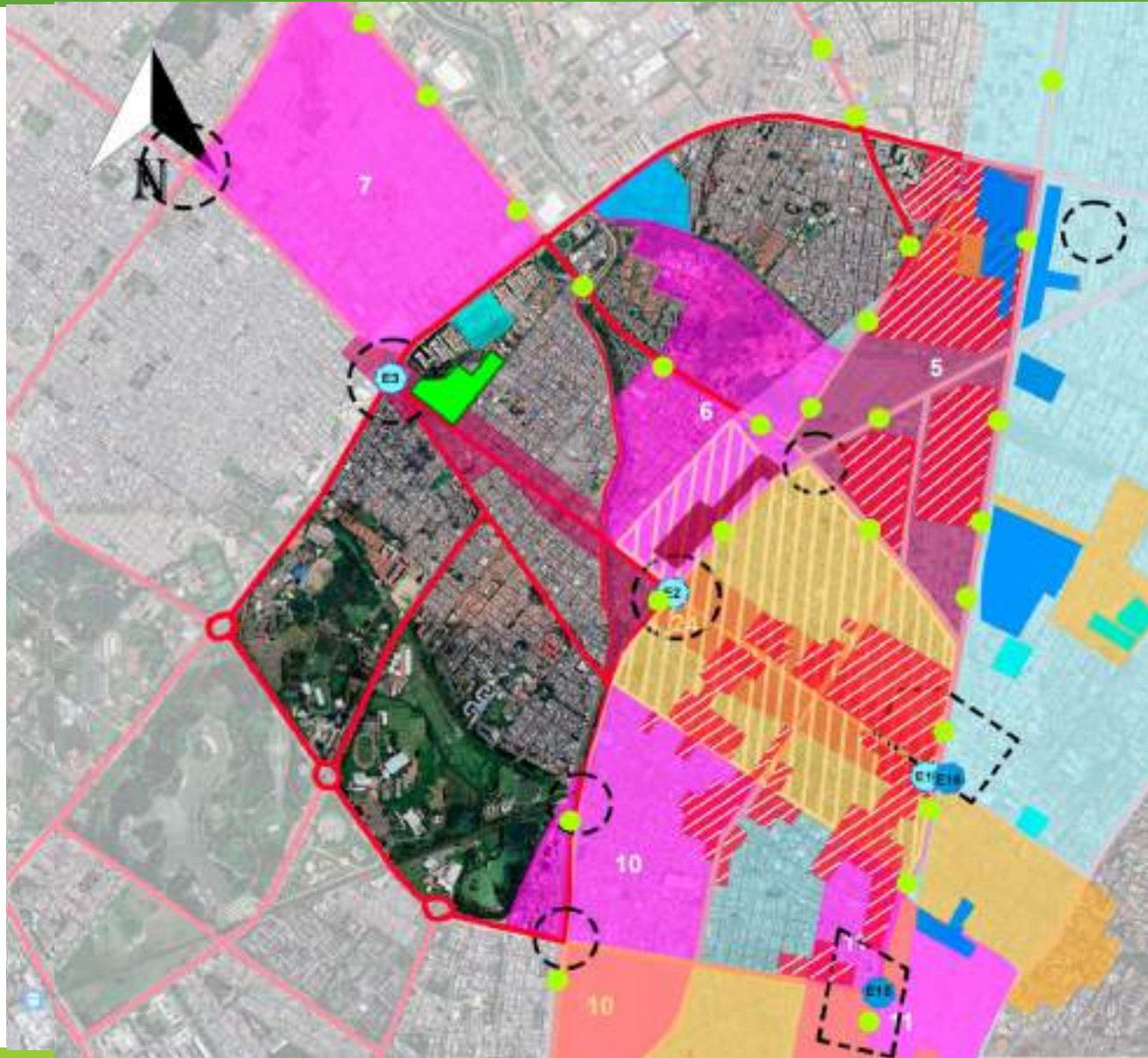
Destino: AEROPUERTO EL DORADO (005624)

Alternativa 1: Distancia total aproximada: 8.28 km, Tiempo total estimado: 15.04 minutos

Origen: AC 72 67 04

Destino: Centro Comercial Andino

Alternativa 1: Distancia total aproximada: 8.59 km, Tiempo total estimado: 10.85 minutos



## Actuaciones Estratégicas

- 5. Polo - Cultural
- 6. Pieza Rionegro
- 7. Ferias
- 10. Campin 7 de Agosto
- 11. Chapinero verde e inteligente
- 24. Calle 72

Consolidación de las Áreas de Desarrollo Naranja

Áreas de integración multimodal

Grandes centros comerciales

Sectores de aglomeración económica especializada de producción artesanal

Cluster de comercio masivo

Corazones productivos de escala urbana

Cluster de servicios medicos y hospitalarios

Gran ecosistema económico, productivo, verde e inteligente

Estaciones línea dos del metro

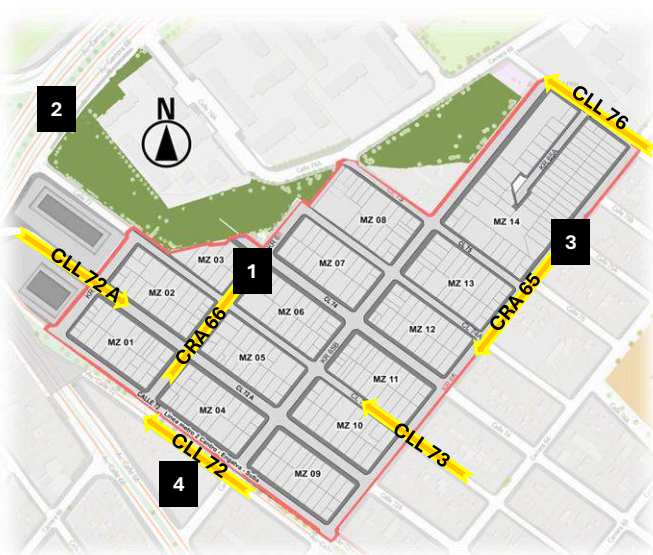
Estaciones línea uno del metro

Estaciones transmilenio

Vias del sector

Tratamiento de Renovación

# DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL



## Límites Viales

- ✓ Calle 72
- ✓ Carrera 67
- ✓ Calle 73
- ✓ Parque metrópolis
- ✓ Carrera 66
- ✓ Calle 75
- ✓ Carrera 65B
- ✓ Calle 76
- ✓ Carrera 65

Ámbito de planificación  
= 82.789 m<sup>2</sup>

Población total 14 manzanas  
= 2.614 personas

Tabla No 20. Unidades Prediales y unidades construidas.

Mz	Cantidad por Manzana				Promedio			Área m <sup>2</sup>			
	Unidades Prediales	Unidades Constr.	NPH	PH	Altura Edifca.	Años Constr.	Promedio de predios	Privada Manzana	Construida		Comercio
									Manzana	Residencial	
1	27	43	25	2	3	41	118,63	3.203,00	6.043,94	3.848,77	2.195,17
2	24	26	23	1	3	41	133,48	3.203,60	6.374,47	4.713,85	1.660,62
3	10	17	9	1	2	43	162,90	1.620,00	2.521,79	2.425,53	96,26
4	23	29	21	2	2	34	139,39	3.208,00	5.798,62	2.918,79	2.879,83
5	23	24	21	2	2	38	138,36	3.205,30	5.509,49	3.594,55	1.914,94
6	22	54	19	3	3	32	146,11	3.214,36	6.543,84	4.695,08	1.848,76
7	20	27	19	1	2	32	160,12	3.202,32	5.490,80	3.446,24	2.044,56
8	23	142	20	3	3	33	154,93	3.563,50	8.711,08	7.165,88	1.545,20
9	22	22	22	0	2	43	144,02	3.168,40	5.571,35	3.830,74	1.740,61
10	20	37	18	2	3	38	159,81	3.196,22	6.164,63	4.568,98	1.595,65
11	26	29	25	1	3	41	123,06	3.199,60	6.467,61	5.492,38	965,23
12	24	24	24	0	3	34	133,57	3.205,58	5.930,10	4.583,06	1.347,04
13	24	57	22	2	3	34	150,98	3.601,83	6.660,89	5.760,53	890,36
14	62	144	58	4	3	44	188,42	10.442,18	18.264,70	15.425,13	2.839,57
	350	675	326	24	3	37	145,21	51.231,92	96.033,31	72.469,52	23.563,79

Fuente: Catastro Bogotá

## Fotos Contexto



1. CRA 66, parque metrópolis



2. Carrera 68



3. Carrera 65



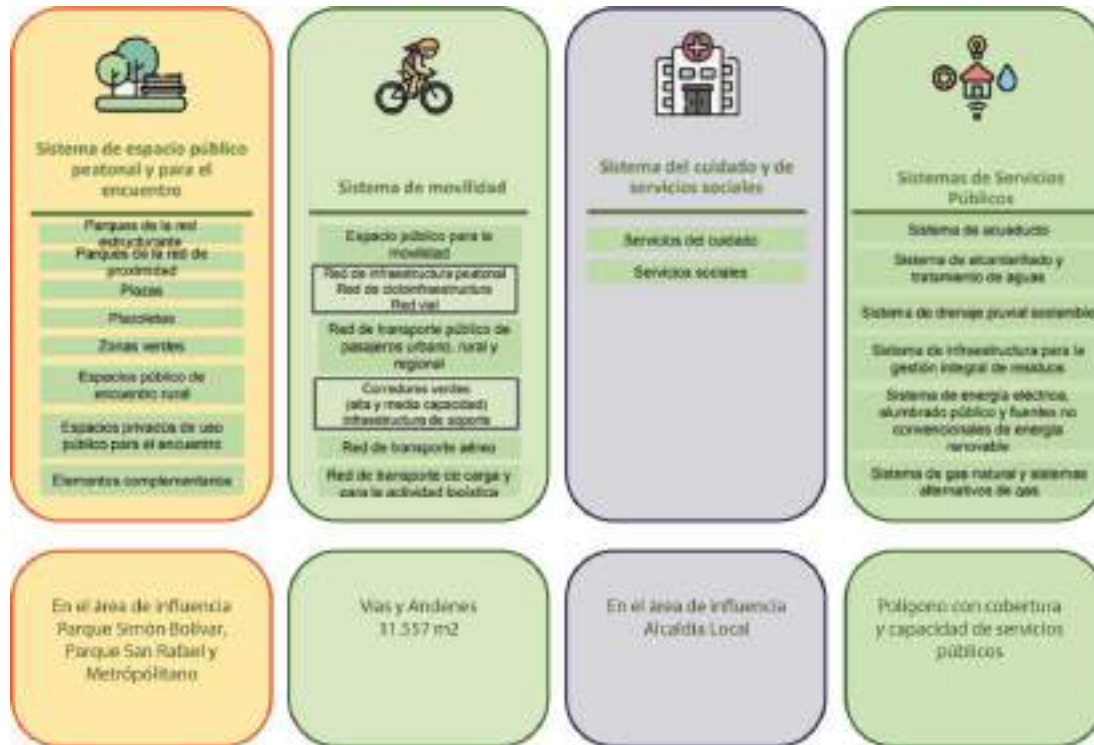
4. Calle 72

# ESTRUCTURAS TERRITORIALES

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL: NO TENEMOS

ESTRUCTURA INTEGRADORA Y DE PATRIMONIOS: NO TENEMOS

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO:



ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA CREATIVA Y DE INNOVACIÓN:

Actividad comercial local y pequeña industria

m<sup>2</sup> Comerciales construidos =23.564

No de Establecimientos por actividad Comercial Predominante en la Manzana		
Mz	N° Establecimientos	Actividad comercial predominante
1	46	Comercio de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehiculos automotores (7)
2	10	Sin Uso dominante
3	4	Sin Uso dominante
4	39	Actividades de la práctica médica, sin internación (9)
5	16	Comercio de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehiculos automotores (2)
6	12	Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento (2)
7	6	Sin Uso dominante
8	16	Comercio al por menor de electrodomésticos y gasodomésticos de uso doméstico, muebles y equipos de (3)
9	21	Mantenimiento y reparación de vehiculos automotores (6)
10	11	Mantenimiento y reparación de vehiculos automotores (2)
11	12	Actividades de la práctica médica, sin internación (2)
12	7	Sin Uso dominante
13	4	Sin Uso dominante
14	49	Expendio a la mesa de comidas preparadas (11)
<b>14</b>	<b>253</b>	

# ESTRUCTURAS TERRITORIALES

## Usos existentes



- El área de planificación del plan Parcial es de 82.788m<sup>2</sup>.



- Área privada 51.232 m<sup>2</sup>.



- El área construida es de 96.033.31 m<sup>2</sup> de los cuales 72.480 m<sup>2</sup> corresponden a uso residencial y representan el 75% del área construida y 23.563,79 m<sup>2</sup> corresponden a comercio, representan el 25% del área construida.



- USO RESIDENCIAL = 75%



- USO COMERCIO = 25%

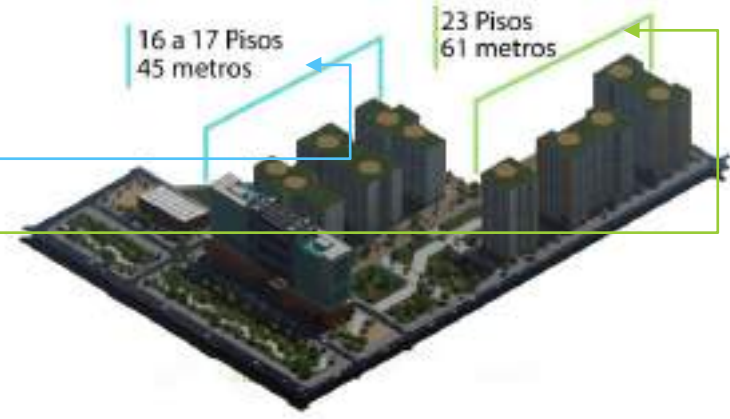
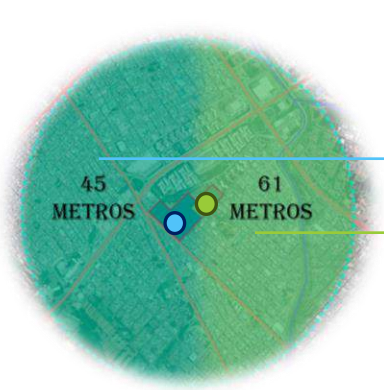
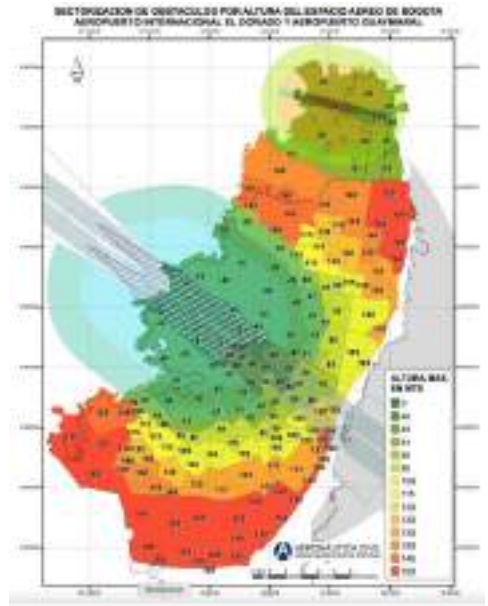


- 675 unidades de construcción con promedio de 37 años de antigüedad, construidos sobre 350 unidades prediales y de estos predios el 6,8% están sometidos a propiedad horizontal.

# CONDICIONES NORMATIVAS

## Decreto 555 de 2021

- ART. 328 - Área de Verificación Min 3,0 hectáreas
- ART. 328 - Cálculo de la obligación del 65% del AV.
- ART. 322 - Carga VIP 6% (incentivo hasta el 2027)
- ART. 322 - Carga VIS 8% (incentivo hasta el 2027)
- ART. 303 - Índice de construcción > 7,0
- ART. 329 - Obligación equipamiento 3%



### Usos y Áreas de Actividad.

Usos	Áreas de Actividad			
	Proximidad	Estructurante	Grandes Servicios Metropolitanos	
Residencial	Uni-Bi y multifamiliar y Colectiva	P	C	R
	Básicos	C	C	C
Comercio y Servicios	Oficinas y servicios de hospedaje	C	C	P
	Servicios al automóvil	R Tipo 1	C	C
	Especiales	R Tipo 1	C	C
	Logísticos	R Tipo 1	C	C
Industria	Producción artesanal	R Tipo 1	C	P
	Liviana	R Tipo 1	C	P
	Mediana		C	P
	Pesada			P
Dotacional	Tipo 1 Tipo 2 Tipo 3	P	P	P

Fuente: Documento técnico de soporte. Libro II Componente urbano. POT Decreto 555 de 2021. Tabla 23 Proyección del potencial normativo ajustado al ritmo de mercado a 2035 por tratamiento urbanístico

### Tratamiento Urbanístico Renovación por Revitalización

### Áreas de actividad estructurante zona receptora de VIS



# FORMULACIÓN, ciudad de los 30 minutos / DOT

## Ciudad de los 30 minutos

### El lugar a Renovar. Unidad de Planeamiento Local

El plan parcial de renovación urbana por reactivación **CENTROPLIS se desarrolla en la UPL No 13** Barrios Unidos la cual es parte constitutiva del centro ampliado del Distrito. Las UPL son la expresión de la escala local del modelo de ocupación territorial del Plan de ordenamiento territorial (art.9 del D555/2021), en las cuales se concreta la ciudad de los 30 minutos, esta concepción se materializa a partir de la **vivencia del espacio público y las relaciones de proximidad** expresadas en la distancia recorrida en medios no motorizados o en transporte público y la cercanía entre la vivienda y los servicios y los soportes urbanos tales como servicios del cuidado y sociales.

## Decreto distrital 555/2021

**Art. 9** , Elementos locales del modelo de ocupación territorial

**Art. 90** , Componentes del sistema distrital de espacio público peatonal para el encuentro

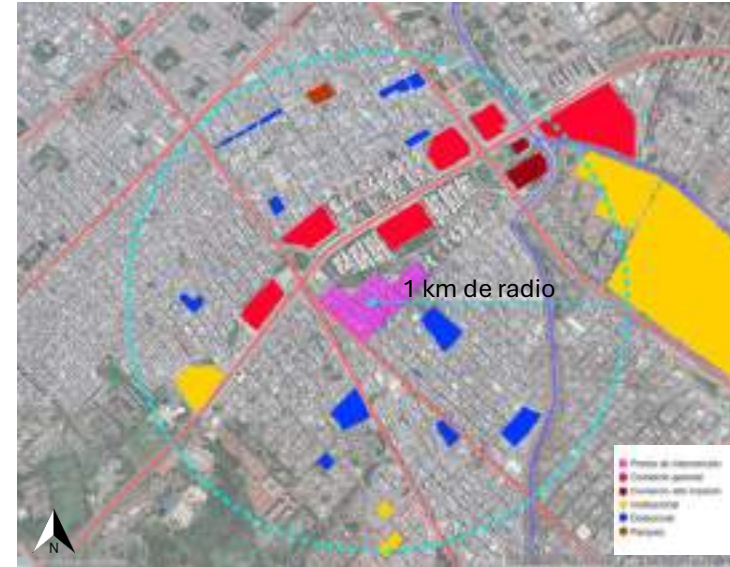
**Art.121**, Cobertura de espacio publico

**Art. 171**, Estrategias de articulación de redes del cuidado



Fuente: <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial/aula-de-financiamiento/desarrollo-orientado-al-transporte-dot>

## 1 KM a la redonda



A 27 minutos de cualquier punto de Bogotá.



A 5 minutos de la estación N° 3, línea 2 metro



A 2,5 minutos de la estación N° 3, línea 2 metro



A 15 minutos de una estación de Transmilenio

Principios y Objetivos del DOT	
Principios	Objetivos
<b>CAMINAR:</b> Desarrollar barrios que promuevan el caminar	El reino del peatón es seguro, cómodo y completo. El reino del peatón es activo y vibrante.
<b>BICICLETA:</b> Priorizar las redes de transporte no motorizado.	La red de ciclorrutas es segura y completa. El ciclo de estacionamiento y almacenamiento es amplio y seguro.
<b>CONECTAR:</b> Crear redes densas de calle y caminos	Las rutas de vías peatonales y ciclistas son cortas, directas y variadas... Son más cortas que las rutas en automóvil.
<b>TRANSPORTE:</b> Localizar el desarrollo cerca del transporte público de alta calidad.	El transporte de alta calidad es accesible a pie.
<b>MEZCLAR:</b> Plan de usos mixtos del suelo.	Las longitudes de viaje se reducen proporcionando usos diversos y complementarios. Los grupos de ingresos más bajos tienen desplazamientos más cortos.
<b>DENSIFICAR:</b> Optimizar la densidad y la capacidad del transporte.	Las densidades residenciales y laborales apoyan el transporte de alta calidad y los servicios locales.
<b>COMPACTAR:</b> Crear regiones con desplazamientos cortos.	El desarrollo se encuentra en un área urbana existente. Viajar por la ciudad es conveniente.
<b>CAMBIAR:</b> Aumentar la movilidad regulando el estacionamiento y el uso de la carretera	El terreno ocupado por los vehículos automotores se minimiza.

Fuente: Desarrollo Orientado al Transporte Sostenible (DOTS). Una prospectiva para Colombia". *Bitácora Urbano Territorial*, 29 (3): 59-68. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n3.65979>



## OBJETIVOS

- a. Formular un proyecto DOT que potencialice y racionalice los medios de transporte masivo aprovechando la localización privilegiada del sector
- b. Maximizar las potencialidades del sector, esto debido a que presenta un importante deterioro revitalizando el entorno y mejorar el aprovechamiento del suelo.
- c. Generar nuevo espacio público efectivo buscando reducir el déficit actual del sector.
- d. Garantizar la permanencia y calidad de la vida de los moradores y sus actividades productivas.

# FORMULACIÓN PLAN PARCIAL

## AREAS GENERALES PLAN PARCIAL CENTROPOLIS- Escenario 1

Nombre		Unidad	Cantidad	% Sobre AP	
<b>Área de Planificación</b>		<b>AP</b>	<b>m2</b>	<b>82.788</b>	<b>100,0%</b>
<b>Área de Cargas Generales. Calle 72</b>		<b>ACG</b>	<b>m2</b>	<b>2.757</b>	<b>3,3%</b>
<b>Área de verificación</b>		<b>AV= AP-ACG</b>	<b>m2</b>	<b>80.031</b>	<b>96,7%</b>
<b>Área de Terreno</b>		<b>AT=AV-Epexi</b>	<b>m2</b>	<b>51232</b>	<b>61,9%</b>
<b>Espacio público de escala local e intermedia existente</b>		<b>EPexi</b>	<b>m2</b>	<b>28.799</b>	<b>34,8%</b>
Distribución del inventario por sistema de espacio público	Espacio de Movilidad (Ver anexo de vías)	Malla Intermedia	m2	7.571	9,1%
		Malla Local	m2	10.792	13,0%
		Andenes	m2	10.435	12,6%
	Espacio Efectivo	Parques	m2	0	0,0%
		Plazas	m2	0	0,0%
	Equipamiento		m2	0	0,0%
<b>Cesiones obligatorias</b>		<b>CSO=65%AV</b>	<b>m2</b>	<b>52.020</b>	<b>62,8%</b>
Espacio público		32%	m2	16.646	20,1%
Espacio público de proximidad		30%	m2	15.606	18,9%
Equipamiento		3%	m2	1.561	1,9%
<b>Área útil</b>			<b>m2</b>	<b>-788</b>	<b>-1,0%</b>

## Áreas generales PPRU, escenario 1

- AV: Corresponde a **80.031** m2 producto de descontar el área de la vía arterial de la calle 72 que corresponde a 2.757m2. Como ya se indicó en el área de planificación no presenta elementos de la estructura ecológica principal.
- AT: Corresponde a los predios privados, estos suman 51.232m2 distribuidos en 14 manzanas.
- Espacio Público Existente: El espacio público se limita al sistema de movilidad vehicular y peatonal de la malla intermedia y local, corresponde a 28.799m2.
- El parágrafo 1 del art. 328 del DD555/2021 señala que los proyectos de renovación urbana desarrollados a través de un plan parcial de reactivación tienen como obligación ceder para espacio público el 65% de suelo del área de verificación. Por tanto, de los 80.031m2 se debe destinar para cumplir con esta cesión de espacio público 52.020m2.
- La oferta de suelo privado es menor a la demanda requerida por la sesión obligatoria establecida en el **Art.328.DD555/2021**. Por tanto, se debe acudir a un sistema de compensación para obtener suelo útil dentro del área de verificación.



## Áreas generales PPRU, escenario 2

ÁREAS GENERALES PLAN PARCIAL CENTROPOLIS- Escenario 2				
Nombre		Unidad	Cantidad	% Sobre AP
Área de Planificación		AP	82.788	100,0%
Área de Cargas Generales, Calle 72		ACG	2.757	3,3%
Área de verificación		AV= AP-ACG	80.031	96,7%
Área de Terreno		AT=AV-Epexi	51232	61,8%
Espacio público de escala local e intermedia existente		EPexi	28.799	34,8%
Distribución del inventario por sistema de espacio público	Espacio de Movilidad (Ver anexo de vías)	Red intermedia	7.571	
		Red Local	10.792	
		Andenes	10.435	
	Espacio Efectivo	Parques	0	
		Plazas	0	
Equipamiento		0		
Cesiones obligatorias		CSD=65%AV	52.020	62,8%
En sitio		63,8%	33.047	39,9%
Espacio de proximidad	≥ 30% AP	57,7%	30.287	36,6%
	Parque. < 1ha	24,7%	12.841	15,5%
	Plaza y plazoleta. ≥ 400m2	30,6%	15.910	19,2%
Equipamiento público	3% AT	3,0%	1.537	1,9%
Carga general		5,3%	2.760	3,3%
Área para Ampliación Calle 72		5,3%	2.760	
A Compensar En Dinero		36,2%	18.973	22,8%
Área Útil por AUA			18.973	22,9%
Índice de construcción		7.01	359.275	
Índice de ocupación		1.0	18.973	
Densidad de viviendas/ha		Viv/ha	467	
No de unidades de actuación urbanística		Nº.	4	
No de viviendas propuestas		Nº.	3741	
Espacio público efectivo por habitante		m2/hab.	4,3	

- AV: Corresponde a 80.031 m2 producto de descontar el área de la vía arterial de la calle 72 que corresponde a 2757m2. Como ya se indicó en el área de planificación no presenta elementos de la estructura ecológica principal.
- AT: Corresponde a los predios privados, estos suman 51.232m2 distribuidos en 14 manzanas.
- El espacio público se limita al sistema de movilidad vehicular y peatonal de la malla intermedia y local, corresponde a 28.799m2.
- Art. 329 “Del área a ceder, se deberá garantizar que 30% se destine a espacio público de proximidad.”
- El parágrafo 1 del art. 328 del DD555/2021 señala que los proyectos de renovación urbana desarrollados a través de un plan parcial de reactivación tienen como obligación ceder para espacio público el 65% de suelo del área de verificación. Por tanto, de los 80.031m2 se debe destinar para cumplir con esta cesión de espacio público 52.020m2.
- Representa el suelo privado y corresponde a la diferencia entre AV y CSs. En este caso corresponde al área de compensación que es de 18.973m2 los cuales se distribuyen de la siguiente manera:

## Compensación

Área de Terreno	AT=AV-Epoxi
Área Predio Privados 14 MZ	
Cesiones obligatorias. Art.328.DD555/2021	
<b>Diferencia:</b>	

m2	51.232	
m2	52.020	65%
m2	-788	

Cesiones obligatorias. Art.328.DD555/2021	CSO=65%AP
<b>Espacio de proximidad en sitio</b>	<b>≥ 30% AP</b>
Parque.	< 1ha
Plaza y plazoleta	≥ 400m2
Equipamiento público	3% %
<b>Compensación área equivalente en dinero</b>	
<b>Carga general</b>	
Construcción vía arterial A-2 calle 72. Área inicial +ampliación	

m2	<b>52.020</b>	<b>65%</b>
m2	<b>30.287</b>	58,2%
m2	12.841	
m2	15.910	
m2	1.537	
m2	<b>18.973</b>	36,4%
m2	<b>2.760</b>	5,4
m2	2.760	

		UAU1	UAU2	UAU3	UAU4	TOTAL	
<b>Cesiones obligatorias</b>	<b>CSO=65%AP</b>	m2	<b>12.353</b>	<b>12.778</b>	<b>13.404</b>	<b>13.485</b>	<b>52.020</b>
			23,7%	24,6%	25,8%	25,9%	1200%
<b>Espacio de proximidad en sitio</b>	<b>≥ 30% AP</b>	m2	<b>7.610</b>	<b>8.035</b>	<b>10.644</b>	<b>3.999</b>	<b>30.287</b>
Parque.	< 1ha	m2	3.918		6.412	12.841	12.841
Plaza y plazoleta	≥ 400m2	m2	3.693	8.035	2.695	15.910	15.910
Equipamiento público	3% AT	m2			1.537		1.537
<b>Carga general</b>		m2			<b>2.760</b>		<b>2.760</b>
Construcción vía arterial A-2 calle 72. Área inicial +ampliación		m2			2.760		2.760
<b>Compensación área equivalente en dinero</b>		m2	<b>4743</b>	<b>4743</b>	<b>0</b>	<b>9487</b>	<b>18.973</b>

## Artículo 576

Facultad Reglamentaria. Las normas necesarias para la debida y correcta aplicación de los instrumentos y/o procedimientos de planeación o gestión previstos en el presente Plan, podrán ser reglamentadas por la administración distrital en ejercicio de la facultad consagrada en el artículo 315 de la Constitución Política en concordancia con en el numeral 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, y demás normas sobre la materia.

## Decreto reglamentario

Por medio del cual se reglamenta la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas para los proyectos que requieren plan parcial, ubicados en tratamiento de renovación urbana.

## Formula compensación

$$V_{com} = CSO \times V_{m2}$$

Vcom = Valor a compensar

CSO= Obligación a compensar (m2) ----- 18.973 m2

Vm2= Valor de m2 de suelo referencia catastral ----- \$3.021.058,59

$$V_{com} = 18.973 \text{ m2} \times \$ 3.021.059 = \$57.318.544.629$$

**Valor para compensar: \$57.318.544.629**

# FORMULACIÓN PLAN PARCIAL

## Datos de entrada

Segunda línea de metro

Vías de acceso

Entorno Vial

Propuesta par vial

## Criterios de implantación



- Nodo de tránsito y comercio de proximidad.
- Cercanía a equipamientos de proximidad y comercio especializado.
- Axialidad entre equipamiento: Alcaldía Local y Parques Metropolitanos.
- Continuidad en el tejido urbano: Valorar la calle.
- Redes especializadas para vehículos y peatones.

Espacio público de acogida e integración .	Ciclo infraestructura.
Espacio público de integración con zonas verdes.	Traslado de vía pública.
Futuras estaciones metro.	Delimitación actuación estratégica Calle 72

# FORMULACIÓN PLAN PARCIAL

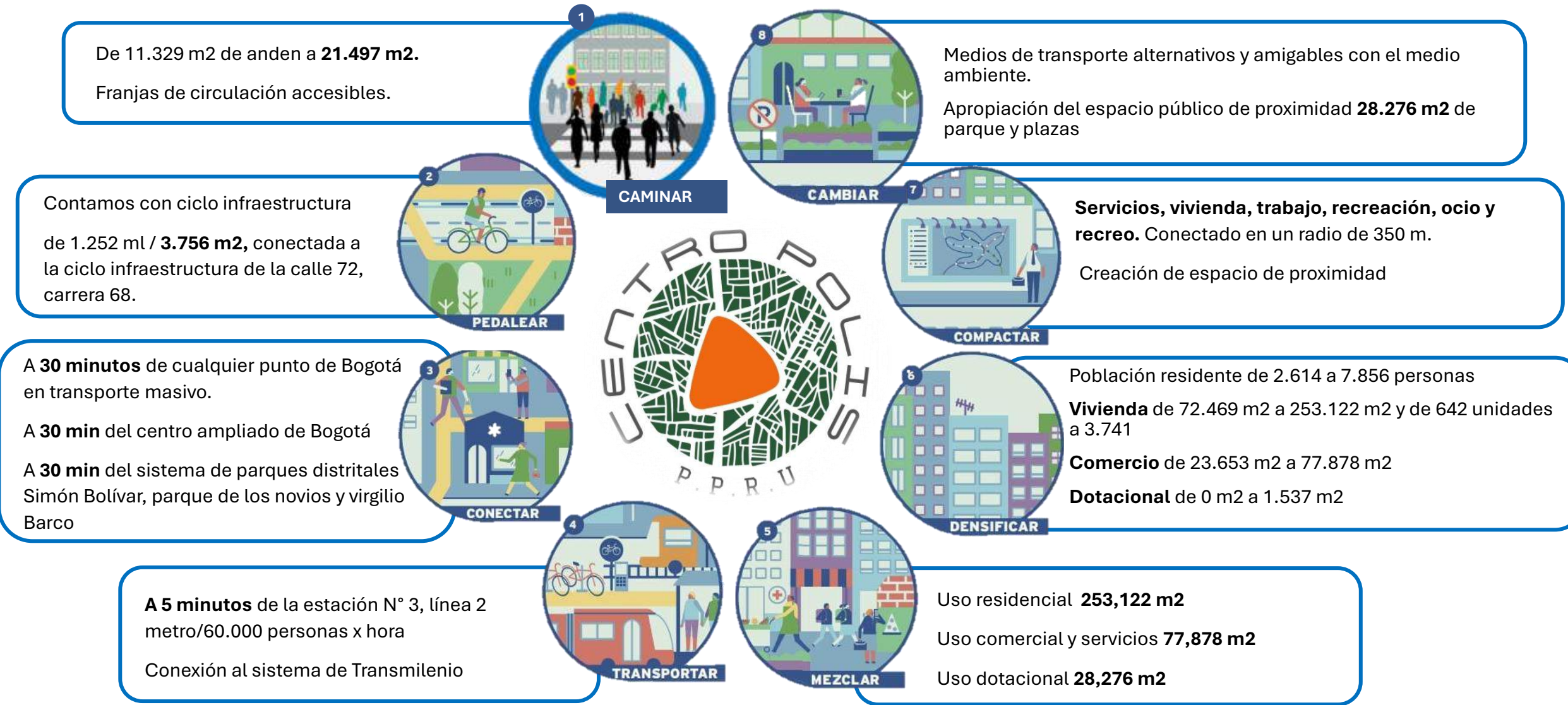
## PROYECTO URBANÍSTICO/DOT

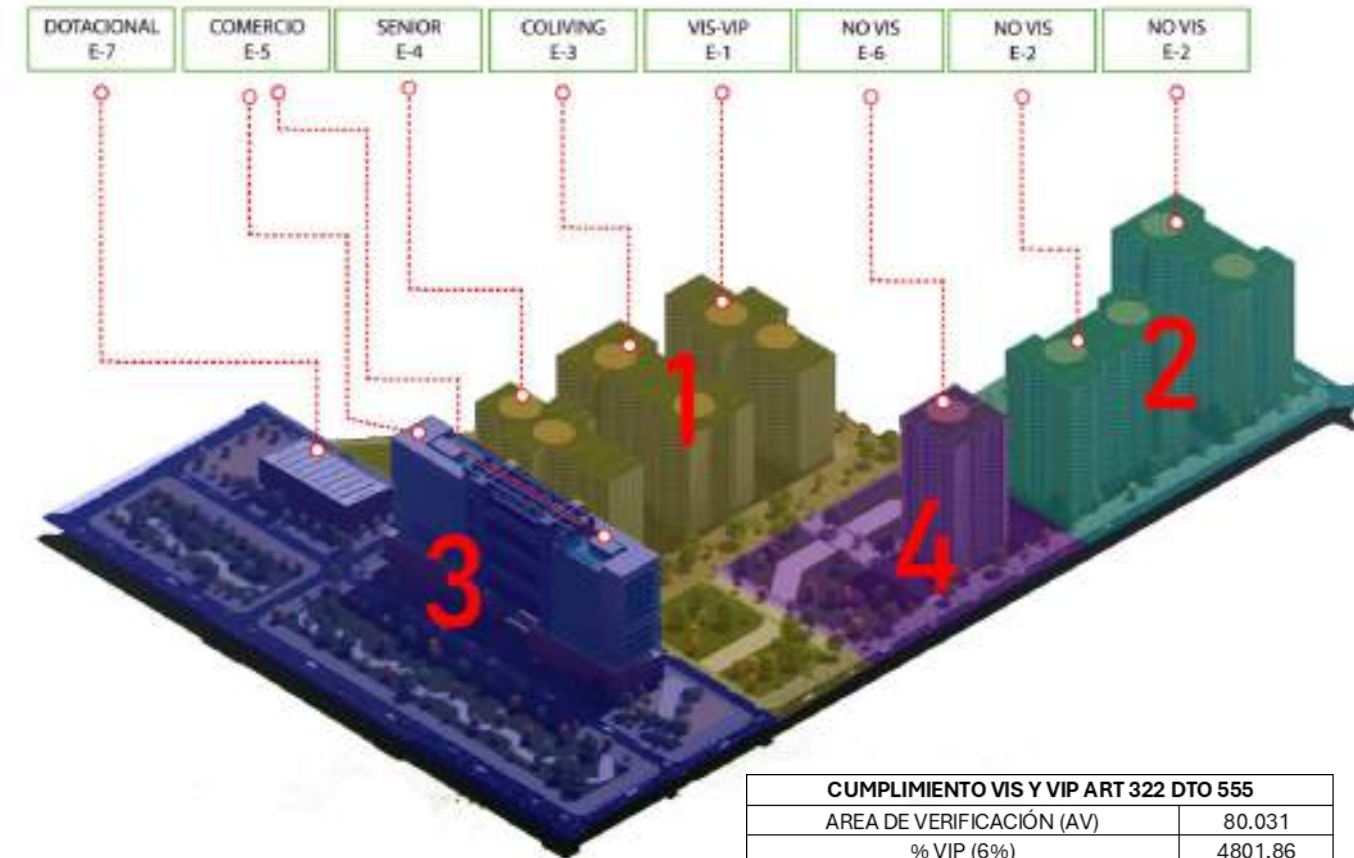


Propuesta final

		UAU1	UAU2	UAU3	UAU4	TOTAL
ID Manzanas	Un	3,6,7,8,11	14	1,2,4,5,9,10	12,13	14
Área de Planificación	m2	23.058	16.658	32.490	10.582	82.789
Participación por UAU	%	28%	20%	39%	13%	100%
Área Carga general, Calle 72	m2	0	0	2.757	0	2.757
Participación por UAU	%			100%		100%
Área de verificación	m2	23.058	16.658	29.733	10.582	80.031
Participación por UAU	%	29%	21%	37%	13%	100%
Espacio Público proximidad	Un	8258	6216	10550	3775	28.799
Participación por UAU	%	29%	22%	37%	13%	100%
Área de Terreno	m2	14.800	10.442	19.183	6.807	51.232
Participación por UAU	%	29%	20%	37%	13%	100%
Área útil por AUA	m2	5.892	1.857	6.582	4.662	18.973
Participación por UAU	m2	31%	10%	35%	25%	100%

# FORMULACIÓN PLAN PARCIAL - APLICACIÓN MODELO DOT





-Módulos de contribución

CUMPLIMIENTO VIS Y VIP ART 322 DTO 555	
AREA DE VERIFICACIÓN (AV)	80.031
% VIP (6%)	4801,86
% VIS (8%)	6402,48
m2 DE SUELO O SU EQUIVALENTE EN m2 CONSTRUIDOS EXIGIDOS	11204,34
m2 Constrídos de VIS Y VIP PROPUESTOS	31.351

Edificio	Productos inmobiliarios	UAU 1	UAU2	UAU3	UAU4	Construida	
		Construida	Construida	Construida	Construida	m2	%
E1	<b>Vivienda Tradicional</b>						
	Vivienda VIP-Carga	13.042				13.042	4%
	Vivienda VIS Carga	17.243				17.243	5%
	Vivienda No VIS		103.818		43.794	147.612	45%
	Local Piso 1	1.065	750		750	2.565	1%
	<b>Subtotal</b>	<b>31.351</b>	<b>104.568</b>		<b>44.544</b>	<b>180.463</b>	<b>56%</b>
E3	<b>Vivienda Colectiva</b>						
	Coliving	38.490				38.490	12%
	Senior	32.658				32.658	10%
	Local Piso 1	1500				1.500	0%
	<b>Subtotal</b>	<b>72.648</b>				<b>72.648</b>	<b>22%</b>
E-5	<b>Comercio/oficinas</b>					0	0%
	Sótano-Parqueadero			4.582		4.582	1%
	Local P1-2 Comercio			6.333		6.333	2%
	Local P1-2 Comercio			2.153		2.153	1%
	Local P3 Comercio			6.187		6.187	2%
	P4-16-Oficinas			20.714		20.714	6%
	P4-16-Hotel			38.495		38.495	11%
	<b>Subtotal</b>			<b>76.445</b>		<b>76.445</b>	<b>23%</b>
	<b>Total, construido</b>	<b>103.999</b>	<b>104.568</b>	<b>76.445</b>	<b>44.544</b>	<b>329.555</b>	<b>100%</b>
	<b>Participación AUA</b>	<b>32%</b>	<b>32%</b>	<b>23%</b>	<b>14%</b>		



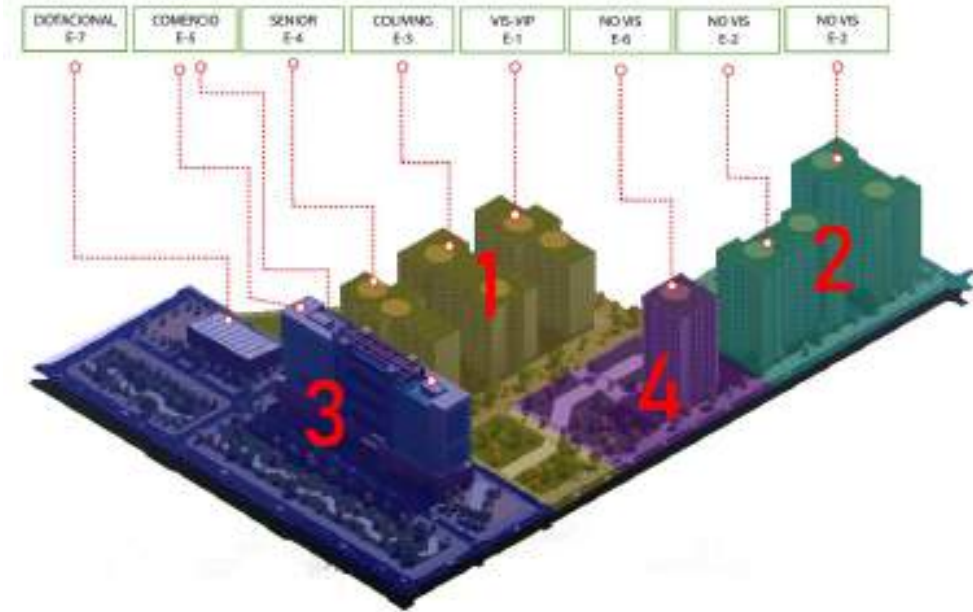
Producto Inmobiliario		Altura	No Unidades
E1	Vivienda VIP		201
E1	Vivienda VIS-Carga	45	266
E2	Vivienda No VIS	61	1134
E-6	Vivienda No VIS	61	481
E3	Coliving	45	1005
E4	Senior	45	653
E5	Comercio	45	
E-7	Dotacional	45	
			<b>3741</b>

# REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

## Ingresos en pesos \$

### Ingreso por venta de los Producto inmobiliarios

Edificio	Tipo de Producto	UAU1	UAU2	UAU3	UAU4	Valor Total área Vendible	
		\$Total	\$Total	\$Total	\$Total	\$	%
E1	<b>Vivienda Tradicional</b>						
	Vivienda VIP-Carga	40.544.244.919				40.544.244.919	2%
	Vivienda VIS Carga	60.514.997.872				60.514.997.872	3%
	Vivienda No VIS		583.044.614.240		247.188.553.920	830.233.168.160	40%
	Local Piso 1	5.625.000.000	5.625.000.000		5.625.000.000	16.875.000.000	1%
	<b>Subtotal</b>	<b>106.684.242.791</b>	<b>588.669.614.240</b>		<b>252.813.553.920</b>	<b>948.167.410.951</b>	<b>46%</b>
E3	<b>Vivienda Colectiva</b>						
	Coliving	223.402.452.800					11%
	Senior	228.487.865.572					11%
	Local Piso 1	11.250.000.000					1%
	<b>Subtotal</b>	<b>463.140.318.372</b>				<b>463.140.318.372</b>	<b>22%</b>
E5	<b>Comercio/oficinas</b>						
	Sótano-Parqueadero						
	Local P1-2 Comercio			51.322.500.000			2%
	Local P1-2 Comercio			28.119.000.000			1%
	Local P3 Comercio			47.901.000.000			2%
	P4-16-Oficinas			192.906.000.000			9%
P4-16-Hotel			344.475.000.000			17%	
	<b>Subtotal</b>			<b>664.723.500.000</b>		<b>664.723.500.000</b>	<b>32%</b>
	<b>Total \$</b>	<b>569.824.561.163</b>	<b>588.669.614.240</b>	<b>664.723.500.000</b>	<b>252.813.553.920</b>	<b>2.076.031.229.323</b>	<b>100%</b>
	<b>Participación AUA</b>	<b>27%</b>	<b>28%</b>	<b>32%</b>	<b>12%</b>	<b>100%</b>	

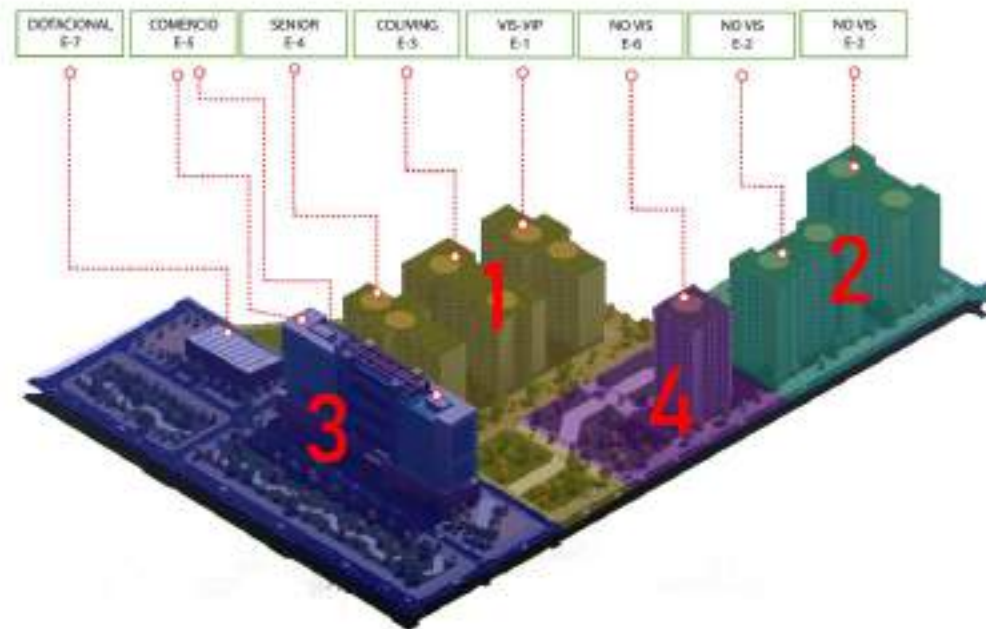


**Consideraciones sobre el Valor de Venta -VV-**  
 Los valores corresponden a promedios de Barrio Unidos. Se consultaron plataformas digitales como La Haus; Habi; Finca Raíz y en oficinas y hotel el informe Cbr Colombia 2024; Cushman & Wakefield

# REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

## Costos directos en pesos \$

Edificio	Productos inmobiliarios	UAU1	UAU2	UAU3	UAU4	Costos
		\$Total	\$Total	\$Total	\$Total	Directos
E1 E1 E1-E6 E1-E2- E6	<b>Vivienda Tradicional</b>					
	Vivienda VIP-Carga	22.854.793.105				
	Vivienda VIS Carga	30.216.673.577				
	Vivienda No VIS		266.966.004.076		112.815.434.535	
	Local Piso 1	2.885.420.475	2.031.986.250		2.031.986.588	
	<b>Subtotal</b>	<b>55.956.887.157</b>	<b>268.997.990.326</b>		<b>114.647.421.122</b>	<b>439.602.298.605</b>
E3 R4 E3-E4	<b>Vivienda Colectiva</b>					
	Coliving	109.973.666.490				
	Senior	93.310.470.258				
	Local Piso 1	4.063.972.600				
	<b>Subtotal</b>	<b>207.348.109.248</b>				<b>207.348.109.248</b>
E5	<b>Comercio/oficinas</b>					
	Sótano-Parqueadero			0		
	Local P1-2 Comercio			24.158.730.552		
	Local P1-2 Comercio			8.213.966.099		
	Local P3 Comercio			23.601.443.518		
	P4-16-Oficinas			79.017.342.981		
	P4-16-Hotel			139.218.601.514		
	<b>Subtotal</b>			<b>274.210.084.663</b>		<b>274.210.084.663</b>
<b>Total \$</b>		<b>263.304.996.405</b>	<b>268.997.990.326</b>	<b>274.210.084.663</b>	<b>114.647.421.122</b>	<b>921.160.492.517</b>
Participación Costos de UAU	\$/Ventas Totales	13%	13%	13%	6%	44%
	\$ Costos Directos	29%	29,2%	29,8%	12,4%	100,0%

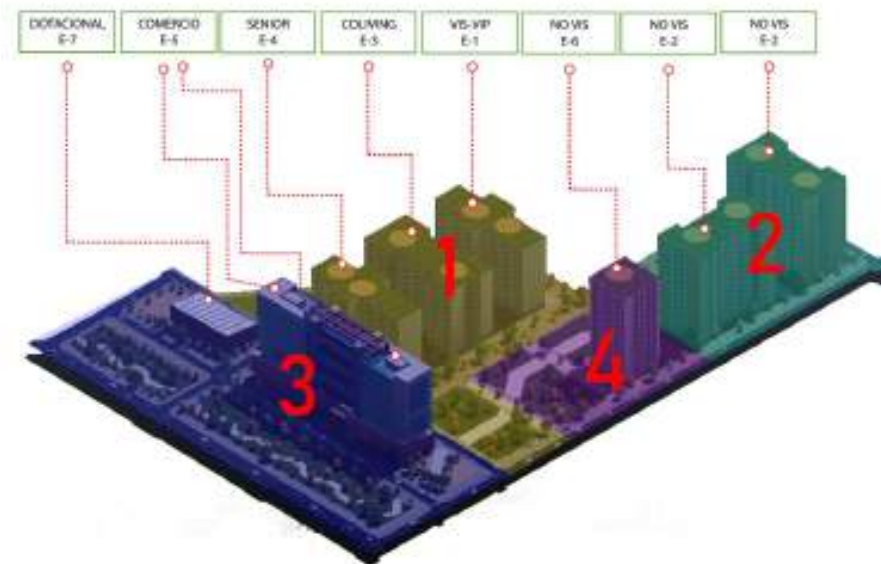


Se tomó como referencia construdata 2024 y planes parciales de renovación urbana aprobados por el Distrito de Bogotá,

# REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

## Costos indirectos en pesos \$

Edificio	Productos Inmobiliarios	UAU1	UAU2	UAU3	UAU4	Costos Indirectos
		\$Total	\$Total	\$Total	\$Total	
E1	Vivienda Tradicional					
	Vivienda VIP-Carga	8.108.848.984				
	Vivienda VIS Carga	12.102.999.574				
	Vivienda No VIS		116.608.922.848		49.437.710.784	
	Local Piso 1	1.125.000.000	1.125.000.000		1.125.000.000	
Subtotal		21.336.848.558	117.733.922.848		50.562.710.784	189.633.482.190
E3 R4 E3-E4	Vivienda Colectiva					
	Coliving	44.680.490.560				
	Senior	45.697.573.114				
	Local Piso 1	2.250.000.000				
Subtotal		92.628.063.674				92.628.063.674
E6	Comercio/oficinas					
	Sótano-Parqueadero					
	Local P1-2			10.264.500.000		
	Comercio			5.623.800.000		
	Local P1-2			9.580.200.000		
	Comercio			38.581.200.000		
	Local P3 Comercio			68.895.000.000		
Subtotal				132.944.700.000		132.944.700.000
<b>Total \$</b>		<b>113.964.912.233</b>	<b>117.733.922.848</b>	<b>132.944.700.000</b>	<b>50.562.710.784</b>	<b>415.206.245.865</b>
Participación Costos de UAU	\$Ventas Totales	5%	6%	6%	2%	20%
	\$ Costos Indirectos	27%	28%	32%	12%	100%

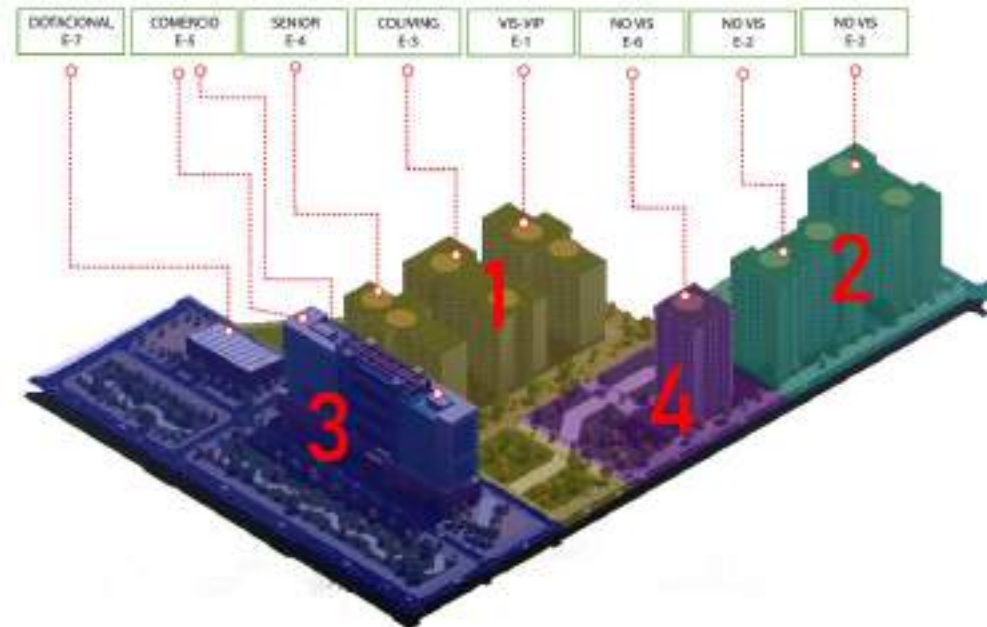


Elemento	% Sobre Venta
Honorarios de Interventoria	4,00%
Diseño general	1,15%
Gerencia/ Administración	1,15%
Costos de venta y publicidad	4,60%
Costos legales	2,10%
Impuestos (IDU; ICA)	1,6%
Costos Financieros	2%
<b>Total</b>	<b>20%</b>

# REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS BALANCE GENERAL

## Utilidad en pesos \$

Edificio	Productos inmobiliarios	UAU1	UAU2	UAU3	UAU4	Costos
		Utilidad	Utilidad	Utilidad	Utilidad	Utilidad
E1 E1 E1-E6 E1-E2-E6	<b>Vivienda Tradicional</b>					
	Vivienda VIP-Carga	4.459.866.941				
	Vivienda VIS Carga	6.656.649.766				
	Vivienda No VIS		75.795.799.851		32.134.512.010	
	Local Piso 1	843.750.000	843.750.000		843.750.000	
	<b>Subtotal</b>	<b>11.960.266.707</b>	<b>76.639.549.851</b>		<b>32.978.262.010</b>	<b>121.578.078.568</b>
E3 R4 E3-E4	<b>Vivienda Colectiva</b>					
	Coliving	29.042.318.864				
	Senior	29.703.422.524				
	Local Piso 1	1.687.500.000				
	<b>Subtotal</b>	<b>60.433.241.388</b>				<b>60.433.241.388</b>
E5	<b>Comercio/oficinas</b>					
	Sótano-Parqueadero			0		
	Local P1-2 Comercio			7.698.375.000		
	Local P1-2 Comercio			4.217.850.000		
	Local P3 Comercio			7.185.150.000		
	P4-16-Oficinas			28.935.900.000		
	P4-16-Hotel			51.671.250.000		
	<b>Subtotal</b>			<b>99.708.525.000</b>		<b>99.708.525.000</b>
	<b>Total \$</b>	<b>72.393.508.095</b>	<b>76.639.549.851</b>	<b>99.708.525.000</b>	<b>32.978.262.010</b>	<b>281.719.844.956</b>
Participación	\$/Ventas Totales	3%	4%	5%	2%	14%
Costos de UAU	\$ Costos Utilidad	28%	27%	35%	12%	100%



Utilidad. Construcción	
%	Sobre Venta
0,11	VIS
0,13	NO VIS
0,15	Comercio

# REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS BALANCE DETALLADO POR AUA

Balance General Plan Parcial						
	Valor en \$	%	UAU1	UAU2	UAU3	UAU4
1. Valor total ingresos por ventas. Vtv	2.076.031.229.323	100,0%	569.824.561.163	588.669.614.240	664.723.500.000	252.813.553.920
2. Costos directos de construcción. Cc	921.160.492.517	44,4%	263.304.996.405	268.997.990.326	274.210.084.663	114.647.421.122
3. Costos Indirectos de construcción Cic	415.206.245.865	20,0%	113.964.912.233	117.733.922.848	132.944.700.000	50.562.710.784
4. Utilidad U	281.719.844.956	13,6%	72.393.508.095	76.639.549.851	99.708.525.000	32.978.262.010
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO. Vtv-Cc-Cic-U	457.944.645.985	22,1%	120.161.144.430	125.298.151.215	157.860.190.337	54.625.160.004
6. Costos total del urbanismo Cu	108.594.437.120	5,2%	30.006.878.594	28.069.232.620	15.391.694.170	35.126.631.736
7. Política de moradores	88.115.419.975	4,2%	29.828.171.177	24.633.017.971	19.643.091.686	14.011.139.141
8. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO Vr	261.234.788.890	12,6%	60.326.094.659	72.595.900.623	122.825.404.480	5.487.389.127
<b>Elementos para balancear la transferencia</b>						
%Participación en Valor Residual del suelo bruto		100,0%	23%	28%	47%	2%
% Participación en el área de suelo bruto		100,0%	28%	20%	39%	13%
Diferencia % Vr. Suelo bruto-Área suelo bruto			5%	-8%	-8%	11%
Vr residual Final / m2 Bruto	<b>3.155.449</b>		2.616.270	4.357.994	3.780.389	518.550
<b>TRANSFERENCIAS</b>						
	40.336.512.341		12.432.404.489	-20.032.116.840	-20.304.395.501	27.904.107.853

# REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS BALANCE DETALLADO POR AUA

Balance Final Plan Parcial luego de transferencias			UAU1	UAU2	UAU3	UAU4
	Valor en \$	%				
1. Valor total ingresos por ventas. Vtv	2.076.031.229.323	100%	582.256.965.652	568.637.497.400	644.419.104.499	280.717.661.773
2. Costos directos de construcción. Cc	921.160.492.517	44%	263.304.996.405	268.997.990.326	274.210.084.663	114.647.421.122
3. Costos Indirectos de construcción Cic	415.206.245.865	20%	113.964.912.233	117.733.922.848	132.944.700.000	50.562.710.784
4. Utilidad U	281.719.844.956	14%	72.393.508.095	76.639.549.851	99.708.525.000	32.978.262.010
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO. V <sub>Tv</sub> -C <sub>c</sub> -C <sub>ic</sub> -U	457.944.645.985	22%	132.593.548.919	105.266.034.375	137.555.794.835	82.529.267.857
6. Costos total del urbanismo Cu	108.594.437.120	5%	30.006.878.594	28.069.232.620	15.391.694.170	35.126.631.736
7. Política de moradores	88.115.419.975	4%	29.828.171.177	24.633.017.971	19.643.091.686	14.011.139.141
8. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO Vr	261.234.788.890	13%	72.758.499.148	52.563.783.783	102.521.008.979	33.391.496.980
Área bruta de suelo por UAU	82.788	100	23.058	16.658	32.490	10.582
<b>VALOR RESIDUAL DEL \$<sup>2</sup>m Bruto</b>	<b>3.155.449</b>		<b>3.155.449</b>	<b>3.155.449</b>	<b>3.155.449</b>	<b>3.155.449</b>
<b>Valor residual /área útil</b>	<b>13.768.995</b>					

Valor de referencia inicial (Suelo Construcción)	<b>242.995.332.336,76</b>
Valor comercial inicial (Suelo Construcción) m <sup>2</sup>	<b>4.743.045,59</b>
<b>PLUSVALOR</b>	<b>6.004.850,86</b>

# POLITICA DE MORADORES Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

**Ley 9 de 1989 , Capítulo 4** , de protección a moradores en proyectos de renovación urbana. Art 39 “Mejorar en nivel de vida de los moradores”.

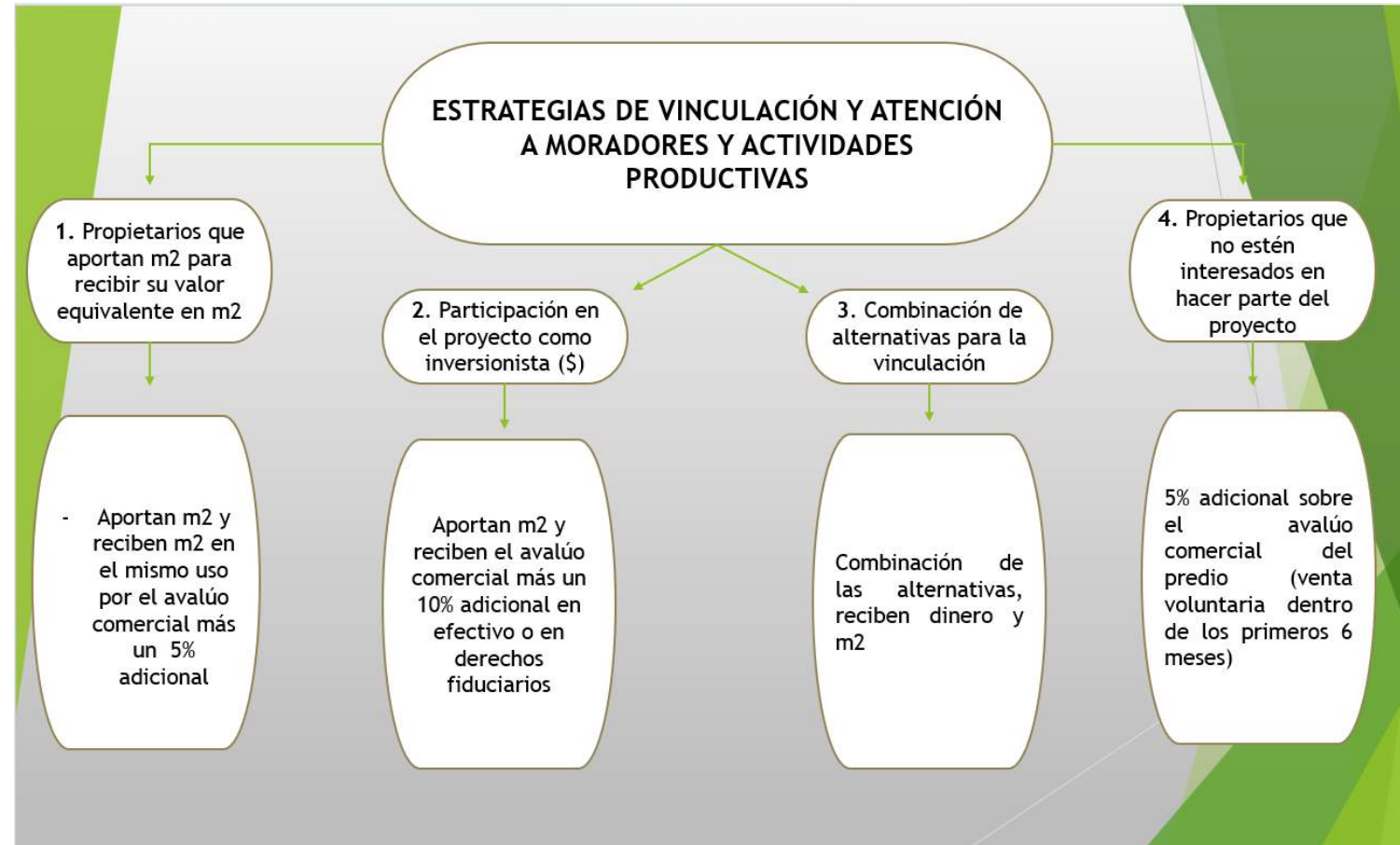
**Ley 388/97. Art 119:** Establece formas de pagos preferentes a los propietarios.

**Decreto distrital 555 de 2021 y 563 del 2023,** promueven la permanencia de los moradores y las actividades productivas que se encuentren en la zona de intervención.

**Morador:** Habitante de un territorio, sujeto de derechos y obligaciones, independiente de la condición jurídica que ostente frente a la tenencia del inmueble que habite o utilice o de la actividad productiva que ejerza, impactado por un proyecto o intervención territorial y, por tanto, beneficiario de la política de protección a moradores.

Garantiza la permanencia y mejora la calidad de vida de los pobladores originales. Construye relaciones y dinámicas urbanas que promueven el sentido de permanencia y de arraigo

## Estrategias:



# POLITICA DE MORADORES Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS



## OTRAS COMPENSACIONES E INCENTIVOS EN EL MARCO DEL PROYECTO

Arrendatarios de hogares que tengan más de dos (2) años de permanencia

### compensación

No se vinculan, un (1) smlmv por concepto de mudanza.

Se vinculan, dos (2) traslados, cada traslado un (1) smlmv.

### Incentivo

Derecho de venta preferencial, 3% valor del inmueble

Alternativas de relocalización en el proyecto - productos inmobiliarios

Arrendatarios de actividades productivas

### compensación

No se vinculan, un (1) smlmv por concepto de mudanza.

Si se vinculan, dos (2) smlmv por concepto de mudanza.

### Incentivo

Derecho de venta preferencial, 3% valor del inmueble

Alternativas de relocalización en el proyecto - productos inmobiliarios

## OBLIGACIONES TRANSITORIAS PARA PROPIETARIOS Y TITULARES DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS QUE DECIDAN PERMANECER EN EL ÁMBITO DEL PROYECTO

**Movilización de propietarios.**  
2 Traslados de 1 smlmv cada uno

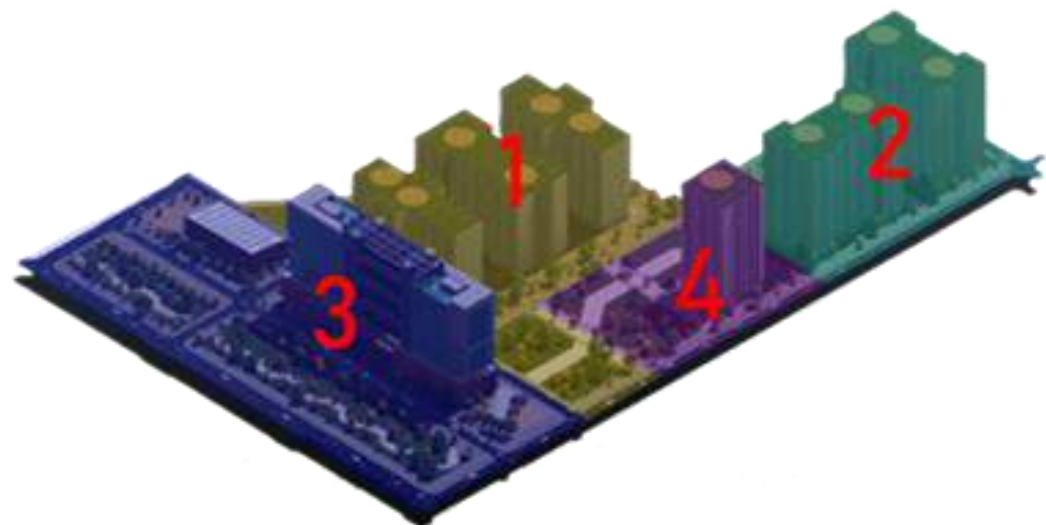
**Movilización de actividades productivas.**  
2 Traslados de 2 smlmv cada uno

**Pago de arrendamiento propietarios.**  
Cánones por 18, 14, 16 y 12 meses dependiendo de la UAU y en un predio similar

**Pago de arrendamiento actividades productivas.**  
Cánones por 18, 14, 16 y 12 meses dependiendo de la UAU y en un predio similar

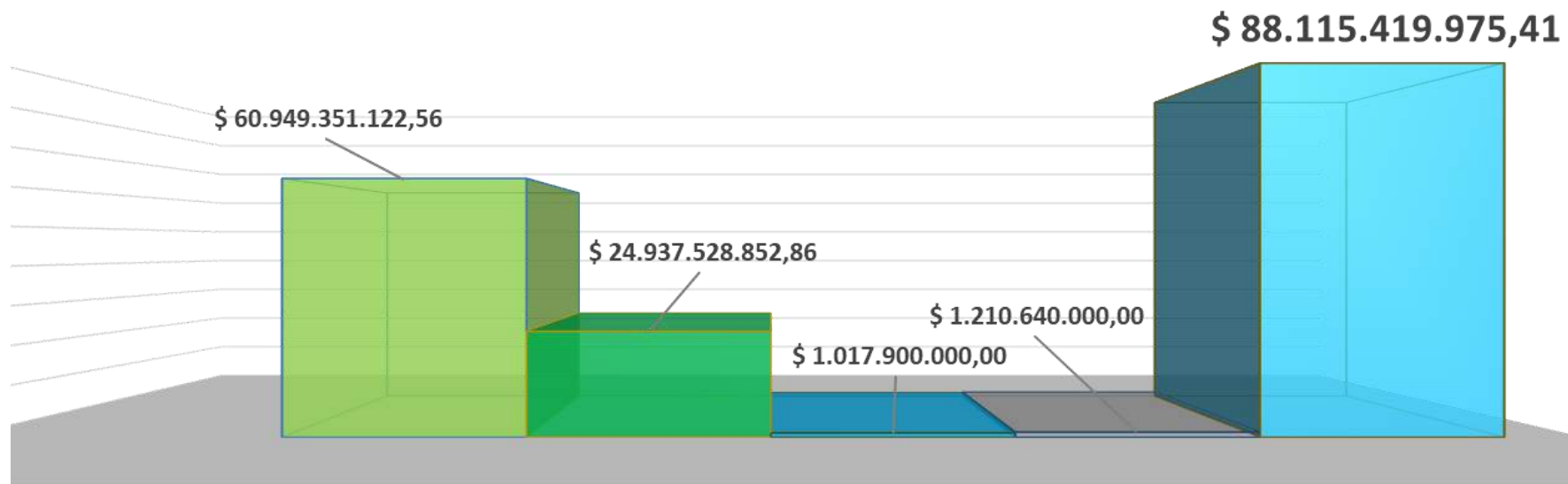
**Lucro cesante actividades productivas.** 2 meses de ingresos certificados

**Lucro cesante para propietarios por rentas.** 3 cánones correspondientes al ingreso mensual de contratos de arrendamiento



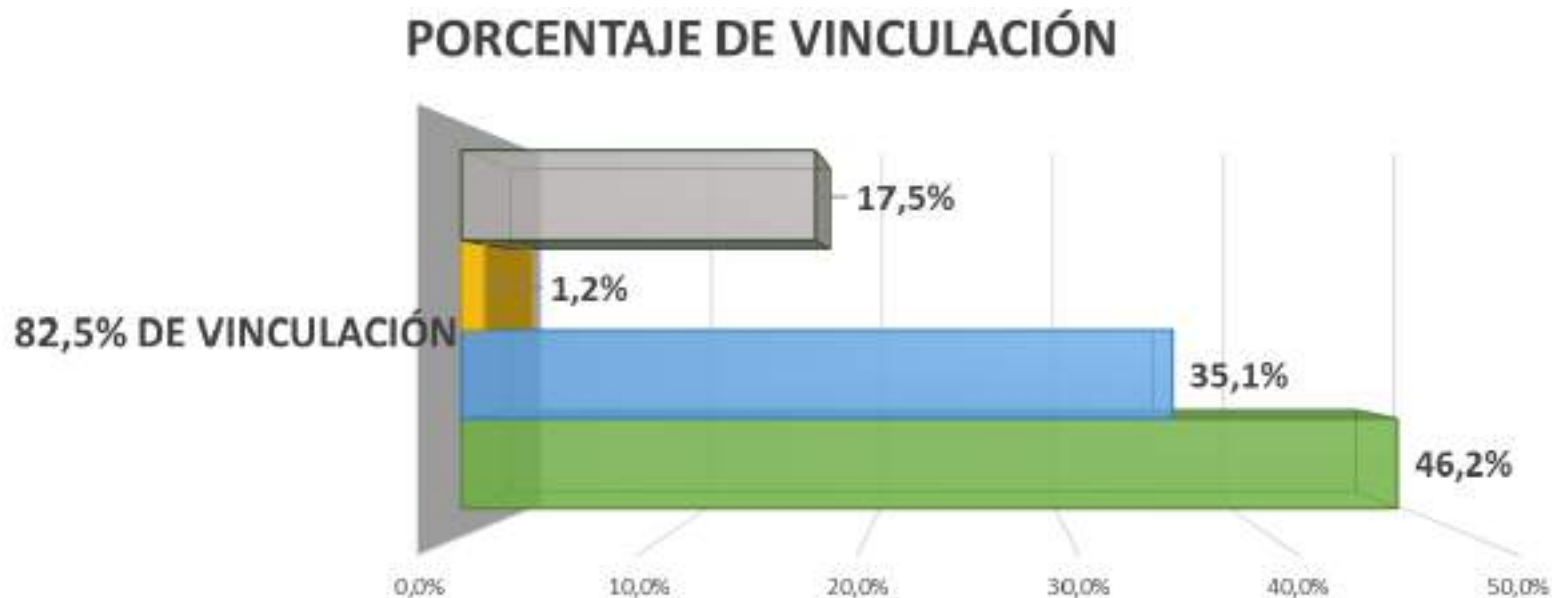
# POLITICA DE MORADORES Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

## COSTOS TOTALES POLITICA DE MORADORES Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS



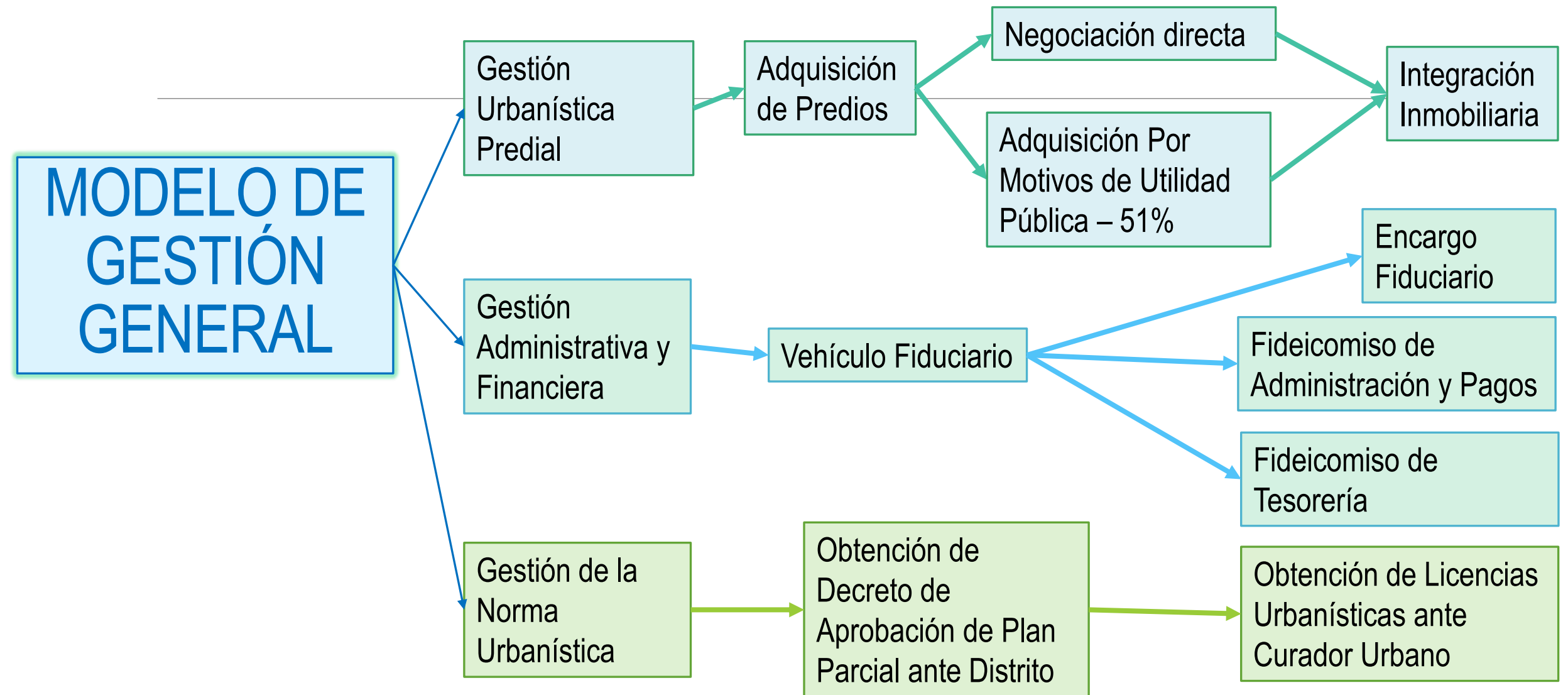
■ RESUMEN POLITICA DE MORADORES	
■ ESTRATEGIAS DE VINCULACIÓN Y ATENCIÓN A MORADORES Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	\$ 60.949.351.122,56
■ OBLIGACIONES TRANSITORIAS PARA PROPIETARIOS DE VIVIENDAS Y TITULARES DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS QUE DECIDAN PERMANECER EN EL ÁMBITO DEL PROYECTO	\$ 24.937.528.852,86
■ OTRAS COMPENSACIONES E INCENTIVOS	\$ 1.017.900.000,00
■ Estrategia de comunicación	\$ 1.210.640.000,00
■ Total política de moradores y actividades productivas	\$ 88.115.419.975,41

## Vinculación por Unidades de Construcción

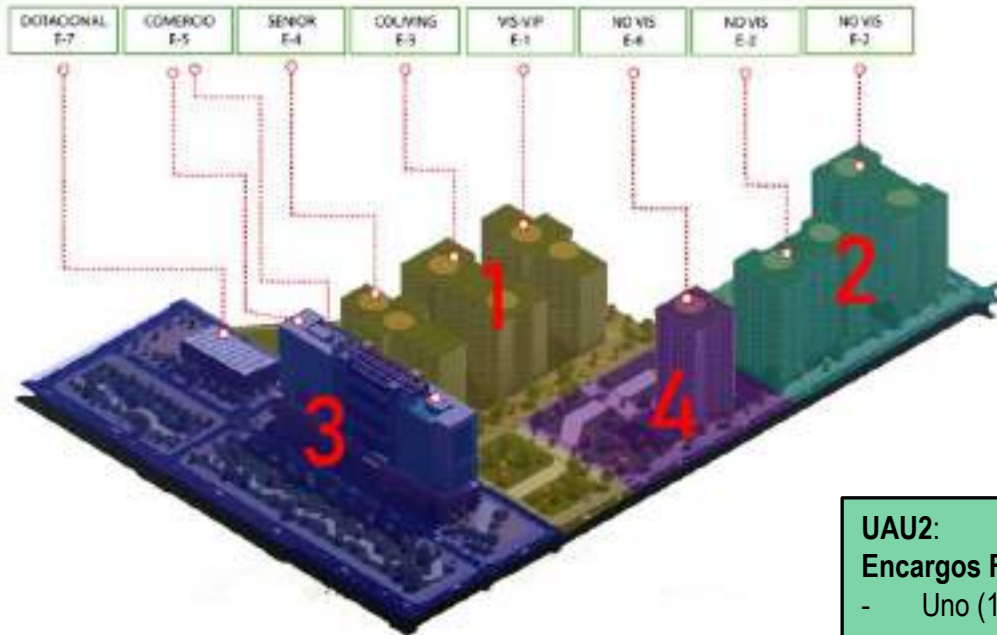


N°	FORMA DE VINCULACION	UNIDADES DE CONSTRUCCIÓN	AREA	PORCENTAJE DE VINCULACIÓN
1	Aporta predio y recibe m2	312	26366,31	46,2%
2	Aporta predio y recibe \$	237	13152,96	35,1%
3	Aporta predio y recibe mitad en m2 y mitad en \$	8	941,8	1,2%
4	Vende el predio por un 5% adicional	118	10770,85	17,5%
<b>TOTAL</b>		<b>675</b>	<b>51231,92</b>	<b>100%</b>

# MODELO DE GESTION GENERAL



## Vehículos Fiduciarios por Unidad de Actuación



**UAU3:**  
**Encargos Fiduciarios:**

- Uno (1) para el Edificio 5 producto tradicional
- Uno (1) para el Edificio 5 producto hotelero

**Fideicomisos de Administración y Pagos:**

- Uno (1) para el Edificio 5 y para recibir e integrar y ceder espacio público propuesto.

**UAU2:**  
**Encargos Fiduciarios:**

- Uno (1) para el Edificio 2

**Fideicomisos de Administración y Pagos:**

- Uno (1) para el Edificio 2 y para recibir e integrar y ceder espacio público propuesto

**UAU4:**  
**Encargos Fiduciarios:**

- Uno (1) para el Edificio 6 producto tradicional

**Fideicomisos de Administración y Pagos:**

- Uno (1) para el Edificio 6 y para recibir e integrar y ceder espacio público propuesto.

**UAU1:**  
**Encargos Fiduciarios:**

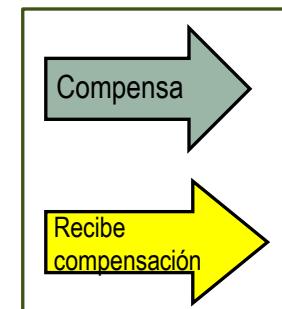
- Uno (1) para el Edificio 1
- Uno (1) para el Edificio 3
- Uno (1) para el Edificio 4

**Fideicomisos de Administración y Pagos:**

- Uno (1), con subetapas financieras para el Edificio 1, para el Edificio 3 y Para El Edificio 4; y para recibir e integrar y ceder espacio público propuesto.
- Deben transferir dinero a Fideicomiso de Tesorería (Fondo de Compensación)

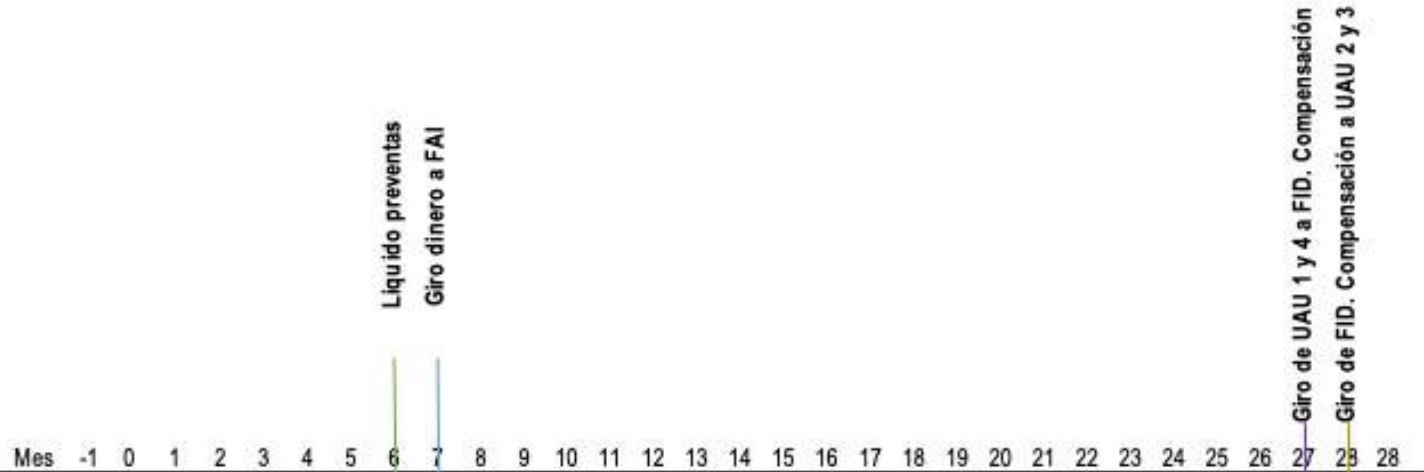
**Fideicomiso de Tesorería:**  
 (Fondo de Compensación)  
 Equilibra el reparto equitativo de cargas y beneficios entre Unidades de Actuación Urbanística.

- Acreedor UAU 1
- Acreedor UAU 4
- Deudor UAU 2
- Deudor UAU 3



# Programación General

## LÍNEA DE TIEMPO GENERAL



### DESARROLLO GENERAL

Comercialización (Pre-ventas)

Fideicomiso Administración Inmobiliaria: Para Gestión predial - Integración inmobiliaria

Política de moradores

Construcción

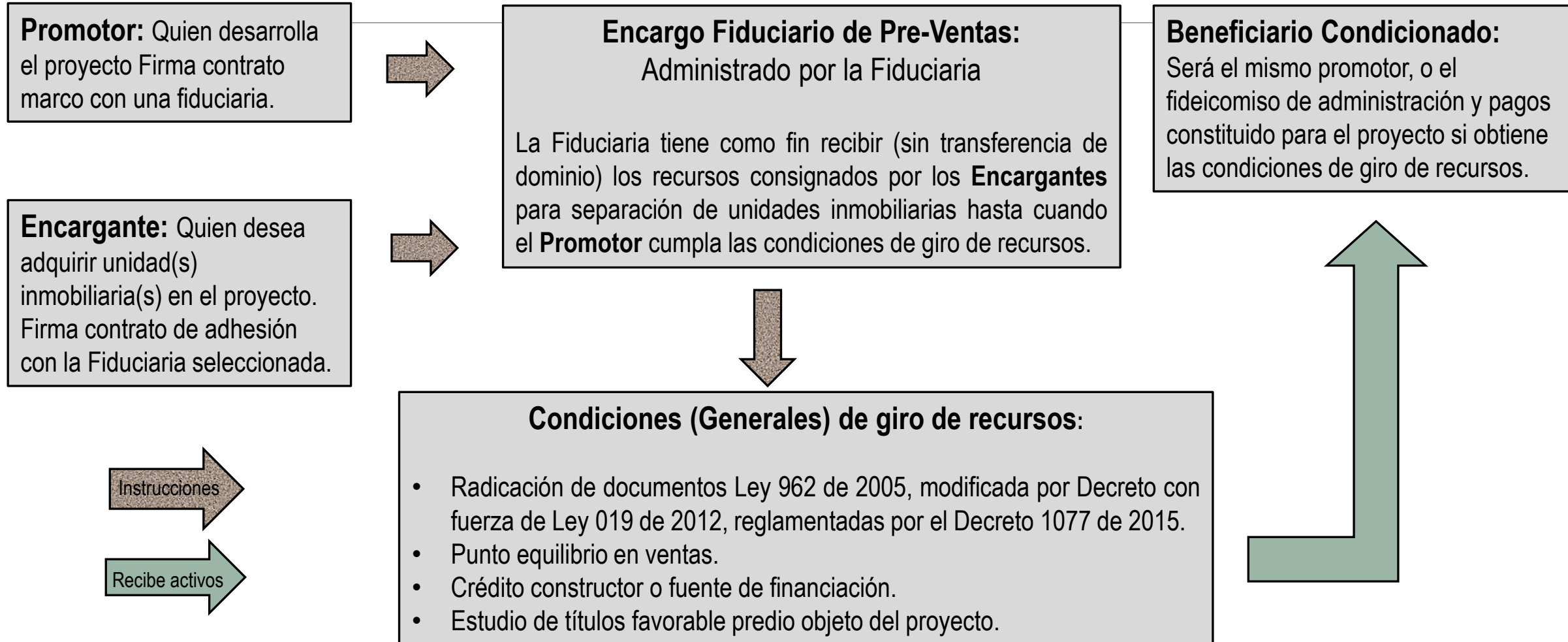
Escrituración y entregas

Liquidación

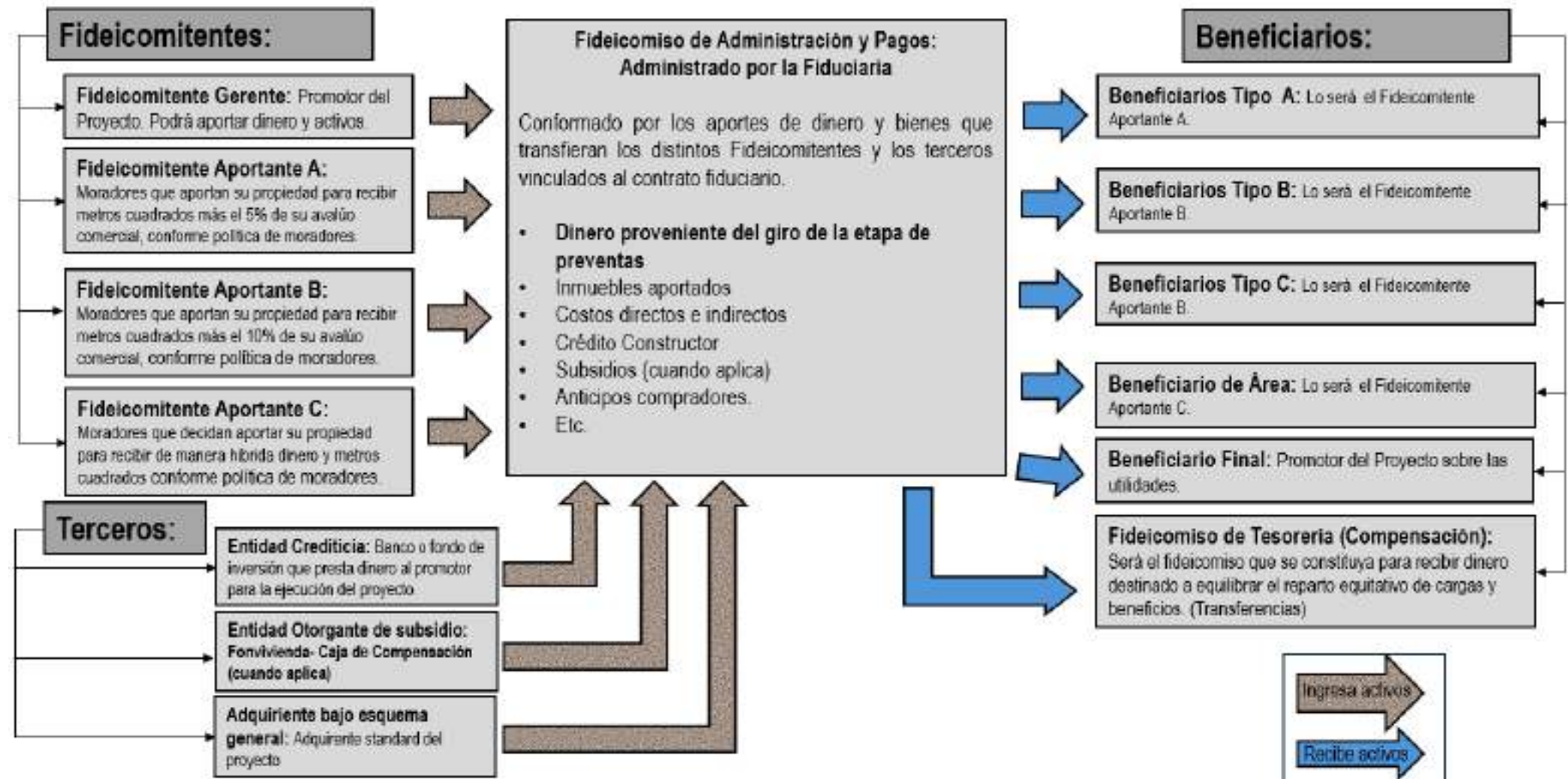
Fideicomiso de Tesorería Recibe Transferencias UAU 1 y 4

Recepción de Transferencias por los Fideicomisos de Administración Inmobiliaria UAU 2 y 3

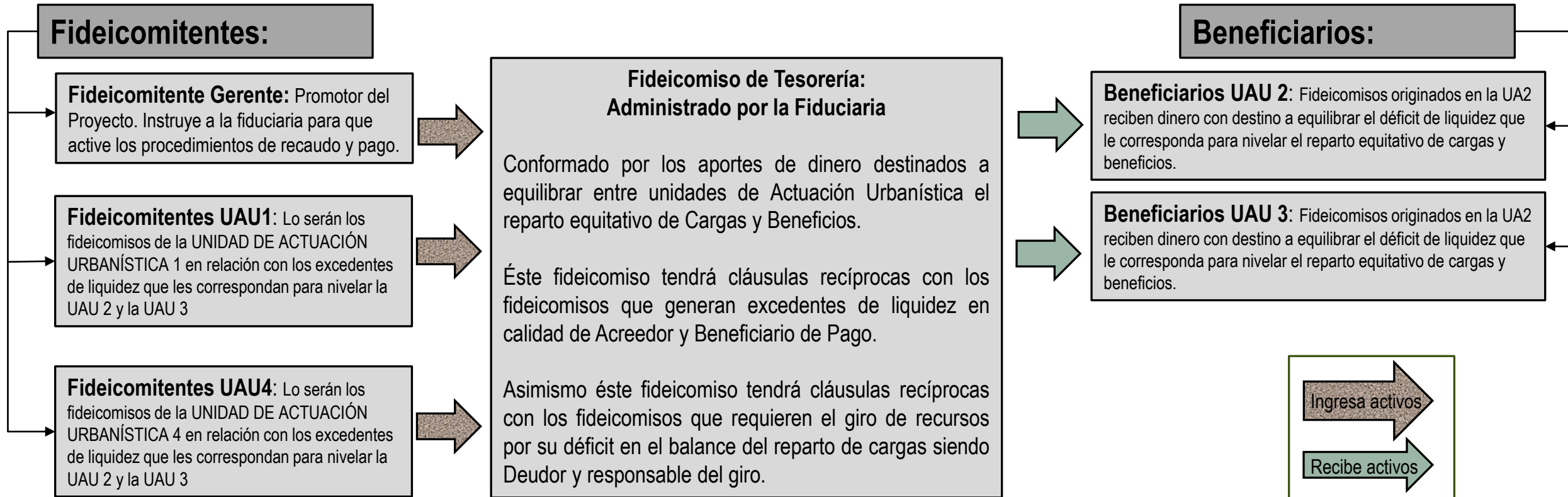
## Vehículo Fiduciario: Encargo Fiduciario de Preventas



## Vehículo Fiduciario: Fideicomiso de Administración y pagos



## Vehículo Fiduciario: Fideicomiso de Tesorería (Fondo de compensación balance de reparto equitativo de cargas y beneficios)



# MODELO DE GESTION GENERAL

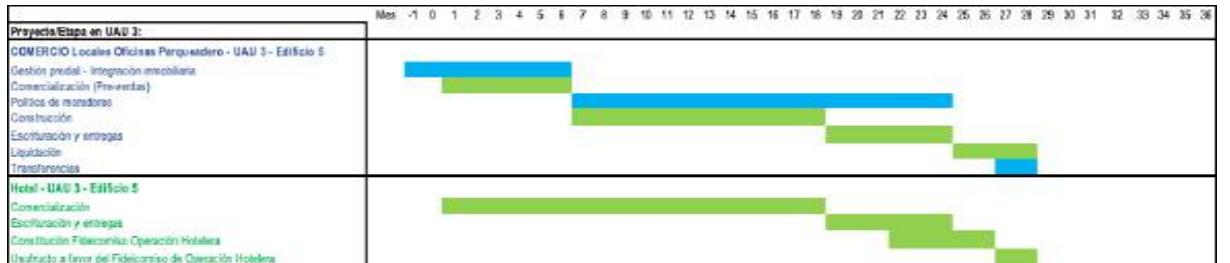
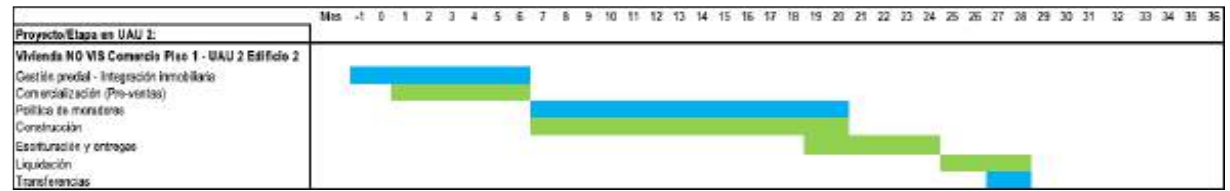
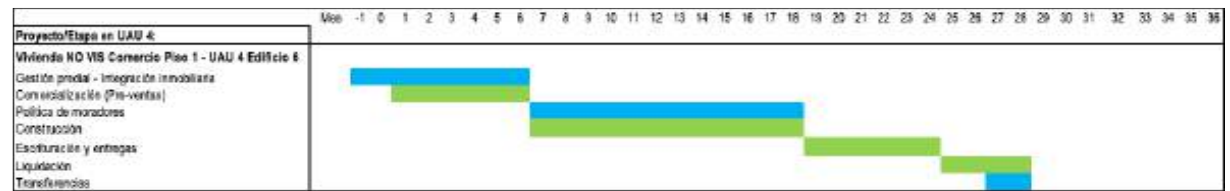
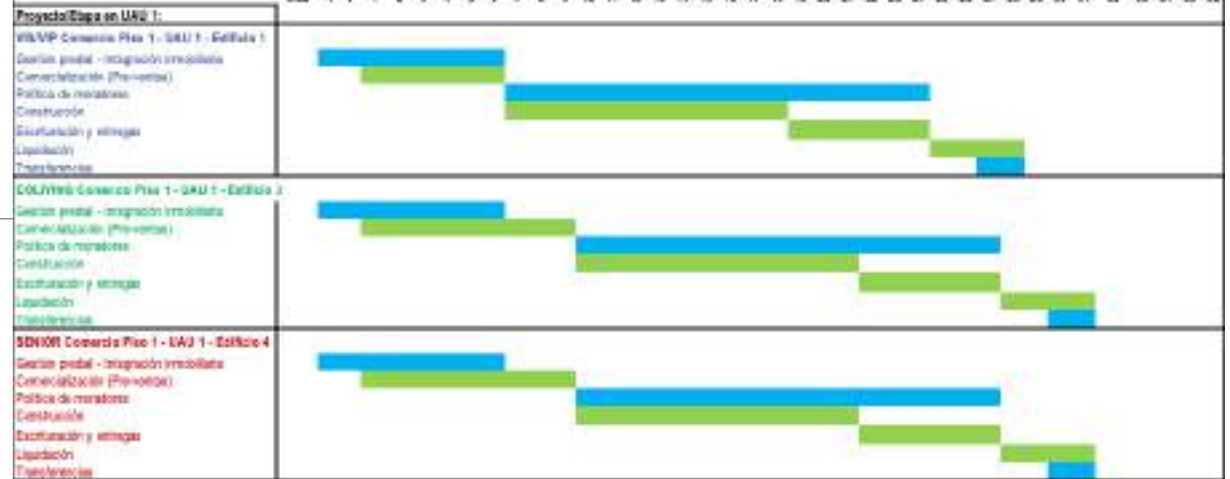
## Programación general por cada UAU

UAU 1

UAU 4

UAU 2

UAU 3



## Vehículo Fiduciario: Fideicomiso de Administración Hotelera

### Fideicomitentes:

**Fideicomitente Gerente:** Lo será el Operador Hotelero, Persona Natural o Jurídica

**Fideicomitente Inversionista:** Propietario de Inmueble privado que aporta el usufructo del mismo para la operación por parte del Fideicomiso.

**Fideicomitente Zonas Comunes:** Lo será la persona jurídica de la propiedad horizontal en la que se encuentren los bienes privados con destinación hotelera.

Ingresar activos

Recibe activos

### Fideicomiso de Administración Hotelera: Administrado por la Fiduciaria

Conformado por el usufructo de inmuebles con destinación hotelera que hayan sido aportados para su administración y generación de utilidades o excedentes como consecuencia de la operación del Hotel.

- Usufructos bienes privados aportados
- Usufructo zonas y servicios comunes de la PH.

### Beneficiarios:

**Beneficiarios Tipo A:** Lo serán los Fideicomitentes Inversionistas en relación con las utilidades en proporción a sus aportes.

**Beneficiarios Tipo B:** Lo será la Propiedad Horizontal en relación con el uso de los bienes y servicios comunes en la proporción pactada.

**Beneficiarios Tipo C:** Lo será el Fideicomitente Gerente percibiendo la remuneración pactada por su función.