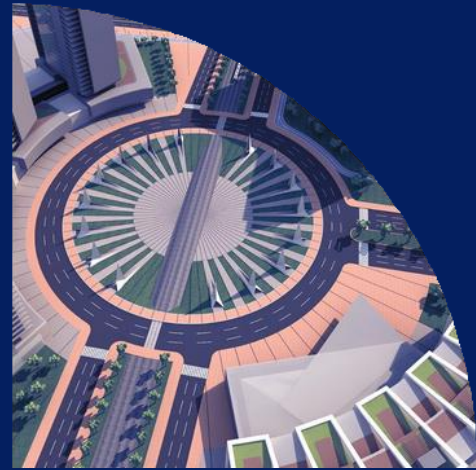


---

# DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

---



PLAN  
PARCIAL DE  
RENOVACIÓN  
URBANA  
INTEGRA

*Trabajo de Grado Presentado en Cumplimiento de Los Requisitos Para Optar  
Al Título de Magíster en Derecho y Gestión Urbanística*

*Documento Técnico de Soporte Plan Parcial de Renovación Urbana Integra*



**Integrantes**

Daniel Gutiérrez Cañizares  
Diego Alejandro García Palacios  
Juan Camilo Fuentes Pumarejo

**Docentes**

Gloria Eugenia Henao Cardona  
Gabriela Niño

**Tutor**

Cesar Augusto Henao Trujillo  
Título a obtener: Magister en Derecho y Gestión Urbanística

Facultad Jurisprudencia  
Maestría en Derecho y Gestión Urbanística  
Universidad del Rosario  
2024

## Contenido

1. CAPÍTULO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	6
1.1. Introducción .....	6
1.2. Memoria Justificativa.....	7
1.3. Objetivos .....	10
1.4. Delimitación del ámbito de planificación.....	11
2. CAPÍTULO II: DIAGNÓSTICO .....	15
2.1. Diagnóstico de sistemas estructurantes .....	15
2.2. Diagnóstico de sistemas estructurados .....	25
2.3. Diagnóstico socioeconómico.....	30
2.4. Restricciones de norma .....	33
2.5. Conclusiones generales del diagnóstico .....	40
3. CAPÍTULO III: FORMULACIÓN .....	42
3.1. Planteamiento urbanístico .....	42
3.2. Sistemas estructurantes .....	60
3.3. Norma urbanística .....	74
3.4. Delimitación de las unidades de actuación urbanísticas.....	85
4. CAPÍTULO IV: ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN .....	86
4.1. Gestión predial .....	86
4.2. Gestión financiera.....	86
4.3. Plan de gestión social .....	101
5. Bibliografía.....	105

## Índice de Figuras

Figura 1. Ejemplo de ficha de identificación predial .....	14
Figura 2. Estado actual del espacio público .....	17
Figura 3. Distribución general de los espacios públicos y privados .....	26
Figura 4. Composición demográfica 2018 .....	32
Figura 5. Registro fotográfico del entorno consolidado.....	34
Figura 6. Ubicación y delimitación del PPRU "INTEGRA" .....	42
Figura 7. Primer Sector .....	44
Figura 8. Segundo Sector .....	45
Figura 9. Tercer Sector.....	45
Figura 10. Propuesta urbanística en relación con la vía férrea como eje articulador.....	48
Figura 11. Cesiones urbanísticas POT 555 de 2021.....	51
Figura 12. Comparación Espacio Público Actual - Propuesto.....	52
Figura 13. Propuesta Urbanística - Relación Espacio Público.....	53
Figura 14. Diseño del nuevo espacio público .....	62
Figura 15. Equipamiento - Complejo de Servicios a la Comunidad .....	69
Figura 16. Distritos Térmicos .....	71
Figura 17. Propuesta arquitectónica PPRU INTEGRA .....	78
Figura 18. Línea temporal de las etapas de desarrollo .....	99

## Índice de Tablas

Tabla 1. Datos generales de las fichas de identificación predial.....	14
Tabla 2. Ámbito de planificación y área de verificación .....	44
Tabla 3. División predial inicial.....	46
Tabla 4. Configuración del Área útil PPRU "INTEGRA" .....	53
Tabla 5. Áreas propuestas - Área útil.....	55
Tabla 6. Áreas y usos propuestos.....	56
Tabla 7. Índices de Construcción e Índices de Ocupación.....	57
Tabla 8. Porcentaje de edificabilidad del uso del suelo .....	58
Tabla 9. Metros cuadrados de construcción.....	58
Tabla 10. Cuadro de Áreas Generales PPRU "INTEGRA" .....	59
Tabla 11. Ejemplo Espacio Público PPRU Paseo del Castillo.....	65
Tabla 12. Edificabilidad por manzanas.....	77
Tabla 13. Valores de referencia a pagar por CDC .....	91
Tabla 14. Metros Cuadrados Vendibles en Zonas Generadoras .....	92
Tabla 15. Edificabilidad Asignada a Predios de Zonas Generadoras.....	92
Tabla 16. Costo total CDC.....	93
Tabla 17. Ingresos por ventas.....	95
Tabla 18. Precios de venta .....	95
Tabla 19. Blance General del Plan Parcial.....	95
Tabla 20. Reparto de Cargas y Beneficios .....	96
Tabla 21. Costo de Cargas Urbanísticas.....	96
Tabla 22. Costos de construcción de cargas por metro cuadrado .....	96
Tabla 23. Costos de construcción por uso.....	97
Tabla 24. Costos Directos de Construcción .....	97
Tabla 25. Composición de los Costos Indirectos de Construcción .....	98
Tabla 26. Costos Indirectos de Construcción.....	98
Tabla 27. Precio de Venta por Uso .....	100
Tabla 28. Ingresos por ventas de productos inmobiliarios.....	100

Tabla 29. Utilidades .....	100
Tabla 30. Porcentajes de utilidad sobre las ventas .....	100
Tabla 31. Costos de la política de moradores.....	104

## Índice de Mapas

Mapa 1. Localización PPRU "INTEGRA" .....	12
Mapa 2. Localización urbana PPRU "INTEGRA" .....	12
Mapa 3. Configuración predial PPRU "INTEGRA" .....	13
Mapa 4. Espacio Público en el contexto intermedio del PPRU "INTEGRA" .....	15
Mapa 5. Espacio público en el contexto inmediato del PPRU "INTEGRA" .....	16
Mapa 6. Sistema hídrico en el contexto intermedio del PPRU "INTEGRA" .....	18
Mapa 7. Estructura Ecológica Principal en el área de intervención .....	18
Mapa 8. Promedio anual de concentración de partícula PM10.....	19
Mapa 9. Vulnerabilidad del agua por localidad .....	19
Mapa 10. Malla vial arterial en el contexto intermedio del PPRU "INTEGRA" .....	20
Mapa 11. Malla vial dentro del área de intervención del PPRU "INTEGRA" .....	21
Mapa 12. Congestión vial promedio en el área de intervención del PPRU "INTEGRA" .....	22
Mapa 13. Proyecto Troncal Transmilenio Avenida Carrera 68 .....	22
Mapa 14. Estaciones proyecto "REGIOTRAM de Occidente".....	23
Mapa 15. Equipamientos en el contexto intermedio del PPRU "INTEGRA" .....	24
Mapa 16. Equipamientos en el área de intervención del PPRU "INTEGRA" .....	24
Mapa 17. Área de cada manzana en el área de intervención.....	26
Mapa 18. Área de cada lote en el área de intervención.....	27
Mapa 19. Destinos económicos por lote en el área de intervención .....	28
Mapa 20. Uso del suelo predominante por manzana entre años 2012 a 2020.....	28
Mapa 21. Áreas de actividad en el área de intervención .....	29
Mapa 22. Tratamientos urbanísticos en el área de intervención .....	30
Mapa 23. Avalúo catastral por manzana (\$/m2) año 2019.....	31
Mapa 24. Avalúo comercial por manzana (\$/m2) año 2019 .....	32
Mapa 25. Limitación de alturas en Bogotá .....	38
Mapa 26. Trazado Ferrovía "REGIOTRAM" .....	48
Mapa 27. Zonas verdes existentes.....	50

## Índice de Planos

Plano 1. Área de planificación .....	43
Plano 2. Área de Terreno .....	43
Plano 3. Áreas generales y propuesta urbanística del PPRU "INTEGRA" .....	47
Plano 4. Área de verificación .....	49
Plano 5. Vías locales existentes .....	50
Plano 6. Configuración de etapas del PPRU "INTEGRA" .....	54
Plano 7. Planteamiento urbanístico .....	56
Plano 8. Propuesta de diseño urbano PPRU "INTEGRA".....	59
Plano 9. Movilidad actual y movilidad propuesta - sentido de las vías PPRU "INTEGRA" .....	60
Plano 10. Movilidad actual y movilidad propuesta - sentido de las vías PPRU "INTEGRA".....	61
Plano 11. Propuesta de usos del suelo.....	74
Plano 12. Alturas propuestas.....	82
Plano 13. Retrocesos de fachada contra espacio público .....	83
Plano 14. Aislamiento entre edificaciones .....	84



# 1. CAPÍTULO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 1.1. Introducción

La planificación urbana es una herramienta esencial para el desarrollo sostenible de las ciudades. En Bogotá, la actualización de las normas urbanísticas y la planificación estratégica se han vuelto cada vez más necesarias para satisfacer las necesidades de la sociedad y la dinámica de la ciudad. En este contexto, el nuevo Decreto Distrital 555 de 2021, por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la capital colombiana, establece una serie de lineamientos que buscan mejorar la calidad de vida de los habitantes, promover el desarrollo económico, la sostenibilidad ambiental y la integración social.

Como parte de este esfuerzo, se ha desarrollado el Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) “INTEGRA”, una iniciativa de renovación urbana en el corazón de la ciudad que busca mejorar la calidad de vida de los habitantes y el dinamismo económico en el barrio Montevideo, dentro de la localidad de Fontibón en Bogotá D.C.

La normatividad de renovación urbana en Colombia, establecida en la Ley 388 de 1997, permite la intervención integral en zonas urbanas, promoviendo la revitalización de espacios que por sus condiciones urbanas han sufrido procesos de deterioro que requieren el fomento del desarrollo sostenible y ordenado.

El objetivo principal del Plan Parcial “INTEGRA” es la transformación urbana de la zona, resolviendo problemáticas relacionadas con la movilidad, seguridad, productividad y el déficit de soportes urbanos en la zona. Todo lo anterior se pretende realizar mediante una estrategia de integración inmobiliaria, la incorporación y generación de nuevos usos de suelo que respondan a las principales necesidades socioeconómicas del sector y del distrito, e implementar estrategias e instrumentos de gestión y planificación, retornando la infraestructura de servicios y espacio público que detone la mejora de la movilidad y la accesibilidad, el fomento de la actividad económica y la creación de empleo y vivienda en la zona.

Además, el plan está alineado con la proyección y reglamentación de la “Actuación Estratégica de Montevideo”, articulándose, en suma, y de manera adecuada con otros instrumentos de planificación urbana; en particular, proyectos de movilidad como la ampliación del Aeropuerto Internacional El Dorado, la consolidación de la Avenida Calle 26, el Plan Especial de Manejo y

Protección del Centro Histórico de Bogotá, las ampliaciones de troncales de Transmilenio y el nuevo tren de cercanías “REGIOTRAM”.

El Plan Parcial “INTEGRA” pretende desarrollar una pieza urbana icónica de la ciudad de Bogotá, mediante la renovación urbana y el óptimo aprovechamiento del suelo. El proyecto establece una propuesta dinámica de mezcla de usos, enfocada principalmente en la oferta institucional de comercios, servicios y equipamientos público-privados especializados en el sector salud, turístico y financiero. Además, busca la implementación de un nuevo esquema de esparcimiento, disfrute y goce de ciudad, mediante el retorno de infraestructura y suelo a la ciudad y sus habitantes, superando el histórico déficit de espacio público y del apropiado mobiliario urbano del Distrito Capital.

En resumen, esta es una iniciativa innovadora como modelo de proyecto que responde a los lineamientos de una norma territorial que proyecta la transformación de una ciudad en función de los habitantes y la mejora de su calidad de vida, superando los principales problemas y conflictos en convivencia que padece Bogotá.

## **1.2. Memoria Justificativa**

El Decreto 1077 de 2015, junto con el Decreto Distrital 555 de 2021, es de vital importancia en el contexto del Plan Parcial “INTEGRA” en el barrio Montevideo de Bogotá. Estos decretos establecen las directrices y normas necesarias para la planificación, gestión y desarrollo de intervenciones urbanas, especialmente en áreas sujetas a renovación urbana.

El Decreto 1077 de 2015 establece los lineamientos técnicos para la formulación de planes parciales, que son instrumentos de planeación y gestión urbana fundamentales para la implementación de proyectos de renovación urbana. Este decreto asegura que los planes parciales cumplan con los requisitos técnicos, legales y procedimentales, y establece los contenidos mínimos que deben incluir, como los diagnósticos urbanísticos y socioeconómicos, criterios de intervención, propuesta de usos del suelo, infraestructura requerida y criterios de sostenibilidad ambiental.

Por otro lado, el POT vigente de la ciudad de Bogotá, mediante el Decreto Distrital 555 de 2021, establece como objetivo general de la renovación urbana la reconfiguración de la estructura urbana

en sus áreas más relevantes, en todos aquellos espacios urbanos que hayan perdido funcionalidad debido al deterioro de sus actividades o de su espacio físico. “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.” (Decreto Distrital 555 de 2021, art. 301). Para materializar los objetivos del tratamiento de renovación urbana, el Artículo 303 del POT de Bogotá exige la formulación y adopción del instrumento de planeación y gestión urbana de “Plan Parcial” como condición para el desarrollo de las correspondientes actuaciones urbanas dentro del tratamiento.

De esta manera, este proyecto se justifica al tener en consideración el Artículo 302 del Decreto Distrital 555 de 2021, donde se establecen los “ámbitos de aplicación del tratamiento urbanístico de renovación urbana”, es decir, las áreas señaladas en la cartografía del POT sujetas a renovación urbana, donde el área de intervención del presente documento se vincula al tratamiento de renovación urbana en modalidad de revitalización, entendida como aquella que “[...] 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 públicos y espacio público y a las condiciones de estratégicas de localización respecto del modelo de ocupación del territorio.” (Decreto Distrital 555 de 2021, art. 302).

La pertinencia de este proyecto posee más de una razón normativa para su implementación, ya que el POT de Bogotá ha definido la nueva herramienta de intervención espacial e integral en sectores estratégicos para consolidar el modelo de ocupación territorial. Dentro del artículo 478 del Decreto Distrital 555 de 2021 se define lo siguiente: “Las Actuaciones Estratégicas - AE son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad.”

La actuación estratégica número 14 corresponde al sector de Montevideo, por lo que el Plan Parcial “INTEGRA” se encontrará en la obligación y voluntad de vincular y articular sus esfuerzos y objetivos con los procesos relacionados a la regeneración e intervención de este territorio, de acuerdo con el artículo 478 del Decreto Distrital 555 de 2021, donde, dentro del anexo 7 del POT, es necesario comprender los siguientes lineamientos:

- “1. Recuperar físicamente el entorno y los inmuebles, garantizando transformación productiva de las áreas industriales existentes garantizando su sostenibilidad.
2. Articular urbanística y funcionalmente con el Área de Desarrollo Naranja ADN; Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación DCTI.
3. Conformar red de espacio público e infraestructura de transporte no motorizado dentro de la zona, que facilite el acceso de los empleados a estas zonas usando modos sostenibles de transporte, o que les brinde una adecuada cantidad o calidad de espacios para sus necesidades de esparcimiento y que, adicionalmente permita una mejor inserción y articulación del “REGIOTRAM” con el entorno.
4. Integrar los conjuntos arquitectónicos industriales y protección de los Bienes de Interés Cultural del territorio.
5. Revitalizar y redensificar el entorno de los corredores del Metro NQS, “REGIOTRAM” y Transmilenio (Av. Calle 26 y Av. Cra. 68) con actividad residencial y mezcla de usos en primeros pisos.
6. Articular urbanísticamente la AE con los planes parciales adoptados de su ámbito.”  
(Decreto Distrital 555 de 2021, art. 478, anexo 7, pp. 33)

Finalmente, también se debe tener en cuenta la continuidad del área de intervención con proyectos urbanísticos desarrollados en las últimas décadas en el sector, tal como lo son el Plan Parcial de Montevideo y el proyecto urbano Salitre.

## 1.3. Objetivos

### 1.3.1. *Objetivo General*

Consolidar una pieza urbana icónica de la ciudad mediante los instrumentos de gestión y planificación del suelo asociados y dirigidos al tratamiento de renovación urbana; que permita una adecuada articulación con el nuevo modelo de ordenamiento territorial (Decreto 555 de 2021), la actuación estratégica de “Montevideo” y los proyectos de movilidad de la Troncal de Transmilenio AV. 68 y “REGIOTRAM de Occidente”. Lo anterior con el fin de generar un motor de desarrollo urbano inclusivo que permita el óptimo aprovechamiento del suelo, con una propuesta dinámica de mezclado usos que resulte estructurante para el mejoramiento de las condiciones urbanas del sector.

### 1.3.2. *Objetivos Específicos*

- **Objetivo específico 1:** Establecer una propuesta de usos de suelo dinámica y mixta, enfocada principalmente en la oferta institucional de comercios, servicios y equipamientos público - privados especializados en el sector salud, turístico y financiero, asimismo, promover el uso y actividad de vivienda hotelera y medicalizada que brinde, en conjunto con la propuesta urbana, un mayor aprovechamiento del suelo para consolidar dinamismo urbano, integración de modos sociales, capturar valor social y urbano, otorgar mayores y mejores accesibilidades, generar vitalidad y proximidad en el sector, atraer nuevos habitantes y fortalecer las actividades económicas.
- **Objetivo específico 2:** Articular adecuadamente el PPRU “INTEGRA” con la Actuación Estratégica “Montevideo”, enlazando tanto los futuros objetivos en reglamentación de ambos instrumentos, así como solapar nuestros ámbitos territoriales como Grandes Servicios Metropolitanos y promover dentro de nuestra categorización un Área de Integración Multimodal como un modelo de ordenamiento y de ciudad apalancados en los instrumentos de gestión urbana, de financiación para el desarrollo de soportes urbanos.
- **Objetivo específico 3:** Definir un nuevo esquema de espacio público y movilidad que permita soluciones y alternativas ambientales, habitacionales y de transporte mixto para obtener una pieza urbana revitalizada dentro del área de intervención.
- **Objetivo específico 4:** Desarrollar un proyecto urbano de proximidad, donde se capture valor, se desarrolle mixtura de usos y servicios conexos para la vitalidad urbana, oferta de vivienda social con oportunidad de trabajo, servicios habitacionales, empleo y el sistema

de cuidado social y equipamientos suficientes para los ciudadanos. Lo anterior articulado con la idea de lograr una “ciudad de 15 minutos”, estrategia clave en el nuevo modelo de ordenamiento territorial del POT de Bogotá.

- **Objetivo específico 5:** Enlazar la propuesta urbana del PPRU “INTEGRA” con la nueva “troncal de Transmilenio de la Avenida 68” y la futura línea de tren de cercanías “REGIOTRAM de Occidente”, las cuales conforman la conexión con el Área de Integración Multimodal, generando los ámbitos para la infraestructura pública para los sistemas de movilidad de alta y media capacidad, conectando los principales polos de tráfico de la ciudad, entre los cuales se ubican el Aeropuerto Internacional El Dorado y el centro histórico de la ciudad. Usando una propuesta de diseño urbano que aproveche los nuevos flujos y las oportunidades de conexión a escala de ciudad y región.
- **Objetivo específico 6:** Incorporar una política inclusiva de protección a moradores y actividades económicas dentro de las estrategias de gestión social del plan parcial.

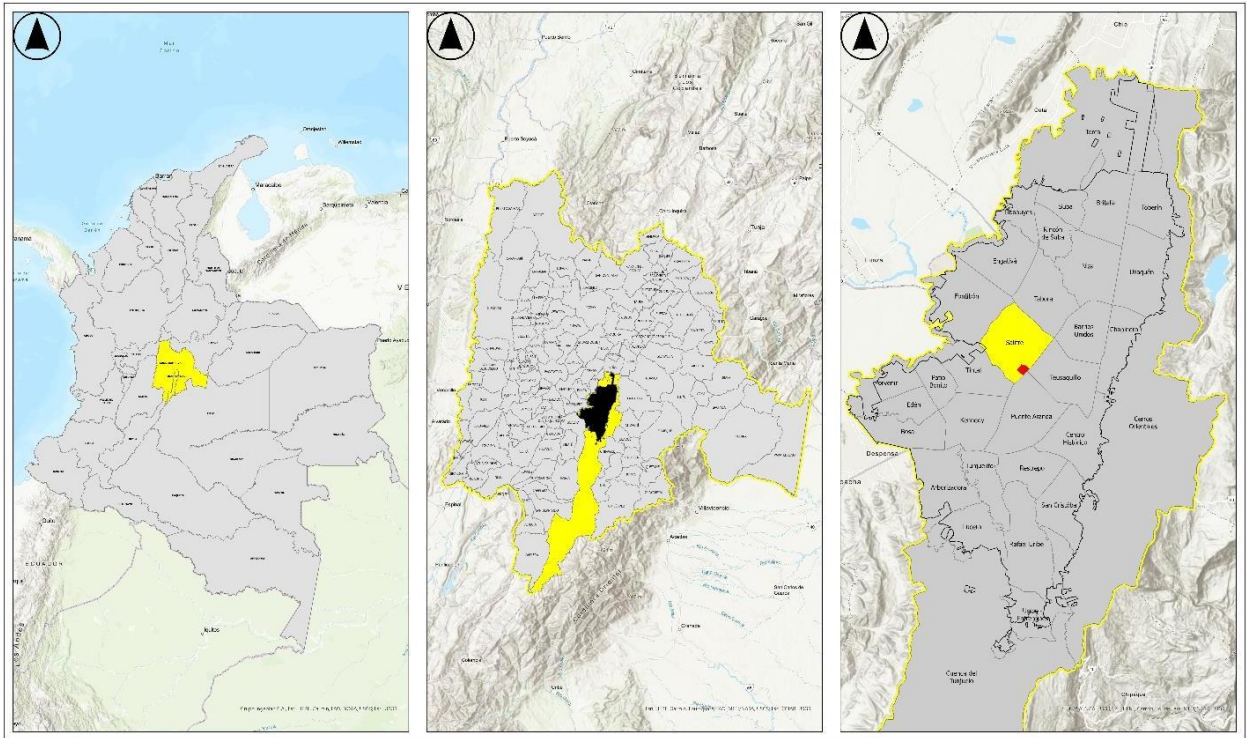
## **1.4. Delimitación del ámbito de planificación**

### *1.4.1. Localización y delimitación del proyecto*

Como se evidencia en el mapa 1, el PPRU “INTEGRA” se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá D.C, Colombia, dentro de la Unidad de Planeamiento Local Salitre, en pleno “ombligo” o centro geográfico de la capital. Delimitado al norte por el Canal San Francisco, al sur por la Calle 19, al oriente por la Avenida Carrera 68 y al occidente por la Carrera 68 d. El área planificación tiene un total de 349.034,7 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) con un área útil de 119.028,72 m<sup>2</sup>.

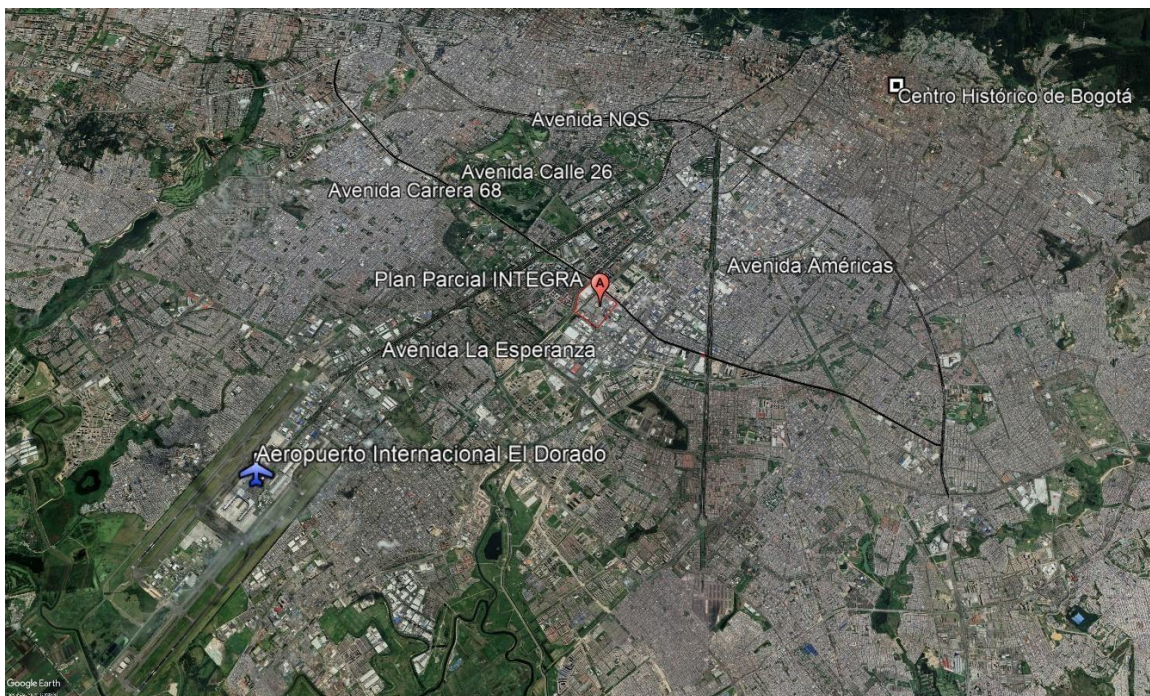
En su contexto inmediato se encuentra al norte el barrio Salitre, caracterizado por ser un proyecto urbano insignia y un motor de valorización piloto dentro del mercado inmobiliario de Bogotá, con una oferta mayoritariamente de vivienda y algunos servicios (ver mapa 2). Asimismo, al oriente se encuentra el PPRU “MONTEVIDEO”. Por otro lado, el contexto sur y occidental de “INTEGRA” se caracteriza por tener una zona industrial deteriorada de Bogotá. En contraparte, la ubicación del área de intervención es estratégica, pues resulta ser un punto intermedio entre el Aeropuerto Internacional El Dorado y el centro tradicional de Bogotá, aunado a él paqueteo logístico de entrada al distrito por el sur y occidente, aprovechando sus potencialidades como epicentro conector de ciudad consolidada.

Mapa 1. Localización PPRU "INTEGRA"



Fuente: Elaboración propia a partir de Shapefiles del MGN del DANE (2018)

Mapa 2. Localización urbana PPRU "INTEGRA"

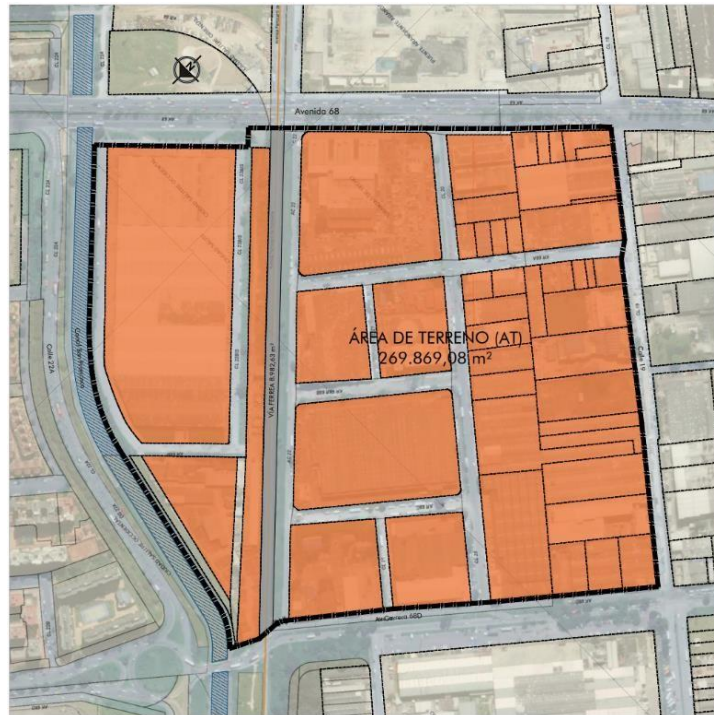


Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth (2023)

### 1.4.2. Caracterización de lotes

El reconocimiento catastral de los predios que conforman el ámbito de aplicación del PPRU es muy importante para conocer la estructura inmobiliaria y la estrategia de gestión del suelo, el mapa 3 presenta la división actual por lotes del área del plan parcial.

Mapa 3. Configuración predial PPRU "INTEGRA"



Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro - Mapas Bogotá (2023)

Posteriormente se presentan las cartillas de identificación de los 48 lotes identificados, donde se realizó levantamiento individual predial, presentado mediante el formato ejemplo de la figura 1 y recopilado en los anexos del DTS. Las fichas de reconocimiento predial contienen información general y específica sobre la ubicación y condición normativa de cada predio en su localidad, unidad de planeamiento zonal (UPZ), barrio, manzana y dirección. También se agrega la información sobre el estrato en el que se encuentra y la información catastral como lo es el código del lote, chip catastral, cédula catastral, vetustez, uso, propietario y matrícula inmobiliaria sí se puede identificar.

Figura 1. Ejemplo de ficha de identificación predial.

FICHA PREDIAL PLAN INTEGRAL				FICHA DEL PREDIO	
Bogotá D.C Localidad: 09 - Fontibón Área de la localidad: 3.328 hectáreas				PROPIETARIO	
				MATRÍCULA INMOBILIARIA	
				CHIP	AAA0174LCMR
				CEDULA CATASTRAL	6306061400000000
				DIRECCION	AK 68 19 17
				VETUSTEZ	1953
CODIGO DE LOCALIDAD	9	CODIGO UPZ	112		
CODIGO BARRIO	6306	NOMBRE UPZ	GRANJAS DE TECHO		
NOMBRE BARRIO	GRANJAS DE TECHO	ESTRATO	SIN ESTRATO		
CODIGO MANZANA	6	NORMATIVA	DEC561		
CODIGO DE LOTE	63060614				
DECRETO 555/2021					
UPL	30	CODIGO DE TRATAMIENTO	4		
NOMBRE UPL	SALITRE	NOMBRE DE TRATAMIENTO	RENOVACION		
AREAS					
AREA TERRENO (m2)	1389.9	DESTINO ECONOMICO	Comercio en corredor comercial		
AREA CONTRUCCION (m2)	24514	USO	Corredor comercial en NPH		
AVALUO CATASTRAL x MANZANA (\$/m2)	1.772.462				
AVALUO COMERCIAL X MANZANA (\$/m2)	2.054.917				

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro - Mapas Bogotá (2023)

Por otro lado, se identifican factores relevantes sobre el área del terreno y de construcción, el destino económico y su uso del suelo. Finalmente se llega a la información de avalúo catastral y comercial por manzana. El levantamiento de la información predial fue el insumo base para el diagnóstico y formulación del PPRU “INTEGRA”.

La tabla 1 recopila insumos base que han sido de gran utilidad para el desarrollo del diagnóstico y la justificar la pertinencia del plan parcial. En primera medida, se tienen áreas promedio de terreno de 3.649 metros cuadrados, lo cual resulta en grandes lotes que podrán ser parte de un proceso de integración inmobiliaria más simplificado, añadiendo el dato de que el avalúo catastral y comercial tienen precios que han logrado valores cercanos entre sí, factor que también facilitará la gestión predial y financiera del PPRU “INTEGRA”.

Por otro lado, un factor importante para mencionar es la vetustez promedio para los predios del área de intervención. Estos lotes se desarrollaron en promedio para el año 1976, un periodo en el que la ciudad contenía dinámicas distintas, por lo que se justifica una intervención en un área de ciudad que aún no se ha modernizado ni aprovechado sus nuevas oportunidades.

Tabla 1. Datos generales de las fichas de identificación predial.

Recuentos generales sobre las fichas prediales		
Ítem	Dato	Unidad
Suma área de terreno	269.869	m2
Suma área de construcción	340.082	m2
Promedio de área de terreno	3.649	m2
Promedio de área de construcción	107.075	m2
Promedio avalúo Catastral	1.383.345	\$/m2
Promedio avalúo Comercial	1.576.042	\$/m2
Promedio vetustez	1976	año

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro - Mapas Bogotá (2023)

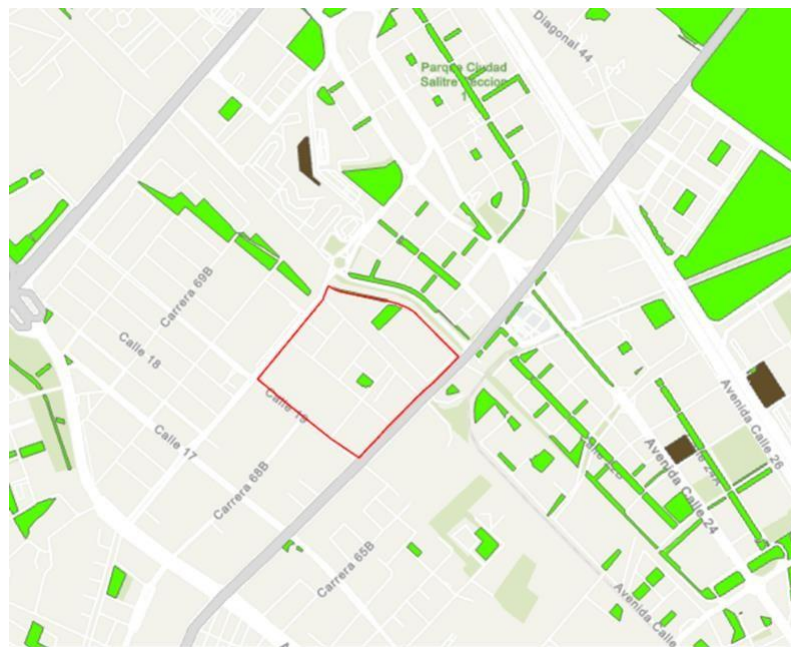
## 2. CAPÍTULO II: DIAGNÓSTICO

### 2.1. Diagnóstico de sistemas estructurantes

#### 2.1.1. Estructura Ecológica Principal

El sistema de espacio público del contexto inmediato del área de intervención se constituye por varios elementos urbanos importantes (ver mapa 4), al norte se ubican los parques y plazas de la urbanización de Salitre, así como el Parque Metropolitano Simón Bolívar. Asimismo, al occidente se ubican varios espacios públicos vinculados a los corredores ecológicos del Río Fucha y el canal San Francisco (ver mapa 5). Este último constituye un borde urbano, delimitando al área de Montevideo como un sector desconectado y desarticulado en sus espacios públicos y con una marcada diferencia en la cantidad de parques y plazas en el contexto sur y suroriental.

*Mapa 4. Espacio Público en el contexto intermedio del PPRU "INTEGRA".*



*Fuente: Elaboración propia a partir de la GDB del Decreto 555 de 2021 (2023)*

En el barrio Montevideo se evidencia una situación preocupante en relación con la falta de una estructura integrada de espacios públicos. Los pocos espacios existentes en la actualidad presentan un notable deterioro, lo que limita su disfrute y funcionalidad para los habitantes de la zona (ver figura 2) Además, la escasez de parques vecinales en el área de intervención del PPRU "INTEGRA" es una realidad que afecta la calidad de vida de la comunidad. Un aspecto relevante

para considerar es el indicador de espacio público efectivo para el sector, el cual revela que la zona tiene un resultado bajo de 1,7 m<sup>2</sup> por habitante. Esta cifra contrasta con la recomendación de la Organización Mundial de la Salud (OMS), que establece un mínimo de 15 m<sup>2</sup> por habitante para garantizar un adecuado acceso y disfrute del mismo.

La falta de áreas verdes y de recreación en el barrio Montevideo afecta directamente la calidad de vida de los ciudadanos. Estos espacios son fundamentales para fomentar la convivencia, promover la actividad física, el esparcimiento y mejorar la salud y el bienestar de la comunidad. La carencia de espacios públicos adecuados también repercute en el sentido de pertenencia y la identidad del barrio, limitando las oportunidades de encuentro y cohesión social entre sus habitantes.

Además, otro aspecto preocupante es la falta de iluminación en diversos sectores del barrio, lo que genera inseguridad y temor entre los residentes. La escasa iluminación pública en calles, parques y zonas de uso común contribuye a la percepción de inseguridad y dificulta el uso seguro de estos espacios durante la noche, limitando las posibilidades de actividades nocturnas y generando un impacto negativo en la calidad de vida de los bogotanos.

*Mapa 5. Espacio público en el contexto inmediato del PPRU "INTEGRA"*



*Fuente: Elaboración propia a partir de la GDB del Decreto 555 de 2021 (2023)*

*Figura 2. Estado actual del espacio público*

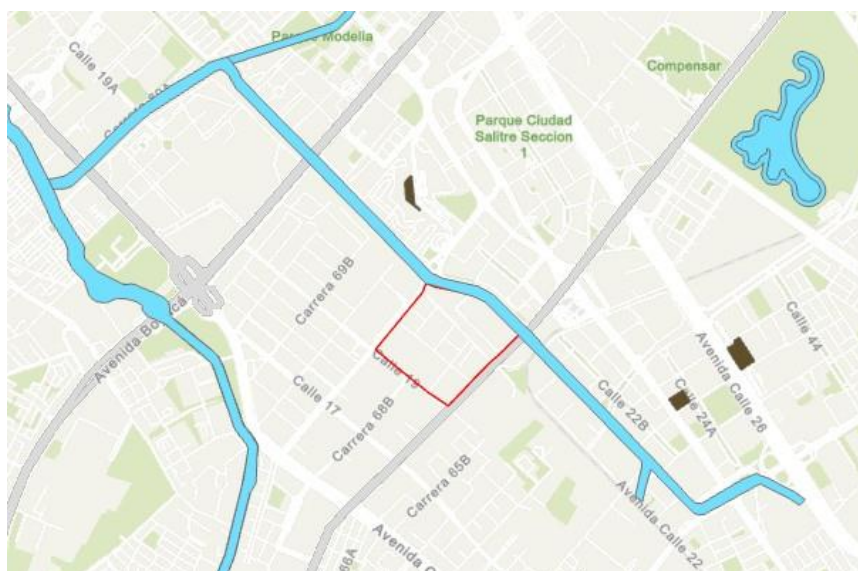


*Fuente: Elaboración propia (2023)*

De esta manera, es imperativo abordar la problemática del espacio público en el barrio Montevideo. Es necesario impulsar acciones de recuperación, mejoramiento y creación de espacios públicos integrados, que contribuyan al desarrollo social, el bienestar y la seguridad de los habitantes. Estas acciones deben contemplar aspectos como el adecuado mantenimiento, la iluminación eficiente, la promoción de la vegetación y la generación de espacios inclusivos que respondan a las necesidades y aspiraciones de la ciudadanía.

En cuanto a los elementos ambientales del sector, el área del PPRU “INTEGRA” se encuentra dentro del contexto de elementos importantes del sistema hídrico de Bogotá, tales como el Río Fucha y en su borde norte el canal San Francisco (ver mapa 5). Estos elementos conectores del ecosistémico del Río Fucha se encuentran actualmente contaminados por el vertimiento de basuras, escombros industriales y residuos residenciales. Asimismo, dentro del área de intervención hay 7 puntos de generación de residuos industriales y de demolición (ver mapa 6). Por otro lado, el arbolado público es reducido en comparación con otros sectores de comercios y servicios aledaños como Salitre o el Plan Parcial de Montevideo.

Mapa 6. Sistema hídrico en el contexto intermedio del PPRU "INTEGRA"



Fuente: Elaboración propia a partir de la GDB del Decreto 555 de 2021 (2023)

Mapa 7. Estructura Ecológica Principal en el área de intervención

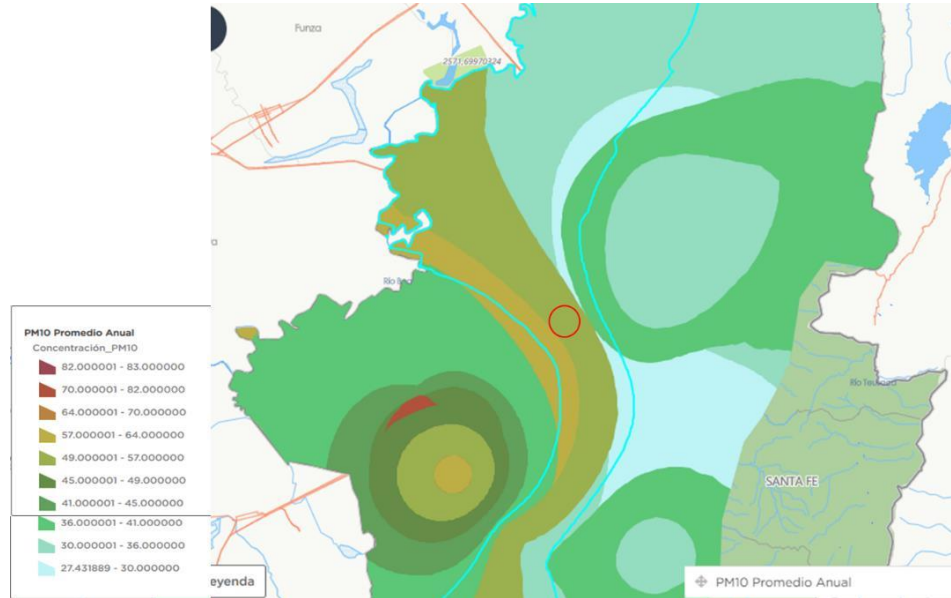


Fuente: Elaboración propia a partir de Mapas Bogotá (2023)

Otro aspecto importante se relaciona con la calidad del aire en el contexto del PPRU “INTEGRA”, el cual se ubica dentro una zona de altas emisiones relacionadas al corredor industrial de la Calle 13, por lo que la concentración de partículas de PM10 es alta (ver mapa 7). Por otro lado, la vulnerabilidad del agua de la localidad de Fontibón, Teusaquillo y Puente Aranda se clasifica entre alta, media y baja, pero se debe considerar que la conexión del Canal San Francisco con el Río Fucha, donde se contamina el agua por cuenta de vertimientos y disposición final de residuos

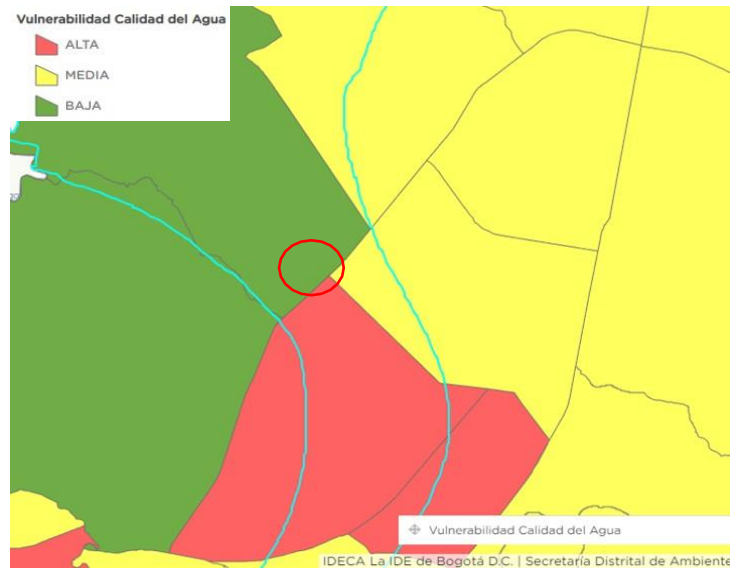
sólidos; puede llegar a afectar en mayor medida la calidad de agua en el PPRU “INTEGRA” (ver mapa 8).

Mapa 8. Promedio anual de concentración de partícula PM10



Fuente: Elaboración propia a partir de Mapas Bogotá (2023)

Mapa 9. Vulnerabilidad del agua por localidad



Fuente: Elaboración propia a partir de Mapas Bogotá (2023)

### 2.1.2. Sistema de movilidad

El mapa 11 indica que el PPRU “INTEGRA” se encuentra rodeado por importantes avenidas de la malla vial arterial, principalmente la Avenida Carrera 68 como borde al oriente, la Avenida La Esperanza y la Avenida Calle 26 o El Dorado al norte y la Avenida Calle 13 al Sur. Por otro lado, en el mapa 12 se evidencia el contexto inmediato del área de intervención, donde hay una estructura lateral de malla vial arterial conformada por la Av. Carrera 68 y la Carrera 68d, conectadas desde sentido oriente - occidente por 3 vías intermedias y una perpendicular. Asimismo hay una vía local interna en el borde norte, así como algunas vías locales que conectan pequeños espacios internos.

Mapa 10. Malla vial arterial en el contexto intermedio del PPRU "INTEGRA"



Fuente: Elaboración propia a partir de la GDB del Decreto 555 de 2021 (2023)

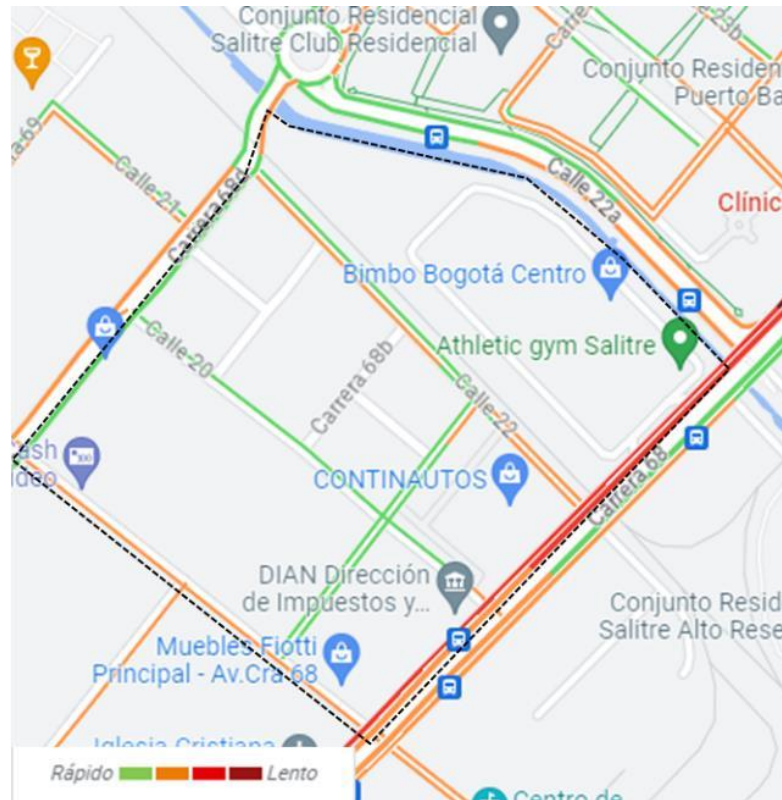
Mapa 11. Malla vial dentro del área de intervención del PPRU "INTEGRA"



Fuente: Elaboración propia a partir de la GDB del Decreto 555 de 2021 (2023)

El análisis de la movilidad en el sector revela una serie de problemas que afectan la fluidez del tráfico. Durante las horas pico, se evidencia una notable congestión en las vías intermedias del área de estudio, generando demoras significativas en los desplazamientos. Sin embargo, el punto más crítico se encuentra en la Avenida Carrera 68, donde se concentra la mayor congestión vehicular (ver mapa 13). Esta situación dificulta el tránsito fluido de vehículos y ocasiona retrasos en los tiempos de desplazamiento. Además, se observa una insuficiente infraestructura de transporte público, lo que limita las opciones de movilidad de los residentes y trabajadores del sector. Estos problemas de movilidad representan un desafío importante que debe abordarse en el marco del plan parcial, buscando soluciones integrales que mejoren la accesibilidad y la calidad de vida de los habitantes de Montevideo.

Mapa 12. Congestión vial promedio en el área de intervención del PPRU "INTEGRA"



Fuente: Elaboración propia a partir de Google Maps (2023)

Ahora bien, el PPRU “INTEGRA” es un nodo estratégico que se consolida en el cruce de dos grandes proyectos de movilidad vigentes en la ciudad de Bogotá. El tren de cercanías “REGIOTRAM de Occidente” (ver mapa 14) y la nueva Troncal de Transmilenio de la Av. Carrera 68 (ver mapa 15).

Mapa 13. Proyecto Troncal Transmilenio Avenida Carrera 68



Fuente: Tomado del Instituto de Desarrollo Urbano (2022)

Mapa 14. Estaciones proyecto "REGIOTRAM de Occidente"



Fuente: Tomado de Cotes en El Espectador (2022)

Lo anterior es motivo suficiente para lograr el correcto aprovechamiento estos proyectos, lo cual será fundamental para el desarrollo del proyecto, ya que los nuevos flujos serán generados a partir de la conexión de municipios aledaños de Bogotá como Mosquera o Funza, así como el aeropuerto con el centro tradicional. A esto se suman los habitantes que se transportarán mediante Transmilenio sentido norte – sur y viceversa, pasando por el centro de la ciudad y teniendo la oportunidad de tener una estación que integre estos dos medios de transporte en el área circundante al plan parcial propuesto.

### 2.1.3. Sistema de equipamientos

En el mapa 16 se muestra que el sector colindante al barrio Montevideo se caracteriza principalmente por la oferta de equipamientos administrativos, de salud y transporte. La Terminal de Salitre de Bogotá es un elemento muy importante y que colinda con el área de intervención de “INTEGRA”, asimismo la Clínica Colombia se encuentra diagonal al área de intervención hacia el nororiente. El área de intervención se localiza en cercanías al Centro Administrativo Nacional (CAN) donde hay varios equipamientos de salud, seguridad y de trámites administrativos. Dentro del área del plan parcial solo hay 1 equipamiento, la “estación de bomberos Puente Aranda.



El retorno de soportes urbanos debe ser una prioridad en el desarrollo del PPRU “INTEGRA”, como una solución a la problemática de la ausencia de equipamientos dentro del barrio Montevideo. Este sector es central, posee grandes conectores urbanos y regionales, pero que presenta una situación actual de deterioro y donde hay un gran potencial de renovación urbana mediante nuevos equipamientos y ofertas en otros usos que suplan las necesidades de la ciudadanía.

#### *2.1.4. Sistema de servicios públicos generales*

Con base en la evaluación efectuada, se ha constatado que la zona de implementación del Plan Parcial “INTEGRA” cuenta con la totalidad de los servicios públicos domiciliarios necesarios. Esto incluye el abastecimiento de agua, el sistema de alcantarillado, la gestión de residuos, la provisión de energía eléctrica, la disponibilidad de telefonía básica y la distribución de gas combustible. Es importante destacar que esta área se encuentra ubicada en suelo urbano, lo cual garantiza la plena cobertura y accesibilidad a los servicios mencionados.

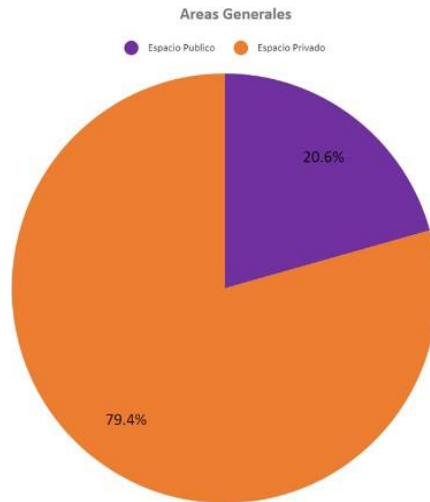
A pesar de lo mencionado, los servicios públicos que se proveen responden a una demanda inicial básica para un sector con unas características físicas y poblacionales muy distintas a la propuesta de renovación urbana, por este motivo, es muy importante llegar a la conclusión de que será fundamental la reformulación de las redes de servicios públicos domiciliarios con criterios modernos, de sostenibilidad, innovación, eficiencia, etc.

## **2.2. Diagnóstico de sistemas estructurados**

### *2.2.1. Configuración predial*

El área de intervención del PPRU “INTEGRA” se conforma por 9 manzanas de diversos tamaños y formas rectangulares en su gran mayoría (ver mapa 19). La manzana más grande tiene un área de 0,8 hectáreas y la más pequeña de 0,9 ha. Dentro de estas manzanas se ubican 48 predios con distintas divisiones (ver mapa 20). En el sector norte tan sólo hay 5 predios, en la zona central cada manzana corresponde a un solo predio, contrario al sector sur, donde se ubican la gran mayoría de los predios y con áreas más reducidas. Asimismo, como se puede observar en la figura 3, el 79,4% del espacio es privado y el 20,6% es público.

Figura 3. Distribución general de los espacios públicos y privados



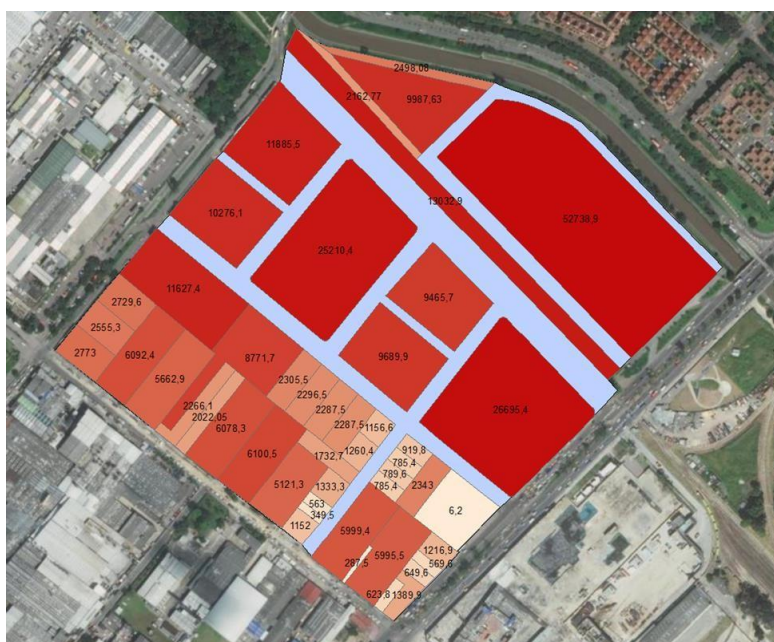
Fuente: Elaboración propia (2023)

Mapa 17. Área de cada manzana en el área de intervención



Fuente: Elaboración propia (2023)

Mapa 18. Área de cada lote en el área de intervención



Fuente: Elaboración propia (2023)

### 2.2.2. Áreas de actividad y usos del suelo

En el marco del contexto urbano del Plan Parcial “INTEGRA”, el barrio Montevideo presenta una distribución de usos de suelo caracterizada por una predominancia de actividades comerciales e industriales (ver mapa 22). Estos sectores desempeñan un papel fundamental en el dinamismo económico de la zona. Es importante destacar que, durante el periodo comprendido entre 2012 y 2020, se ha observado un notable incremento en la actividad relacionada con bodegas comerciales. También se destaca que en el sector suroriental hubo una predominancia del uso residencial, que hoy en día ha sido reemplazado por otros usos, sin embargo se identifica que uno de los predios tiene una propiedad común y proindiviso de uso residencial.

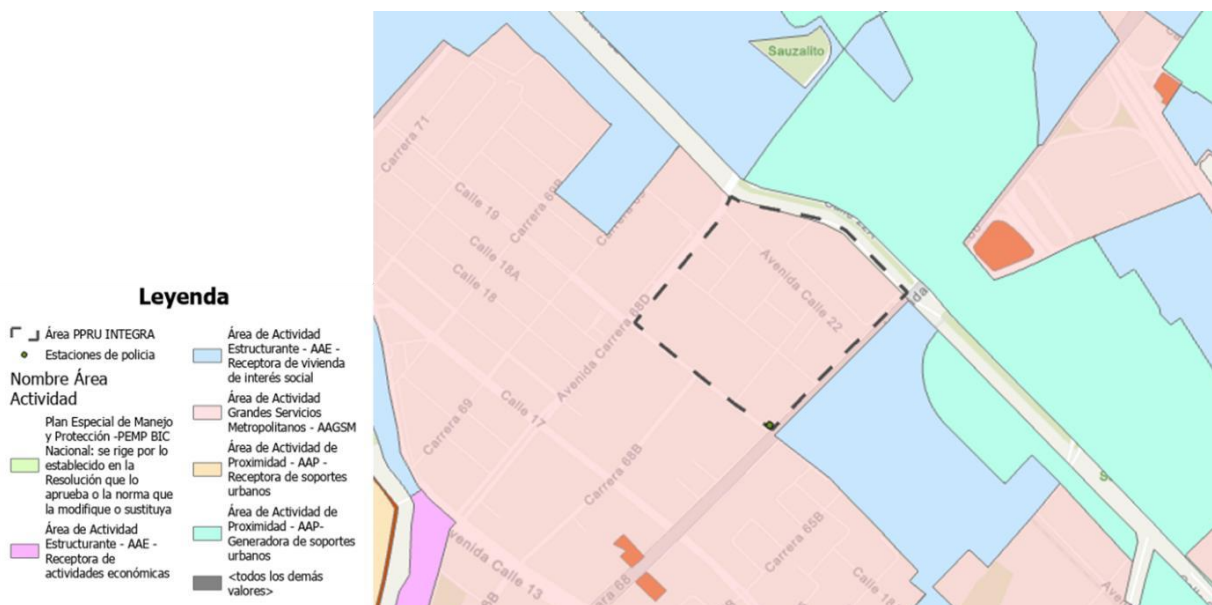
Por otro lado, las bodegas constituyen espacios destinados al almacenamiento y distribución de productos, desempeñando un papel clave en la cadena de suministro y logística de la región. Su presencia en el barrio Montevideo contribuye significativamente al desarrollo de la actividad comercial. Además de los usos comerciales e industriales, se identifican otros usos dotacionales en el área, como equipamientos y servicios destinados al bienestar y desarrollo de la comunidad.



actividad específica conocida como "grandes servicios metropolitanos". Esta área geográfica se define como aquella que permite la integración metropolitana, regional e internacional a través de la prestación de servicios y la vinculación de funciones estratégicas y actividades económicas de alcance regional y global. Además, se enfoca en brindar soluciones habitacionales que sean acordes a estas actividades, cumpliendo con las disposiciones establecidas en el propio plan.

Dentro del marco del plan parcial, esta área de actividad específica busca potenciar y desarrollar los servicios metropolitanos existentes, fomentando la generación de empleo, el dinamismo económico y la conexión con otras áreas y regiones. Asimismo, se busca promover la calidad de vida de los habitantes mediante la planificación adecuada de soluciones habitacionales que estén acorde con las actividades y funciones estratégicas presentes en el área.

Mapa 21. Áreas de actividad en el área de intervención



Fuente: Elaboración propia a partir de la GDB del Decreto 555 de 2021 (2023)

### 2.2.3. Tratamientos urbanísticos

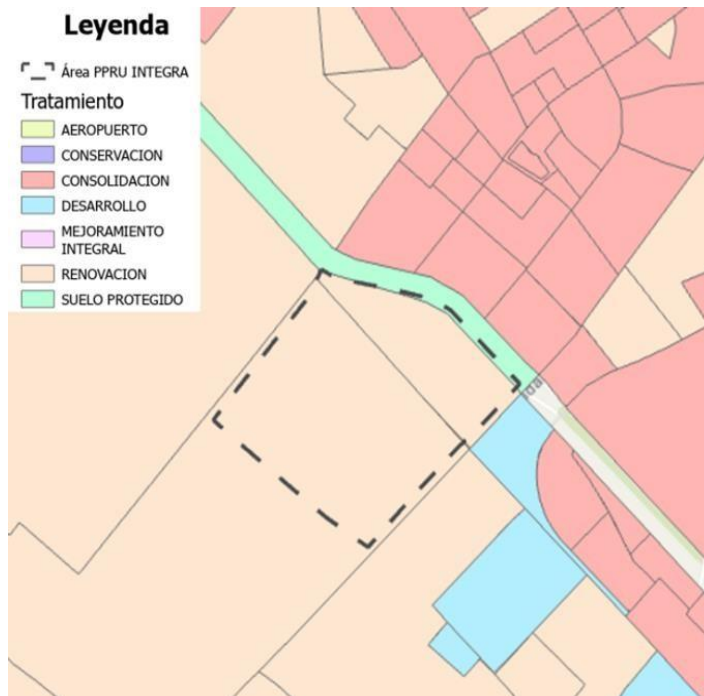
Para el PPRU "INTEGRA" se aplica el tratamiento de renovación urbana, tal como establecido en el artículo 301 del Decreto 555 de 2021 (ver mapa 24). Este enfoque busca orientar y regular la transformación o recuperación de sectores urbanos con el propósito de potenciar su ocupación, detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, así como promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente. Además, se busca impulsar una

densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, fomentando su uso eficiente y sostenible.

En contraste, el barrio Salitre se considera consolidado, lo que implica que las acciones de renovación deben estar en armonía con los sectores ya consolidados. Es importante mencionar que en las cercanías del plan parcial “INTEGRA” existen pequeños sectores con tratamiento de desarrollo, lo que permite una complementariedad y articulación estratégica entre ellos.

En resumen, el plan parcial “INTEGRA” se desarrolla dentro del contexto de renovación urbana en el barrio Montevideo, mientras que en el barrio Salitre se busca la consolidación. Esta distinción proporciona una base normativa y estratégica para impulsar la transformación integral del área, promoviendo un desarrollo sostenible y armonioso en beneficio de sus habitantes.

*Mapa 22. Tratamientos urbanísticos en el área de intervención*



*Fuente: Elaboración propia a partir de la GDB del Decreto 555 de 2021 (2023)*

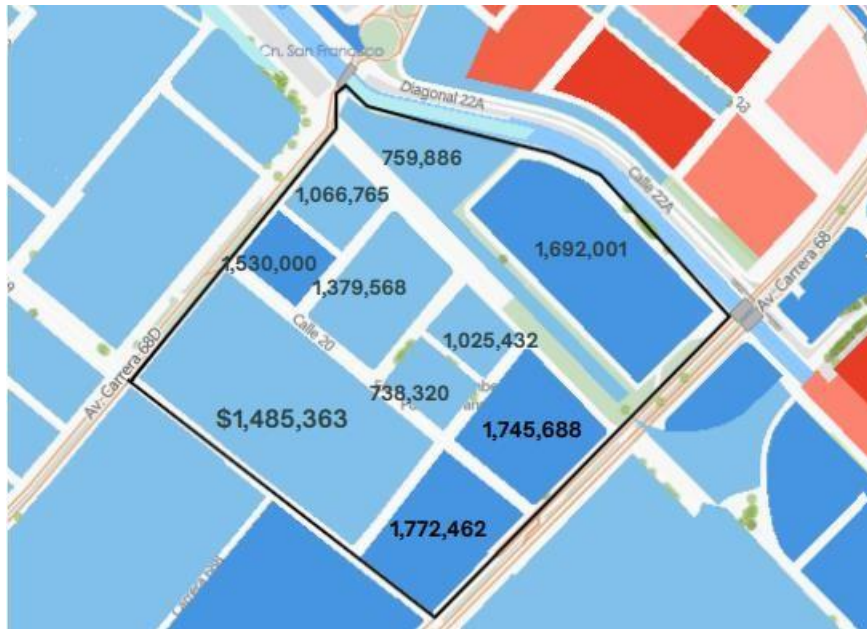
### **2.3. Diagnóstico socioeconómico**

Según los estudios y evaluaciones realizados, se ha determinado que Montevideo cuenta con un valor catastral relativamente alto debido a su ubicación estratégica y sus características industriales. El suelo en esta zona ha sido valorado en función de su potencial de desarrollo y su

relevancia dentro del contexto urbano. El valor del suelo en el área del plan parcial también se encuentra influenciado por factores como la proximidad a servicios e infraestructuras públicas, la disponibilidad de servicios básicos y el potencial de generación de empleo.

Estos elementos han contribuido a establecer un valor significativo en el mercado inmobiliario local y a posicionar al barrio Montevideo como un área de interés para la inversión y el desarrollo urbano, estableciendo un avalúo catastral aproximado por metro cuadrado, según Catastro Bogotá mediante la plataforma de Mapas Bogotá de 1'383.345 \$/m<sup>2</sup> en promedio y un avalúo comercial aproximado por metro cuadrado de 1'576.042 \$/m<sup>2</sup> en promedio. El análisis detallado del avalúo catastral y el valor del suelo es fundamental para comprender el contexto económico y la viabilidad de las propuestas y acciones del PPRU "INTEGRA".

Mapa 23. Avalúo catastral por manzana (\$/m<sup>2</sup>) año 2019



Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro Bogotá (2019)

Mapa 24. Avalúo comercial por manzana (\$/m2) año 2019



Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro Bogotá (2019)

Por otro lado, el barrio Montevideo, caracterizado por ser una zona predominantemente industrial, se destaca por su baja densidad de población residencial. La presencia de actividades industriales ha influido en la composición demográfica del área, donde el número de habitantes es reducido en comparación con otras zonas de la ciudad. Según el Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 del DANE, en la zona habitan alrededor de 120 personas. Además, la identificación predial establece que uno de los 48 predios conforma propiedad común y proindiviso donde hay 40 copropietarios de viviendas.

Figura 4. Composición demográfica 2018



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo 2018 de Vivienda DANE por manzana (2023)

Esta configuración urbana ha generado dinámicas sociales particulares en el barrio. Debido a la predominancia de la industria, las interacciones comunitarias y las redes sociales no son tan fuertes como en áreas residenciales más consolidadas. La convivencia vecinal se ve influenciada por la

naturaleza de las actividades industriales, lo cual puede generar una menor cohesión social y una menor participación ciudadana en comparación con otros sectores de la ciudad.

Es importante destacar que, aunque el barrio Montevideo presenta una menor densidad poblacional y una menor dinámica social en comparación con otras áreas de la ciudad, esto no implica la inexistencia de comunidades y vínculos sociales. Existen residentes, trabajadores y empresarios que conforman un tejido social en constante interacción y que contribuyen al desarrollo y funcionamiento del barrio.

El análisis de estas dinámicas sociales y las características particulares del barrio Montevideo son fundamentales para comprender el contexto en el que se desarrollará el Plan Parcial “INTEGRA”. Esta intervención urbanística tiene como objetivo transformar y dinamizar el área, promoviendo una mayor integración social, mejorando la calidad de vida de los habitantes y generando nuevas oportunidades de desarrollo económico y social.

En el diagnóstico del barrio Montevideo, se identifica la necesidad imperante de impulsar una ciudad de proximidad, donde las personas puedan encontrar en su entorno cercano las oportunidades de empleo, vivienda, servicios y actividades que requieren para su vida diaria. Esta directriz se fundamenta en la normativa vigente del Decreto 555 de 2021, que busca promover un desarrollo urbano sostenible y eficiente, minimizando los desplazamientos innecesarios y optimizando el uso de los recursos urbanos. La creación de una ciudad de proximidad se posiciona como una prioridad estratégica, alineada con los lineamientos del POT y las políticas de desarrollo urbano que buscan generar comunidades más cohesionadas, reducir la congestión vehicular y fomentar una mejor calidad de vida para los habitantes del barrio Montevideo, al tiempo que se minimizan los desplazamientos y se promueve una mayor interacción entre los habitantes del barrio Montevideo. Este enfoque contribuirá a potenciar el uso eficiente de los recursos urbanos y a construir una comunidad sólida y cohesionada en el ámbito local.

## **2.4. Restricciones de norma**

Con el propósito de hacer un análisis y argumentar la viabilidad de mayor altura, se procederá a exponer los motivos que respaldan la posibilidad de una elevación superior en la altura de las edificaciones del PPRU INTEGRA, o al menos, se evidenciará que dicha posibilidad no se encuentra excluida, dado que la misma puede ser objeto de análisis mediante un concepto favorable

sobre la evaluación de Obstáculos por Altura emitida por la Autoridad Aeronáutica en Colombia, el cual según el manual de normas comunes a los tratamientos urbanísticos se hace vinculante normativamente al POT.

La interpretación que se desprende del Anexo 5 del Plan del Decreto 555 de 2021, Ordenamiento Territorial (POT) titulado "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos", establece la evaluación de la viabilidad y la vinculación obligatoria al POT a través de un dictamen técnico, proporciona un camino hacia la resolución de la limitación de altura. Esto cobra relevancia al considerar que ya existen conceptos favorables en la misma zona como precedente distinguido, donde se han autorizado alturas de hasta 80 metros por parte de la Autoridad Aeronáutica Civil, según consta en la referencia 4109.085 – 2018018709, emitida el 2 de mayo de 2018, para el PPRU Montevideo.

Estos antecedentes evidencian que la posibilidad de que el proyecto progrese y que la solicitud de concepto sea favorable. Por tanto, se vislumbra la posibilidad de un resultado en igualdad de condiciones al ya aprobado tras el debido proceso de evaluación y análisis de las circunstancias pertinentes.

*Figura 5. Registro fotográfico del entorno consolidado*



Fuente: Elaboración Propia (2024)

Es por ello que, conforme al anexo 05 del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá, específicamente en el denominado "Manual de normas comunes a los tratamientos urbanísticos", al cual nos remite directamente el artículo 260 del Decreto 555 de 2021 (POT de Bogotá), se establecen limitaciones generales de altura para toda edificación en el área urbana.

Estas limitaciones de altura, como se detallan en el artículo 1.1 del mencionado manual, abarcan tanto la altura máxima de los edificios en términos de número de pisos como otros elementos y volúmenes que sobresalgan de la cubierta. Tales limitaciones deben ser observadas al momento de solicitar la correspondiente licencia urbanística.

Es pertinente destacar que la altura total de las edificaciones, que incluye elementos como ductos, chimeneas, remates de cubierta, puntos fijos como escaleras y ascensores, cerramientos, tanques de agua, equipos técnicos, sobre recorrido de ascensores o vestíbulos de cubierta, no podrá exceder las limitaciones generales establecidas, entre las cuales se encuentra la altura sobre el nivel del terreno determinada por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (Aerocivil) o la entidad competente designada para tal fin.

Particularmente, el literal A del numeral 1.1 del manual establece que las alturas no pueden superar las limitaciones generales definidas en el mapa de Sectorización de Obstáculos por Altura del Espacio Aéreo de Bogotá o mediante un concepto técnico específico emitido por la entidad correspondiente, en este caso, la Aerocivil de Colombia.

#### **1. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES**

##### **1.1. Limitantes generales de altura a toda edificación en el área urbana**

Las normas urbanísticas del presente Plan de Ordenamiento determinan alturas máximas de las edificaciones en términos de número de pisos. No obstante, adicionalmente se establecen unas limitantes generales de la altura de las edificaciones incluyendo todos los elementos y volúmenes que sobresalgan de cubierta, y que deben ser verificadas al momento del trámite de la respectiva licencia urbanística.

En consecuencia, la altura total de las edificaciones, incluyendo ductos, chimeneas, remates de cubierta, puntos fijos (escalera y ascensor), cerramientos, tanques de agua, equipos técnicos, sobre-recorrido de ascensores o hall de cubierta, no podrá superar las siguientes limitantes generales:

- a. La altura en metros sobre el nivel del terreno determinada por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (Aerocivil) o la entidad que haga sus veces, mediante el mapa de Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá, que forma parte del presente anexo o mediante concepto técnico específico de dicha entidad.
- b. Las alturas determinadas mediante los actos administrativos que adopten proyectos de cables aéreos del sistema de transporte.

*Manual de Normas Comunes a Los Tratamientos Urbanísticos, Anexo 07 Decreto 555 de 2021*

Es crucial señalar que dicho concepto técnico otorga a la Aerocivil la facultad de realizar una

evaluación para obtener una mayor altura en las edificaciones, y no se restringe exclusivamente al mapa de Sectorización de Obstáculos por Altura del Espacio Aéreo de Bogotá.

El fragmento en cuestión establece con claridad que la autoridad competente para determinar la altura máxima permitida en las edificaciones dentro del área urbana de Bogotá es la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (Aerocivil), o aquella entidad que ejerza sus funciones en su lugar. Este verbo rector, señala la acción principal y vinculante que la Aerocivil ejerce en la definición de la altura sobre el nivel del terreno.

La disposición resalta la relevancia del criterio técnico especializado emanado por la Aerocivil como la piedra angular para la regulación de las alturas edificatorias en la ciudad. El citado manual contempla que esta determinación de solicitud no es meramente consultiva, sino que tiene carácter vinculante, lo que resalta su importancia jurídica y operativa en el contexto del desarrollo urbano de la ciudad. Esto se convierte en una solución clave para la viabilidad y ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana INTEGRAL, al proporcionar un marco normativo claro y preciso para la planificación y construcción en el área urbana de Bogotá.

Esta apertura permite considerar posibles construcciones de mayor altura, tomando en cuenta que ya existen conceptos favorables previamente emitidos en proyectos de plan parcial de renovación urbana, como fue el caso del PPRU de Montevideo.

elementos arquitectónicos no se contabilizarán en el índice de ocupación y de construcción.

**Artículo 35º- NORMAS VOLUMÉTRICAS.** Todos los proyectos desarrollados al interior del Plan Parcial deberán cumplir con las siguientes normas de volumetría:

COMPONENTES	UNIDAD DE ACTUACIÓN Y/O GESTIÓN URBANÍSTICA ÚNICA			
	MZ 01	MZ 02	MZ 03	MZ 04
Altura máxima en pisos	Veintitrés (23)			
Altura mínima entre placas	2.20 mts			
Altura máxima en metros	80.00 metros de acuerdo a lo permitido por la Aeronáutica Civil en el concepto con referencia 4109.085 – 2018018709 del 2 de mayo de 2018.			
Tipologías edificatorias	Aislada y/o continua en plataforma y aislada entre edificaciones			

*Decreto Distrital 883 de 2019*

Es por ello que resulta crucial destacar que el análisis de un Cono de Aproximación técnica es un procedimiento fundamental en la planificación y desarrollo urbanístico, que busca armonizar la verticalidad de las edificaciones con criterios de agrupación inmobiliaria, efectos favorables en transporte y traslado de personas, seguridad, paisajismo - estética y funcionalidad de la ciudad.

En este sentido, nuestra propuesta de altura superior se encuentra respaldada por la obligatoriedad legal de la evaluación técnica de obstáculos en el entorno y las coordenadas que delimitan al polígono con potencial urbanístico, el cual se ubica en un nodo de la ciudad, demostrando su

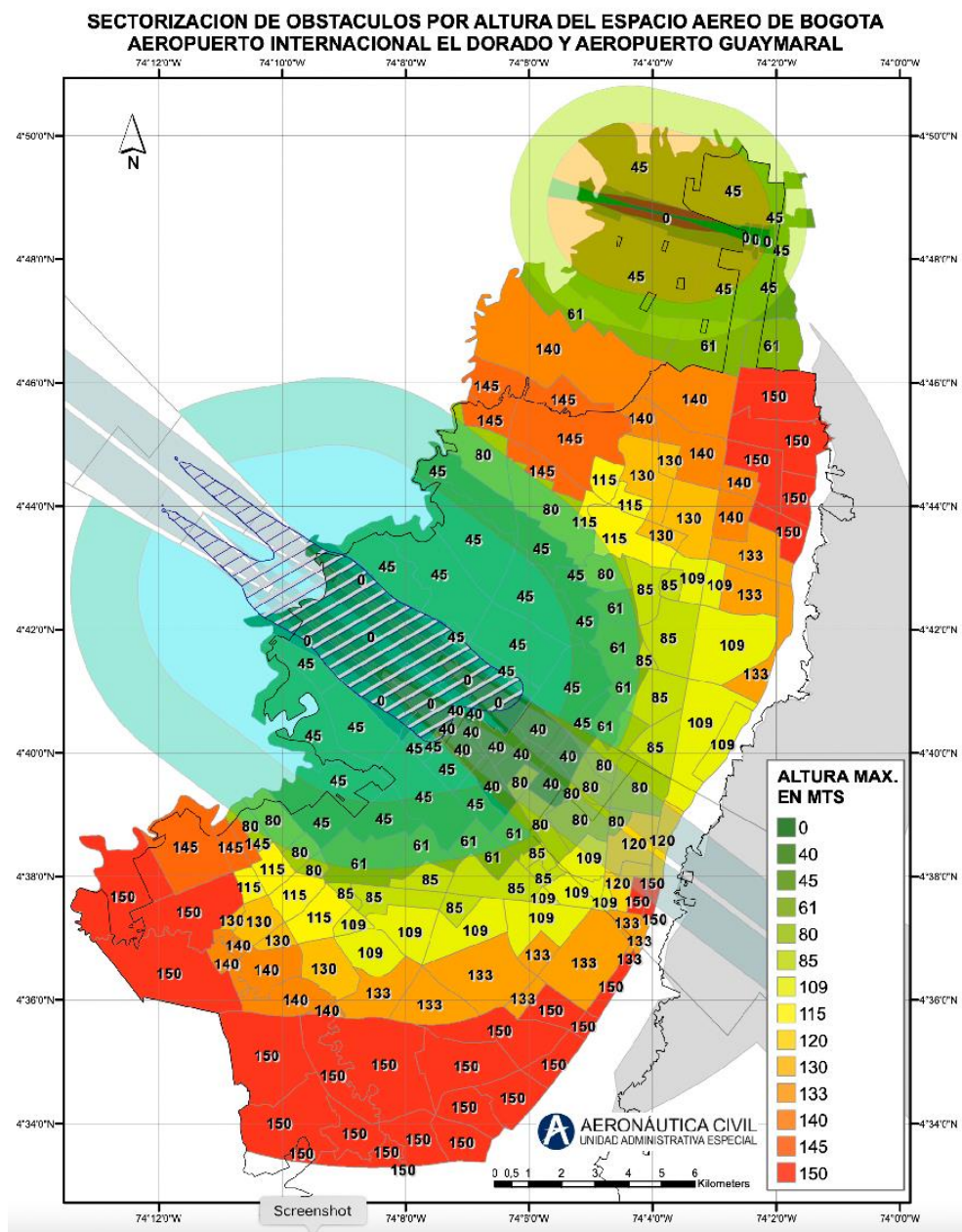
viabilidad desde diversos aspectos, incluyendo, pero no limitándose a aspectos estructurales, de seguridad, y de integración en el entorno urbano.

Además, es imperativo considerar la altura de los proyectos vecinos y el contexto urbanístico circundante como parte integral de nuestra argumentación. En este caso, la referencia a proyectos como PPRU Montevideo, urbanizaciones en el borde oriental de la Avenida 68 y la ciudad Salitre, evidencian una tendencia hacia alturas superiores a las limitaciones establecidas por la normativa actual.

Por ende, el concepto de una altura de 80 metros se alinea con el desarrollo y crecimiento urbanístico en la zona, la mixtura de usos y la ciudad de 15 minutos; contribuyendo a la coherencia y continuidad del paisaje urbano. Por otro lado, la revisión del Decreto 883 de 2019, específicamente el Artículo 35 referente a las Normas Volumétricas en el PPRU Montevideo, establece una altura máxima permitida de 80 metros.

Este respaldo normativo refuerza nuestra argumentación, al reconocer la validez y pertinencia de alturas superiores en el contexto específico del PPRU INTEGRAL. Asimismo, es importante destacar que el sector ya cuenta con el permiso de la Aeronáutica Civil, concepto con referencia 4109.085 – 2018018709 del 2 de mayo de 2018, el cual respalda la viabilidad de nuestra propuesta desde el punto de vista de la seguridad aérea y la operatividad del espacio aéreo.

Mapa 25. Limitación de alturas en Bogotá



(Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (Aerocivil). 2021.)

Como conclusión y después del amplio análisis normativo del POT 555 de 2021, así como de distintas disposiciones y reglamentaciones sobre la normatividad de altura en Bogotá, se continua evidenciando la necesidad de contar con un concepto técnico favorable vinculante de la autoridad aérea competente para optar por un desarrollo vertical que, sin lugar a dudas, por estar dentro del cono de aproximación del Aeropuerto Internacional de El Dorado, no debe superar obstáculos e instalaciones físicas existentes con mayores alturas, a su vez, respetando las normatividad de

volumetrías, aislamientos, retrocesos, ductos, chimeneas y otros.

De esta manera, el Plan Parcial INTEGRAL deberá proceder administrativamente con la autoridad aérea, en búsqueda de un concepto técnico favorable que permita un desarrollo urbano con mayor altura a la actual, específicamente optar por 80 metros, con el fin de atender las demandas y nuevas dinámicas urbanas del entorno, la modificación de vocación, intensidad y usos.

Además, se debe tener en cuenta el artículo 303 del POT 555 de Bogotá, donde se establece un mínimo de índice de construcción de 7.0 para proceder con Unidades de Actuación para Plan Parcial de Renovación Urbana.

*Se deberá formular y adoptar el respectivo plan parcial como condición previa para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en el tratamiento de renovación urbana cuando los interesados quieran superar el índice de construcción efectivo de siete puntos cero (7.0). (Decreto 555 de 2021, Artículo 303)*

Mediante modelamiento se concluyó la imposibilidad de lograr cierre financiero con edificabilidad limitada de 40 metros, aun habiendo desarrollado planimetrías y áreas suficientes que permitan desarrollos en altura con baja ocupación y calidad en el Espacio Público Efectivo. Por estos motivos, resulta indispensable seguir con el debido proceso y garantizar la mayor altura para el desarrollo del proyecto.

Finalmente, otra restricción importante para tener en cuenta se relaciona con la vía férrea que cruza el área de intervención. Según la normativa colombiana establecida por la Agencia Nacional de Infraestructura se debe respetar los siguientes ítems:

*Zona de seguridad: Existe una zona de seguridad establecida alrededor de las vías férreas, la cual generalmente abarca un área de 5 metros a cada lado del eje central de la vía. Esta zona tiene restricciones para la construcción de edificaciones, instalación de servicios públicos subterráneos y actividades que puedan interferir con la operación del ferrocarril.*

*Cruces peatonales y vehiculares: Se establecen lugares específicos para el cruce de peatones y vehículos sobre las vías férreas, como puentes o pasos a nivel. (Ley 1682 de 2013).*

## 2.5. Conclusiones generales del diagnóstico

El barrio Montevideo en Bogotá enfrenta diversas problemáticas que afectan su desarrollo y la calidad de vida de sus habitantes. Entre las principales preocupaciones se encuentran la movilidad, la seguridad, la productividad y la ausencia de soportes urbanos, así como la predominancia de un uso industrial rezagado en el tiempo y la falta de aprovechamiento del desarrollo urbano aledaño.

Para comenzar, en cuanto a la movilidad, el barrio Montevideo se enfrenta a desafíos relacionados con la congestión vehicular, la falta de espacios peatonales seguros y la deficiencia en la oferta de transporte público. Estas condiciones dividen la ciudad en diferentes puntos, obstaculizando la interconexión de los desplazamientos diarios y aumentando las brechas socioeconómicas de la población. Así mismo, se ven afectados la eficiencia de los servicios, las actividades básicas y cotidianas del sector y generando alto sub - aprovechamiento de las capacidades físicas y de su localización. Por otro lado, en términos de seguridad, el barrio Montevideo presenta índices de criminalidad que requieren una atención especial. La falta de iluminación adecuada, la presencia de puntos críticos y el déficit de espacios públicos efectivos seguros son algunas de las problemáticas que contribuyen a la percepción de inseguridad en la zona.

En cuanto a la productividad, el barrio Montevideo posee las bondades urbanísticas y capacidad del suelo para ofertar un sinnúmero de actividades económicas propias de demanda y como motor económico de ciudad, generando empleo, contratación, soportes urbanos y múltiples servicios para diferentes grupos poblacionales que requieren la multiplicidad de comercio, bienes y servicios dependiendo de la demografía, capacidad adquisitiva, grupos etarios y servicios básicos esenciales para el desarrollo urbano y humano.

Como precedente, la homogeneidad y generosidad de los espacios y áreas existentes, además del uso principalmente industrial; resulta obsoleto e inadecuado continuar con esta dinámica urbanística en un polígono tan estratégico para la dinámica de ciudad. Lo cual limita las oportunidades socioeconómicas en el sector.

Otro desafío prioritario y en concordancia al Decreto 555 de 2021, se relaciona con la temática de la integración inmobiliaria, los instrumentos de gestión para retornarle a la ciudad sus capacidades y soportes urbanos, los equipamientos públicos necesarios y el espacio público efectivo que arrojará como efecto la modernización de la ciudad, la interconexión inmediata entre el ciudadano y el acceso oportuno a la mixtura de usos que permitirá unos mejores indicadores de ciudad, de

calidad de vida, de contaminación atmosférica, cambio climático, sostenibilidad y resiliencia urbana; en donde se garantice para el gestor y desarrollador inmobiliario u sistema de cargas y beneficios que motiven y sean atractivos y viables financieramente.

Este plan de acción se convierte en un instrumento clave para promover la transformación positiva y el desarrollo equitativo de la zona, atendiendo las necesidades de movilidad, seguridad, productividad y retornos de los soportes urbanos para superar el silencio geográfico que presenta lo que debería ser “el ombligo de Bogotá”

### 3. CAPÍTULO III: FORMULACIÓN

#### 3.1. Planteamiento urbanístico

##### 3.1.1. Delimitación del área del proyecto

Figura 6. Ubicación y delimitación del PPRU "INTEGRA"

#### DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEL PROYECTO EN SU CONTEXTO URBANO



**Localidad:** Fontibón

**Barrio en el que se encuentra:** Montevideo

**Barrios Aledaños:** Granjas de Techo, Centro Industrial, Ciudad Salitre Oriental, Ciudad Salitre y Zona Industrial.

**Ambito de Planificación:** 349.064,69 m<sup>2</sup>

**Área de verificación:** 340.082,06 m<sup>2</sup>

**Área privada:** 269.869,08

**Área pública:** 70.212,98



Delimitación del Plan Parcial

Fuente: Elaboración propia (2023)

#### Delimitación del área del proyecto en su contexto urbano:

Localidad: Fontibón

Barrio en el que se encuentra: Montevideo, Barrios Aledaños: Granjas de Techo, Centro Industrial, Ciudad Salitre Oriental, Ciudad Salitre y Zona Industrial.

**Ámbito de Planificación:**

349.064,69 m<sup>2</sup>

**Área de Verificación:**

340.082,06 m<sup>2</sup>

**Cargas Generales:**

**Vía férrea:**

8.982,63 m<sup>2</sup>

**Prexistencias:**

70.212,78 m<sup>2</sup>

**Área Malla Vial Local:**

65.552,13 m<sup>2</sup>

**Parques:**

4.660,85

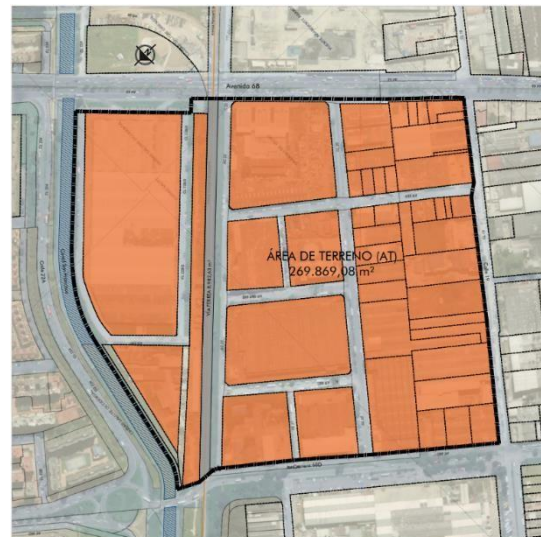
**Área privada inicial (Área de terreno):**

269.869,08 m<sup>2</sup>

*Plano 1. Área de planificación*



*Plano 2. Área de Terreno*



### 3.1.2. *Ámbito de Planificación/ Área no objeto de reparto / Área objeto de reparto*

Tabla 2. *Ámbito de planificación y área de verificación*

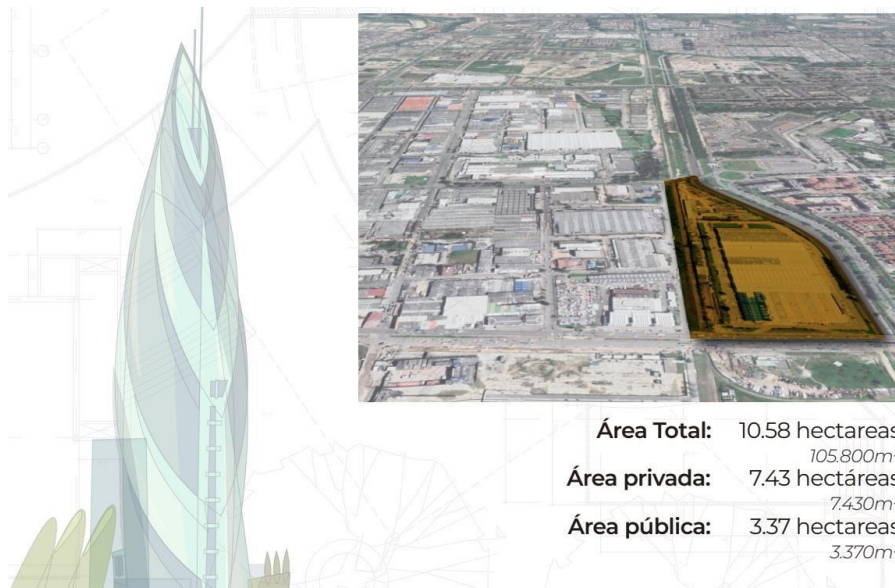
ÁREAS GENERALES PLAN PARCIAL INTEGRRA		
NOMBRE		% SOBRE ÁREA BRUTA
AMBITO DE PLANIFICACIÓN	349.064,69	100%
ÁREA DE VERIFICACIÓN	340.082,06	97%
CARGAS GENERALES	8.982,63	2,6%
Vía férrea	8.982,63	
Otros	0,00	

Fuente: *Elaboración propia (2023)*

El ámbito de planificación del PPRU INTEGRRA, corresponde a un área total de 349.064,69 m<sup>2</sup>, que actualmente se divide en tres grandes partes o sectores de la siguiente manera:

#### 1- Desde el canal de San Francisco a la ferrovía.

Figura 7. *Primer Sector*



Fuente: *Elaboración Propia (2023)*

## 2- Desde la ferrovía a la Calle 20.

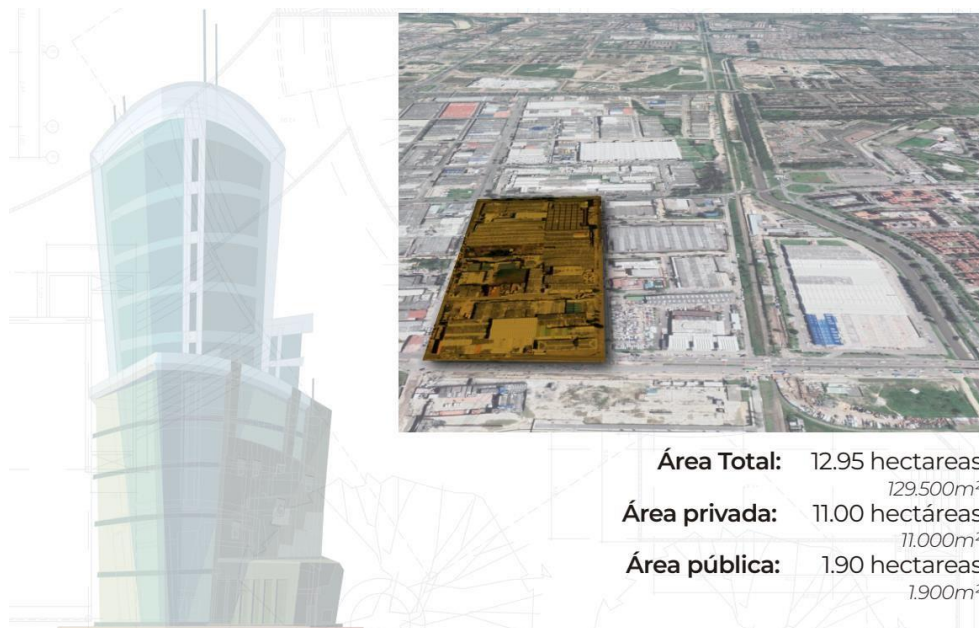
Figura 8. Segundo Sector



Fuente: Elaboración Propia (2023)

## 3- Desde la Calle 20 a la Calle 19

Figura 9. Tercer Sector



Fuente: Elaboración Propia (2023)

En el ámbito de planificación del PPRU “INTEGRA” se tiene un área inicial privada de 269.869,08 m2, con 48 de propietarios, como se muestra a continuación.

Tabla 3. División predial inicial

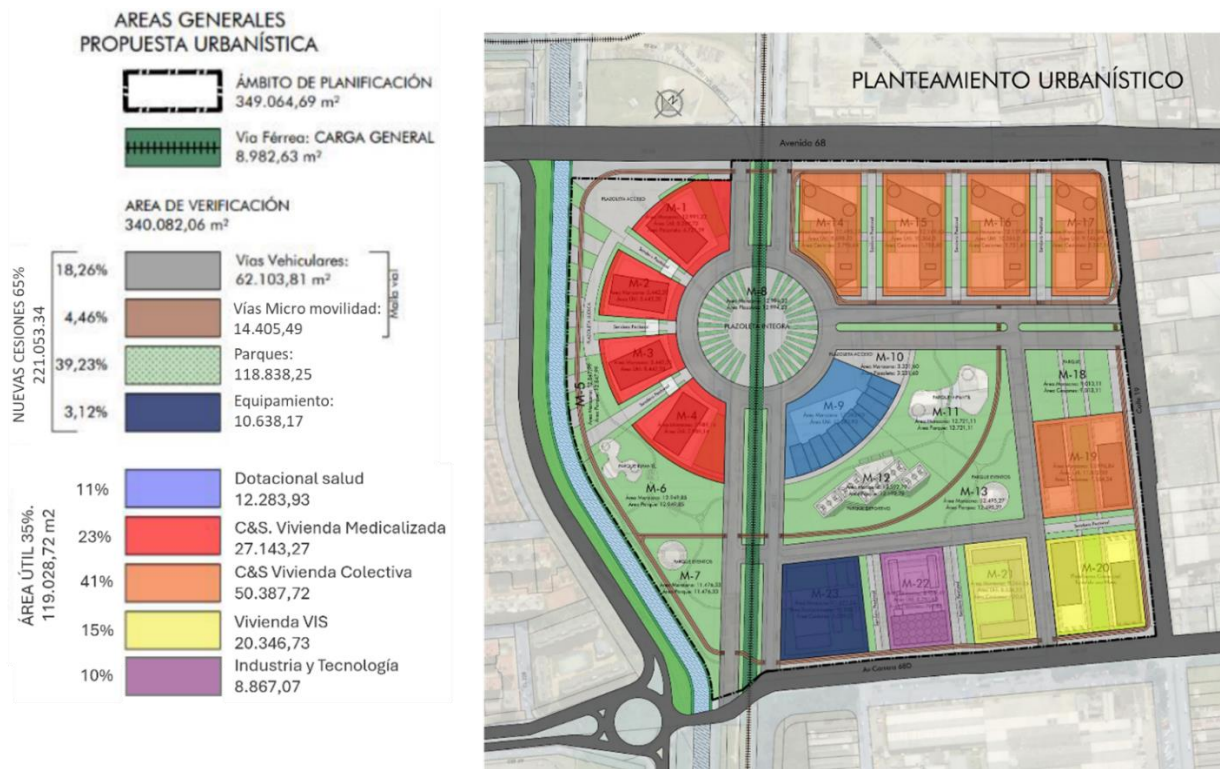
CONDICIONES INICIALES - DIVISIÓN PREDIAL					
Ambito de Planificación		349.064,69		Área de Verificación	340.082,06
Área Privada Inicial		269.869,08		Área de Total Pública	70.212,98
Propietario	ÁREA PREDIAL	% de participación en el área total	Valor inicial por m2 (Promedio A Catastral)	Valor inicial total (\$) (VI)	% de participación en el valor total
1	1389,90	0,6%	\$ 1.949.708,20	\$ 2.709.899.427,18	0,6%
2	623,80	0,2%	\$ 1.544.015,00	\$ 963.156.557,00	0,2%
3	5995,50	2,2%	\$ 1.544.015,00	\$ 9.257.141.932,50	2,2%
4	287,50	0,1%	\$ 1.544.015,00	\$ 443.904.312,50	0,1%
5	5999,40	2,2%	\$ 1.544.015,00	\$ 9.263.163.591,00	2,2%
6	649,60	0,2%	\$ 1.544.015,00	\$ 1.002.992.144,00	0,2%
7	569,60	0,2%	\$ 1.544.015,00	\$ 879.470.944,00	0,2%
8	1216,90	0,4%	\$ 1.544.015,00	\$ 1.878.911.853,50	0,4%
9	6,20	0,0%	\$ 1.544.015,00	\$ 9.572.893,00	0,0%
10	2343,00	0,9%	\$ 1.544.015,00	\$ 3.617.627.145,00	0,9%
11	919,80	0,3%	\$ 1.544.015,00	\$ 1.420.184.997,00	0,3%
12	785,40	0,3%	\$ 1.544.015,00	\$ 1.212.669.381,00	0,3%
13	789,60	0,3%	\$ 1.544.015,00	\$ 1.219.154.244,00	0,3%
14	785,40	0,3%	\$ 1.544.015,00	\$ 1.212.669.381,00	0,3%
15	1152,00	0,4%	\$ 1.633.899,30	\$ 1.882.251.993,60	0,4%
16	5121,30	2,0%	\$ 1.633.899,30	\$ 8.367.688.485,09	2,0%
17	6100,50	2,4%	\$ 1.633.899,30	\$ 9.967.602.679,65	2,4%
18	6078,30	2,4%	\$ 1.633.899,30	\$ 9.931.330.115,19	2,4%
19	2022,05	0,8%	\$ 1.633.899,30	\$ 3.303.826.079,57	0,8%
20	2266,10	0,9%	\$ 1.633.899,30	\$ 3.702.579.203,73	0,9%
21	5662,90	2,2%	\$ 1.633.899,30	\$ 9.252.608.345,97	2,2%
22	6092,40	2,4%	\$ 1.633.899,30	\$ 9.954.368.095,32	2,4%
23	2773,00	1,1%	\$ 1.633.899,30	\$ 4.530.802.758,90	1,1%
24	2555,30	1,0%	\$ 1.633.899,30	\$ 4.175.102.881,29	1,0%
25	2729,60	1,1%	\$ 1.633.899,30	\$ 4.459.891.529,28	1,1%
26	349,50	0,1%	\$ 1.633.899,30	\$ 571.047.805,35	0,1%
27	563,00	0,2%	\$ 1.633.899,30	\$ 919.885.305,90	0,2%
28	1333,30	0,5%	\$ 1.633.899,30	\$ 2.178.477.936,69	0,5%
29	1732,70	0,7%	\$ 1.633.899,30	\$ 2.831.057.317,11	0,7%
30	1260,40	0,5%	\$ 1.633.899,30	\$ 2.059.366.677,72	0,5%
31	1156,60	0,4%	\$ 1.633.899,30	\$ 1.889.767.930,38	0,4%
32	2278,50	0,9%	\$ 1.633.899,30	\$ 3.722.839.555,05	0,9%
33	2287,50	0,9%	\$ 1.633.899,30	\$ 3.737.544.648,75	0,9%
34	2296,50	0,9%	\$ 1.633.899,30	\$ 3.752.249.742,45	0,9%
35	2305,50	0,9%	\$ 1.633.899,30	\$ 3.766.954.836,15	0,9%
36	8771,70	3,4%	\$ 1.633.899,30	\$ 14.332.074.489,81	3,4%
37	11627,40	4,5%	\$ 1.633.899,30	\$ 18.998.000.720,82	4,5%
38	26695,40	12,2%	\$ 1.920.256,80	\$ 51.262.023.378,72	12,2%
39	9689,90	1,9%	\$ 812.152,00	\$ 7.869.671.664,80	1,9%
40	9465,70	2,5%	\$ 1.127.975,20	\$ 10.677.074.850,64	2,5%
41	25210,40	9,1%	\$ 1.517.524,80	\$ 38.257.407.217,92	9,1%
42	10276,10	4,1%	\$ 1.683.000,00	\$ 17.294.676.300,00	4,1%
43	11889,50	3,3%	\$ 1.173.441,50	\$ 13.951.632.714,25	3,3%
44	52737,90	23,3%	\$ 1.861.201,10	\$ 98.155.837.491,69	23,3%
45	9989,63	2,0%	\$ 835.874,60	\$ 8.350.077.980,40	2,0%
46	13036,90	2,6%	\$ 835.874,60	\$ 10.897.213.572,74	2,6%
47	2169,77	0,4%	\$ 835.874,60	\$ 1.813.655.630,84	0,4%
48	2498,08	0,5%	\$ 835.874,60	\$ 2.088.081.620,77	0,5%
<b>TOTAL</b>	<b>269869,08</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 1.563.376,99</b>	<b>\$ 421.907.108.738,45</b>	<b>100%</b>

Fuente: Elaboración propia (2024)

Para el Plan Parcial de Renovación Urbana INTEGRAL, se tiene un ámbito de planificación con un área de 349.064,69 m<sup>2</sup>, correspondiente a la delimitación del polígono escogido, sin descontar las cargas generales (como vías arteriales, vía férrea, etc.). Para el caso particular se encuentra la vía férrea del REGIOTRAM de Occidente, lo que implica la existencia de una carga general, que divide en dos sectores el ámbito de planificación y convirtiéndose en eje central del plan parcial, fortaleciendo la propuesta del planteamiento urbanístico, convirtiéndolo en un hito y eje para el desarrollo urbanístico del sector, donde se proyecta una gran rotonda de interconexión de la movilidad múltiple del sector con los parques, plazoletas y demás elementos constitutivos del espacio urbano.

**Figura No. 30: Áreas Generales y Propuesta Urbanística del PPRU**

*Plano 3. Áreas generales y propuesta urbanística del PPRU "INTEGRA"*



*Fuente: Elaboración propia (2024)*

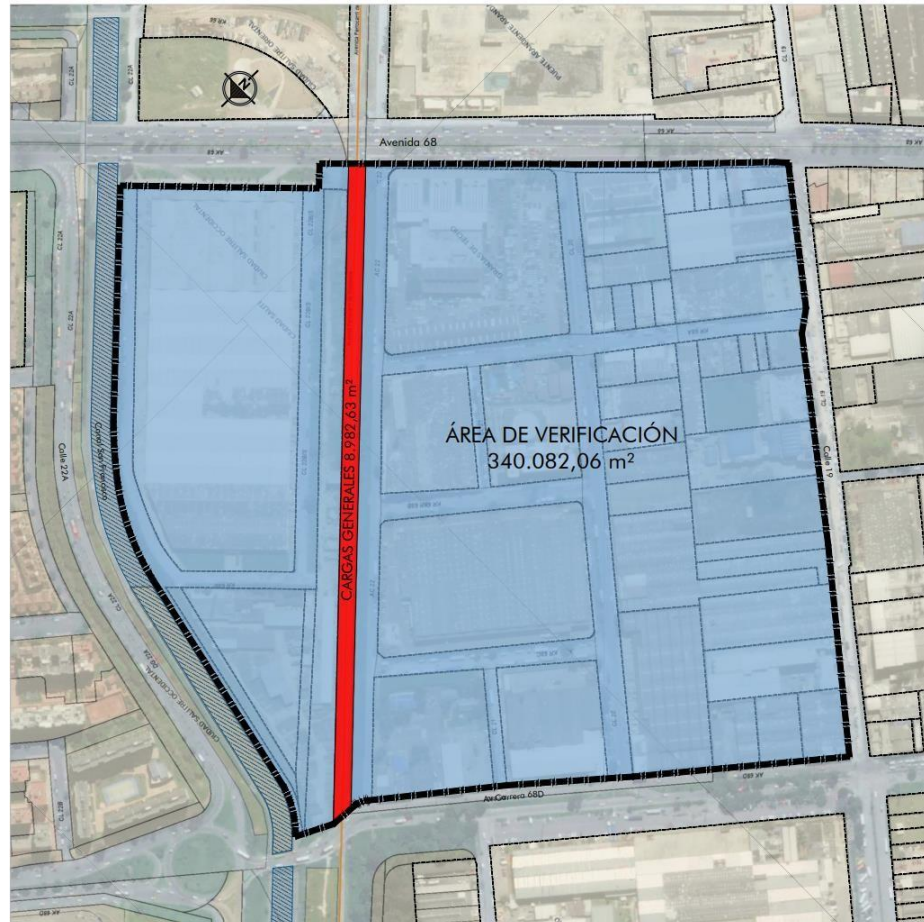
### 3.1.2.1. Cargas generales por suelo / Área de verificación

En el Ámbito de Planificación del Plan Parcial INTEGRAL, como se había descrito anteriormente, se encuentra un área de afectación de una carga general, la cual corresponde a la ferrovía con un área total 8.932,63 m<sup>2</sup>, del proyecto REGIOTRAM de Occidente.



un espacio público abierto, con oferta de servicios que complementen el desarrollo del sector, impactando en la movilidad multimodal, realzando los impactos ambientales y paisajísticos del Canal de San Francisco, posicionando el proyecto y diferenciándolo de otros sectores.

*Plano 4. Área de verificación*



*Fuente: Elaboración propia a partir de Mapas Bogotá. (2023)*

### **3.1.2.2. Cesiones públicas**

Como cargas locales por espacio público y preexistencias, se encuentran parques con un área de 4.660,85 m<sup>2</sup> y vías locales por un área de 65.552,13 m<sup>2</sup>. Pasando de un indicador de 1.4 m<sup>2</sup> por habitante a 4.7 m<sup>2</sup> por habitante, lo cual implica una mejora importante en estos indicadores, que corresponden con el espíritu del Plan de Ordenamiento Territorial y en especial lo relacionado con los Planes Parciales de Renovación Urbana, como en el propuesto en este estratégico sector.

Mapa 27. Zonas verdes existentes



Fuente: Mapas Bogotá (2023)

Plano 5. Vías locales existentes



Fuente: Elaboración propia a partir de Mapas Bogotá (2023)

Figura 11. Cesiones urbanísticas POT 555 de 2021

$$CS = AV * Fs$$

**Donde:**

**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 de acuerdo con la siguiente tabla:

IC Efectivo (ICe)	Porcentaje de cálculo para obligación (Fs)	Área de verificación del plan parcial (AV)
Resultante	65%	Mínimo tres (3,0) hectáreas

Fuente: Artículo 328 Decreto 555 de 2021

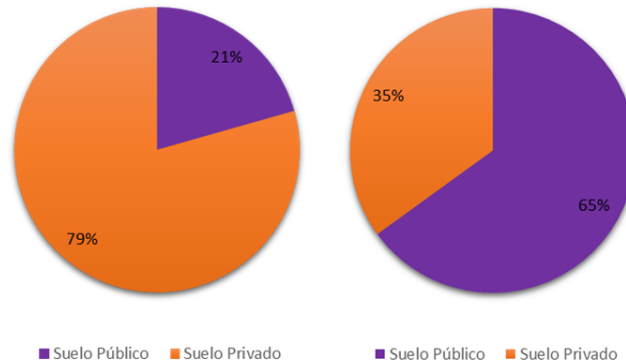
*“Artículo 328. Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial.*

***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.”*  
(Negrilla y subrayado fuera de texto)

Lo anterior concordante dispuesto en los artículos 328 del Decreto 555 de 2021, se calculó para el proyecto el 65% del Área de Verificación del Plan Parcial.

Figura 12. Comparación Espacio Público Actual - Propuesto

### Relación entre espacio público y privado



**Actual**

**Propuesto**

*Fuente: Elaboración propia (2023)*

Se propone pasar de un área de espacio público actual de 70.212,98 m<sup>2</sup>, de los cuales su gran mayoría corresponden a la malla vial local con área 65.552,13 m<sup>2</sup> y solamente con un área de parque público de 4.660,85 m<sup>2</sup>, a un entramado de espacio público que conecta no solamente las construcciones del proyecto, sino las de todo el sector en especial las del área de influencia de los dos planes parciales actualmente aprobados y en desarrollo (Montevideo y Salitre), siendo un punto de encuentro e influencia el cual tendrá un espacio público propuesto de 221.053,98 m<sup>2</sup> en el que se reconfigura el espacio público existente integrándolo a una propuesta novedosa donde los parques se interconectan para generar un espacio verde de grandes proporciones con un área de 118.838,25 m<sup>2</sup> de espacio público efectivo, en el cual confluyen las nuevas vías de conexión que mejoraran la movilidad con un área total de 91.576,92 m<sup>2</sup>, y en el cual se desarrolla un área de equipamiento logístico de servicios con 10.638,17 m<sup>2</sup>, garantizando el desarrollo de un sector exclusivo de la ciudad.

El planteamiento urbanístico propuesto se encuentra configurado para optimizar el espacio público dispuesto en cada una de las cinco etapas propuestas, pero que a su vez funcionan como una sola unidad, generando una interacción directa con las áreas privadas y sus usos propuestos, para un producto inmobiliario novedoso, amigable con el medio ambiente y totalmente interconectado.

Figura 13. Propuesta Urbanística - Relación Espacio Público



Fuente: Elaboración propia (2024)

### 3.1.2.3. Área útil

El área útil se calcula como el resultante de restar del área de verificación 340.082,06 m<sup>2</sup> del PPRU INTEGRAL, el área de las cesiones para espacio público que corresponden al 65% del área de verificación para un total de 221.053,34 m<sup>2</sup>, quedando como resultante un área útil de 119.028,72 m<sup>2</sup>, área con la cual se calculara los índices de construcción y delimita el área de las edificaciones, permitiendo calcular el índice de ocupación resultante de las volumetrías para el desarrollo del proyecto urbanístico en general, resultante de la aplicación normativa del Decreto 555 de 2021.

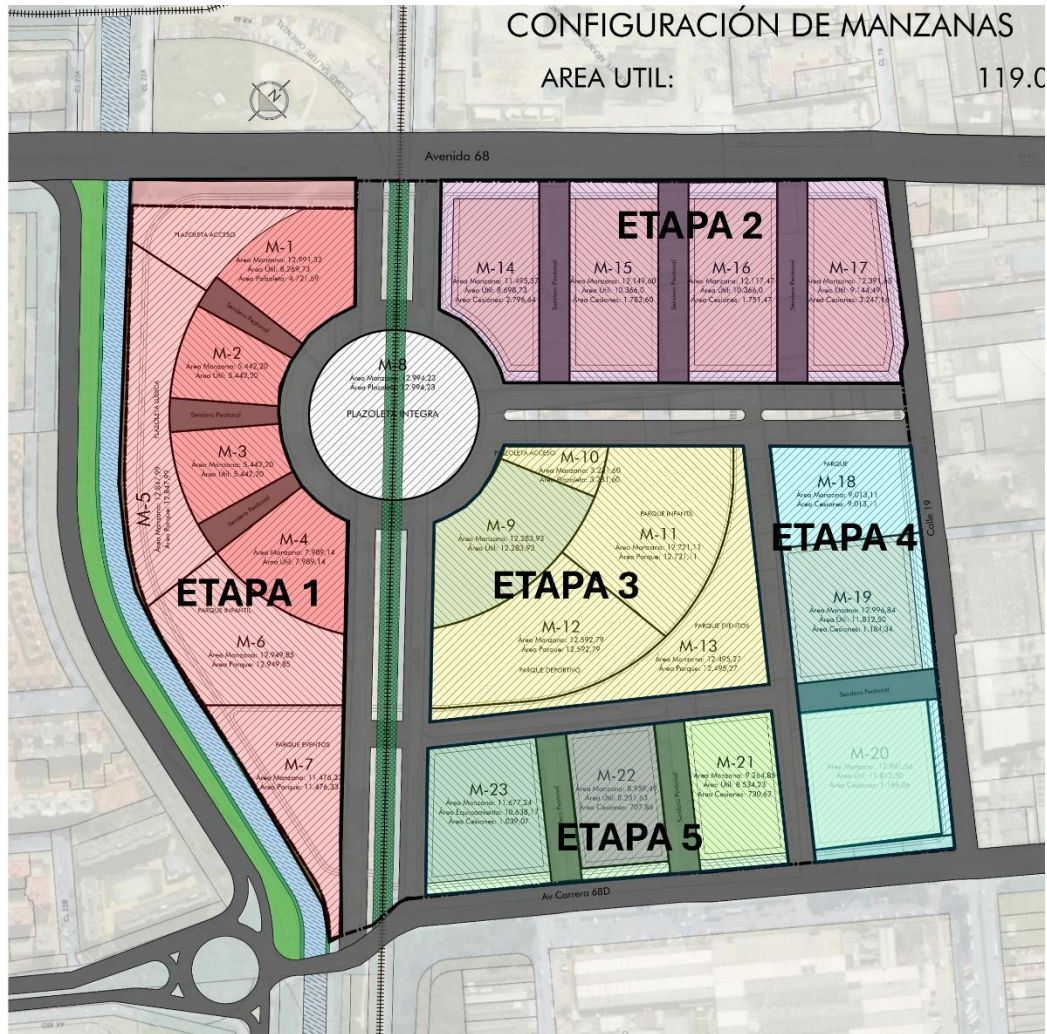
Tabla 4. Configuración del Área útil PPRU "INTEGRA".

Etapas	Manzanas	% AU	Área Util	Área de Terreno	m2 construcción
Etapa 1	MZ 1	6,95%	8.269,73	12.991,32	53.724,62
	MZ 2	4,57%	5.442,20	5.442,20	46.335,90
	MZ 3	4,57%	5.442,20	5.442,20	44.225,02
	MZ 4	6,71%	7.989,14	7.989,14	38.948,46
Etapa 3	MZ 9	10,32%	12.283,93	12.283,93	90.869,25
Etapa 2	MZ 14	7,31%	8.698,73	11.495,37	70.759,04
	MZ 15	8,71%	10.366,00	12.149,60	74.038,48
	MZ 16	8,71%	10.366,00	12.117,47	67.104,52
	MZ 17	7,68%	9.144,49	12.391,65	59.774,54
Etapa 4	MZ19	9,92%	11.812,50	12.996,84	82.641,25
	MZ 20	9,92%	11.812,50	12.981,56	82.641,25
Etapa 5	MZ 21	7,17%	8.534,23	9.264,85	59.501,68
	MZ 22	7,45%	8.867,07	11.677,24	63.359,97
<b>Total</b>		<b>100%</b>	<b>119.028,72</b>	<b>139.223,37</b>	<b>833.923,97</b>

Fuente: Elaboración propia (2023)

El Proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana se desarrollará en una sola Unidad de Actuación Urbanística, compuesta por cinco etapas, para el desarrollo del espacio público y privado de manera armónica.

*Plano 6. Configuración de etapas del PPRU "INTEGRA"*



*Fuente: Elaboración propia (2024)*

En estas cinco etapas se ubican las edificaciones con sus respectivos usos del suelo, buscando integrar el sector dada su ubicación estratégica para potencializar los productos inmobiliarios a desarrollar teniendo en cuenta el área de influencia respecto a los demás planes parciales presentes en la zona, PP SALITRE Y PP MONTEVIDEO, que actualmente se están desarrollando y que complementan la propuesta, ya que estos planes parciales se erigen como nuevos atractores de población, la cual requiere de comercio, servicios y espacios verdes y libres que se ofrece el PPRU INTEGRAL.

### 3.1.3. Propuesta urbana / esquema de áreas

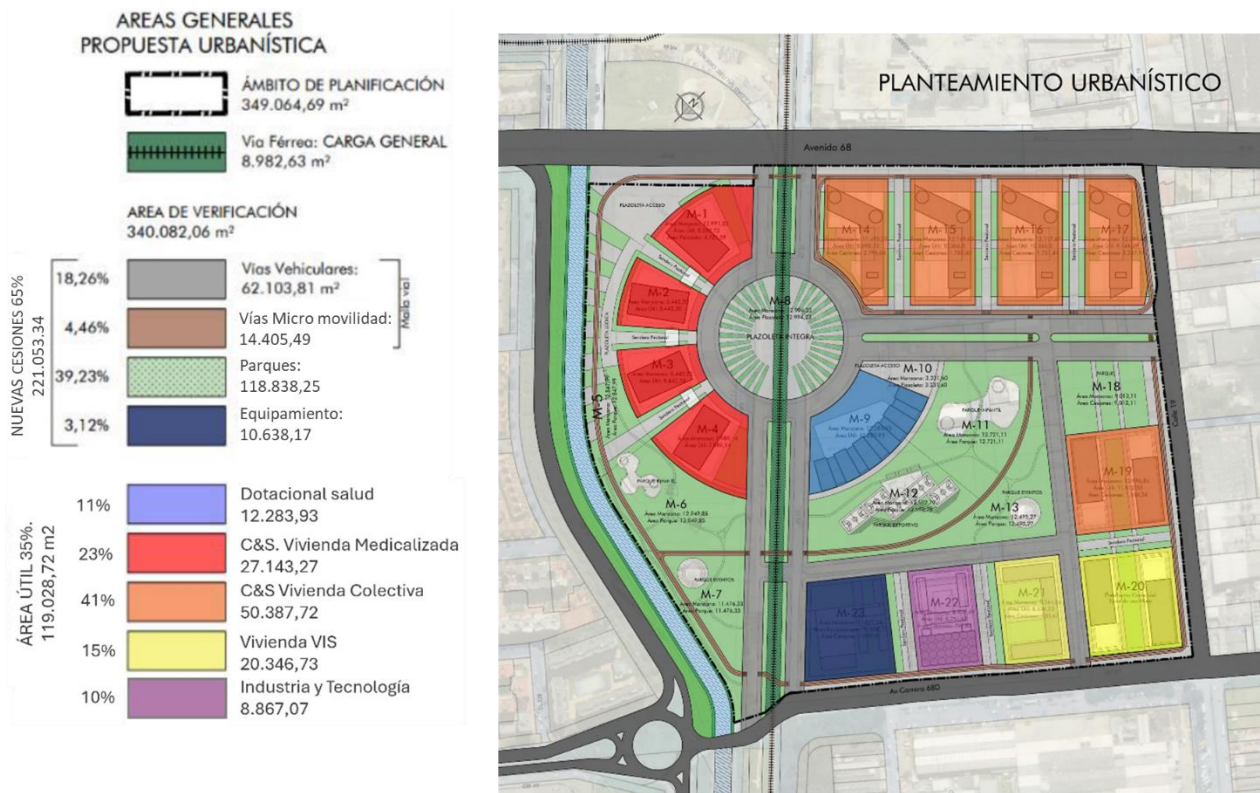
Tabla 5. Áreas propuestas - Área útil

AREAS PROPUESTAS PARA EL DESARROLLO			
<b>Ambito de Planificación</b>	349.064,69	100%	
Cargas generales	8.982,63	3%	
<b>Área de verificación</b>	340.082,06	97%	
Preexistencias	70.212,98		
<b>Cesiones nuevas</b>	<b>221.053,34</b>	<b>100%</b>	
Parques EP	118.838,25	54%	
Equipamientos	10.638,17	5%	
Vías	91.576,92	41%	
EP Reconfigurado	70.212,98		
<b>Área Útil</b>	<b>119.028,72</b>	<b>100%</b>	
<b>ETAPA 1</b>	MANZANA 1	8.269,73	23%
	MANZANA 2	5.442,20	
	MANZANA 3	5.442,20	
	MANZANA 4	7.989,14	
<b>ETAPA 2</b>	MANZANA 9	12.283,93	10%
<b>ETAPA 3</b>	MANZANA 14	8.698,73	32%
	MANZANA 15	10.366,00	
	MANZANA 16	10.366,00	
	MANZANA 17	9.144,49	
<b>ETAPA 4</b>	MANZANA 19	11.812,50	20%
	MANZANA 20	11.812,50	
<b>ETAPA 5</b>	MANZANA 21	8.534,23	15%
	MANZANA 22	8.867,07	

Fuente: Elaboración propia (2024)

Las áreas que se presentan como propuesta para el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana INTEGRAL, están divididos en Ámbito de Planificación con área de 349,064,69 m<sup>2</sup>. Cesiones Nuevas con un área de 221.053,34 m<sup>2</sup> y Área Útil de 119.028,72 m<sup>2</sup>, en aras de realizar una debida distribución del terreno y optimizar al máximo su desarrollo, áreas resultado de aplicación de los presupuestos normativos del POT.

Plano 7. Planteamiento urbanístico



Fuente: Elaboración propia. (2024)

Como se expone en la gráfica anterior El Plan Parcial de Renovación Urbana “INTEGRA” lo conforman cinco (5) etapas, en cada una respetando conforme a la normatividad, el área útil y de cesiones, mediante esquema integrado en una interconexión que busca el desarrollo sostenible de la ciudad.

Tabla 6. Áreas y usos propuestos

Uso	Área útil	Area ocupada	m2 construccion	Tamaño unidad (M2)	Número de unidades
Dotacional salud (clinica)	12.283,93	7.621,40	90.869,25	45	2.019
C&S - Vivienda Medicalizada	27.143,27	13.956,56	183.234,00	18	10.180
C&S - Vivienda Colectiva	50.387,72	29.021,30	354.317,83	18	19.684
C&S - Vivienda VIS	20.346,73	9.257,93	142.142,93	36	3.948
Industria y Tecnología	8.867,07	3.546,83	63.359,97	100	634
<b>TOTAL</b>	<b>119.028,72</b>	<b>63.404,02</b>	<b>833.923,97</b>		<b>36.465</b>

Fuente: Elaboración propia Reparto de cargas y beneficios

Lo anterior determinando un área útil total de 119.028,72 m2 y un área de ocupación total de 63.404,02 m2 determinados conforme a la reglamentación vigente, guardando los parámetros y estableciendo un debido reparto de cargas y beneficios del proyecto propuesto.

Tabla 7. Índices de Construcción e Índices de Ocupación

Etapas	Manzanas	% AU	Área Útil	Área de Terreno	m2 construcción	IC (AU)	IO	Área ocupada	Pisos
Etapa 1	MZ 1	6,95%	8.269,73	12.991,32	53.724,62	6,5	0,44	3.648,78	22
	MZ 2	4,57%	5.442,20	5.442,20	46.335,90	8,5	0,61	3.329,50	19
	MZ 3	4,57%	5.442,20	5.442,20	44.225,02	8,1	0,61	3.329,50	18
	MZ 4	6,71%	7.989,14	7.989,14	38.948,46	4,9	0,46	3.648,78	15
Etapa 3	MZ 9	10,32%	12.283,93	12.283,93	90.869,25	7,4	0,62	7.621,40	16
Etapa 2	MZ 14	7,31%	8.698,73	11.495,37	70.759,04	8,1	0,52	4.546,30	20
	MZ 15	8,71%	10.366,00	12.149,60	74.038,48	7,1	0,64	6.631,00	19
	MZ 16	8,71%	10.366,00	12.117,47	67.104,52	6,5	0,64	6.631,00	17
	MZ 17	7,68%	9.144,49	12.391,65	59.774,54	6,5	0,57	5.216,75	17
Etapa 4	MZ19	9,92%	11.812,50	12.996,84	82.641,25	7,0	0,51	5.996,25	18
	MZ 20	9,92%	11.812,50	12.981,56	82.641,25	7,0	0,51	5.996,25	18
Etapa 5	MZ 21	7,17%	8.534,23	9.264,85	59.501,68	7,0	0,38	3.261,68	20
	MZ 22	7,45%	8.867,07	11.677,24	63.359,97	7,1	0,40	3.546,83	10
<b>Total</b>		<b>100%</b>	<b>119.028,72</b>	<b>139.223,37</b>	<b>833.923,97</b>	<b>7,0</b>	<b>0,53</b>	<b>63.404,02</b>	<b>18,8</b>

Fuente: Elaboración propia (2024)

Con relación a los índices de construcción e índice de ocupación por etapas es preciso indicar que el PPRU “INTEGRA” se encuentra conformada por cinco (5) etapas. El proyecto en su totalidad cuenta con un índice de construcción que tiene como referencia el área útil, resultando en 7,0. Lo anterior entendiendo que lo buscado por el POT (Decreto 555 de 2021), no es el simple cumplimiento de un índice definido, es la integración y revitalización de los sectores de renovación urbana y que conforme a su artículo 301 que a su tenor reza:

**Artículo 301. 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.*

Ahora en el caso particular se cuenta con un polígono extenso, de casi 35 hectáreas, considerado como una pieza de ciudad, pero que por su tamaño es el hecho de superar un índice de construcción superior a 7,0, como lo determina el artículo 303 del Decreto 555 de 2021, cuando el área de terreno es de 269.869.08m<sup>2</sup> lo que implica que el área de construcción tendría que superar 833.201,05 m<sup>2</sup>, pero que al analizar los demás determinantes como es el caso de las alturas, se encuentra que para el sector solo se pueden construir una altura máxima de 40 m, es decir máximo 13 pisos aprox., por lo cual y ante esta eventualidad para la formulación del Plan parcial se solicitó

a la aeronáutica civil autorización para lograr altura superior a la establecida teniendo en cuenta que en el sector se están desarrollando dos planes parciales (Montevideo y Salitre) con alturas superiores a 25 pisos, lográndose obtener una autorización para alcanzar una altura de máximo 80 metros o 20 pisos para el desarrollo del proyecto.

En el PPRU INTEGRAL, se ha determinado usos del suelo que se pretenden distribuir en cinco etapas, con una edificabilidad que se realizara conforme a los porcentajes anteriormente expuestos en la tabla No. 7.

Tabla 8. Porcentaje de edificabilidad del uso del suelo

USOS Y EDIFICABILIDAD POR MANZANA														
ETAPAS	ETAPA 1				ETAPA 3	ETAPA 2				ETAPA 4		ETAPA 5		
Uso	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4	MZ 9	MZ14	MZ15	MZ16	MZ17	MZ19	MZ20	MZ21	MZ22	TOTAL
Dotacional salud (clínica)	-	-	-	-	11%	-	-	-	-	-	-	-	-	11%
Comercio y Servicios (Vivienda medicalizada)	6%	6%	5%	5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22%
Comercio y Servicios (Vivienda Colectiva)	-	-	-	-	-	8%	9%	8%	7%	10%	-	-	-	42%
Vivienda VIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10%	7%	-	17%
Industria y Tecnología	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8%	8%
<b>TOTAL</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>11%</b>	<b>8%</b>	<b>9%</b>	<b>8%</b>	<b>7%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>7%</b>	<b>8%</b>	<b>100%</b>

Fuente: Elaboración Propia (2024)

Por otra parte, y de acuerdo con los usos planteados, se ha definido las áreas de construcción por etapas expuestas en el esquema. Se determina de esta manera un uso total de 983.703,48 m<sup>2</sup> de construcción distribuidos en las cinco (5) etapas del PPRU INTEGRAL.

Tabla 9. Metros cuadrados de construcción

M2 DE CONSTRUCCIÓN POR MANZANA														
ETAPAS	ETAPA 1				ETAPA 3	ETAPA 2				ETAPA 4		ETAPA 5		TOTAL
USO	MZ1	MZ2	MZ3	MZ4	MZ9	MZ14	MZ15	MZ16	MZ17	MZ19	MZ20	MZ21	MZ22	
Dotacional salud (clínica)					90.869,25									90.869,25
Comercio y Servicios (Vivienda medicalizada)	53.724,62	46.335,90	44.225,02	38.948,46										183.234,00
Comercio y Servicios (Vivienda Colectiva)						70.759,04	74.038,48	67.104,52	59.774,54	82.641,25				354.317,83
Vivienda VIS										82.641,25		59.501,68		142.142,93
Industria y Tecnología													63.359,97	63.359,97
<b>TOTAL</b>	<b>53.724,62</b>	<b>46.335,90</b>	<b>44.225,02</b>	<b>38.948,46</b>	<b>90.869,25</b>	<b>70.759,04</b>	<b>74.038,48</b>	<b>67.104,52</b>	<b>59.774,54</b>	<b>82.641,25</b>	<b>82.641,25</b>	<b>59.501,68</b>	<b>63.359,97</b>	<b>833.923,97</b>

Fuente: Elaboración propia (2024)

De manera general y una vez adelantado el ejercicio del reparto de cargas y beneficios se tienen como resultados los presentados en la tabla número 12, en la cual se delimitan las áreas generales del Plan Parcial, indicándonos un aumento significativo en el espacio público en comparación con el existente.

### 3.1.4. Cuadro general de áreas de la propuesta urbana

Tabla 10. Cuadro de Áreas Generales PPRU "INTEGRA"

ÁREAS GENERALES PPRU INTEGRA		
NOMBRE	m2	Porcentajes
<b>AMBITO DE PLANIFICACIÓN</b>	<b>349.064,69</b>	<b>100%</b>
<b>ÁREA DE VERIFICACIÓN</b>	<b>340.082,06</b>	<b>97%</b>
<b>CARGAS GENERALES</b>	<b>8.982,63</b>	<b>3%</b>
Vía férrea	8.982,63	
Otros	0,00	
<b>PREEXISTENCIAS - CARGAS LOCALES</b>	<b>70.212,98</b>	<b>100%</b>
Malla Vial Local Existente	65.552,13	93%
Otros	0,00	0%
Espacio Público Existente	4.660,85	7%
<b>CS - ÁREA A CEDER EN M2 DE SUELO</b>	<b>221.053,34</b>	<b>65%</b>
Parque	118.838,25	35%
Equipamiento (Art. 329)	10.638,17	3%
Vías	91.576,92	27%
<b>ÁREA PÚBLICA LOCAL INICIAL</b>	<b>70.212,98</b>	<b>21%</b>
<b>ÁREA DE TERRENO INICIAL PRIVADA</b>	<b>269.869,08</b>	<b>79%</b>
<b>ÁREA PÚBLICA LOCAL FINAL (PPRU)</b>	<b>221.053,34</b>	<b>65%</b>
<b>ÁREA ÚTIL (PPRU)</b>	<b>119.028,72</b>	<b>35%</b>
U.A.U 1 (5 ETAPAS)		1
INDICE DE CONSTRUCCIÓN		7,0
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		0,53
N° MANZANAS PROPUESTAS		23
N° UNIDADES PROPUESTAS		36.465
N° HABITANTES (USO RESIDENCIAL VIS)		15.794
INDICE DE ESPACIO PUBLICO POR HABITANTE		14

Fuente: Elaboración propia (2024)

Plano 8. Propuesta de diseño urbano PPRU "INTEGRA"



Fuente: Elaboración propia (2024)

## 3.2. Sistemas estructurantes

### 3.2.1. Sistema de movilidad

El sistema de movilidad es un sistema estructurante del Plan Parcial de Renovación Urbana Integra, es por ello que para su formulación se tuvo en cuenta el Área de Planificación (AP) de 349.064,69 m<sup>2</sup>, de esta área corresponde a la malla vial un área de 76.509,30 m<sup>2</sup>, aumentado en un 10% de la existente distribuidas en 11 vías correspondientes a la Calle 22, Calle 22<sup>a</sup>, Calle 22 Bis, Calle 68B, Carrera 68B, Carrera 68C, Calle 21, Carrera 68<sup>a</sup>, Calle 20, en este sentido se cuenta con una sola afectación de carácter vial correspondiente a la REGIOTRAM (vía Férrea) con un área de 8.982,63 m<sup>2</sup>, la cual se descuenta del Área de Planificación, quedando un Área de Verificación (AV) de 340.082,06 m<sup>2</sup>, lo anterior siendo la base de la formulación y propuesta del sistema de movilidad del PPRU Integra.

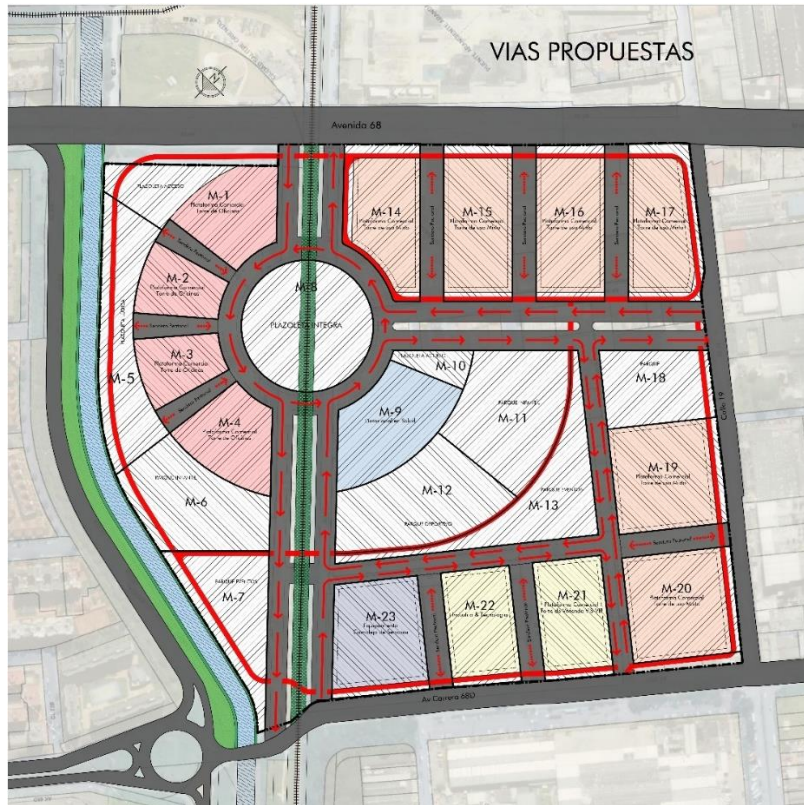
Por consiguiente, teniendo como base la red vial propuesta tendiente a articular la movilidad a través de la rotonda, cuyo objetivo es la versatilidad, resolviendo automáticamente todos los movimientos posibles en una intersección; siendo no solo útil desde el punto de vista de la mejoramiento en el tráfico si no en temas de seguridad e impacto positivo al medio ambiente, contribuyendo a la fácil movilidad y la estructuración entre todos los sistemas de transportes públicos, mejorando en este sentido el sistema de movilidad.

*Plano 9. Movilidad actual y movilidad propuesta - sentido de las vías PPRU "INTEGRA"*



*Fuente: Elaboración propia (2023)*

Plano 10. Movilidad actual y movilidad propuesta - sentido de las vías PPRU "INTEGRA"



Fuente: Elaboración propia (2024)

### 3.2.2. Sistema de espacio público propuesto

Figura 14. Diseño del nuevo espacio público



Fuente: Elaboración propia. (2024)

En el Plan Parcial INTEGRA, se ha pensado en el Espacio Público como eje articulador del todo el proyecto, integrando de forma amigable y con una preponderancia las zonas verdes, que se integran con las vías, las plazoletas, equipamientos y los espacios de micro movilidad, generando un sector totalmente integrado en el espacio público, donde las distintas edificaciones se proyectan como parte integral del espacio urbano.

Por otra parte, teniendo en cuenta la discusión normativa alrededor de las obligaciones de cesión de espacio público para planes parciales de renovación urbana, se desarrolló un concepto que sintetice la ruta jurídica para justificar la cesión propuesta en “INTEGRA”.

#### **Antecedentes normativos:**

El artículo 39 de la Ley 9 de 1989, determina respecto a los proyectos de renovación urbana:

Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, **el mejoramiento del nivel de**

**vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.** (Negrilla y subrayado fuera de texto)

En este artículo se refleja el objetivo de la renovación urbana con el cual se busca atender la problemática del deterioro físico y ambiental de sectores deprimidos, a través de medidas para mejorar la calidad de vida mediante actuaciones encaminadas a reestructurar las condiciones iniciales del sector objeto de renovación.

Este concepto se desarrolla mucho más con la llegada de la Constitución de 1991, y la expedición de la ley 388 de 1997, cuando en su artículo 38, define con relación al reparto equitativo de cargas y beneficios, lo siguiente:

En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y **las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.**

Las unidades de actuación, **la compensación** y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, **son mecanismos que garantizan este propósito.** (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Claramente el legislador le asigna a los Planes de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas, el deber de establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficios, tales como la compensación, sustitución y reconfiguración del espacio público, como se desarrollara más adelante.

Ahora el Decreto 1077 de 2015, en el párrafo 2 del artículo 2.2.4.1.5.1 respecto a las cargas locales de la urbanización reglamenta que:

En observancia de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, aquellos inmuebles localizados al interior del área de planificación del plan parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones, **no serán objeto del reparto de cargas y**

**beneficios, tales como:**

**1. Las vías, parques, zonas verdes, espacios públicos y equipamientos existentes.**

(Negrilla y subrayado fuera de texto)

Frente a lo anterior, es notorio como se plantea que los espacios públicos existentes como parques, zonas verdes y vías, no pueden ser objeto del reparto de cargas y beneficios, toda vez que imponer una carga respecto a estas áreas no sería equitativo atentando contra este principio del ordenamiento territorial.

Por otra parte, el artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015, cuando define la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización como:

Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes, en los cuáles se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o **modificar el existente dentro del marco del tratamiento de renovación urbana.**

**Esta modalidad permite la reconfiguración de espacios públicos** en sectores desarrollados siempre y cuando se autorice previamente por parte del concejo municipal o distrital, en los términos del artículo 6 de la Ley 9 de 1989. (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Este es, un claro ejemplo de la facultad de reconfiguración del espacio público en el marco del tratamiento de renovación urbana, aplicable a nivel nacional, teniendo en cuenta las facultades establecidas en la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997.

Es de esta manera que según los preceptos normativos nacionales anteriormente relacionados se evidencia, la importancia del principio del reparto equitativo de cargas y beneficios, el cual refleja su incidencia en el ordenamiento jurídico colombiano, especialmente en lo relacionado con la renovación urbana, es así como en la ley 9 de 1989, en primer medida determina el alcance de los proyectos renovación urbana, los cuales a la luz de este principio establecido en la ley 388 de 1997, destaca la finalidad propia de este tratamiento urbanístico, cuando se determina que se busca el mejoramiento de la calidad de vida en las áreas destinadas a la renovación urbana. De igual forma en la reglamentación del Decreto 1077 de 2015, se plantea que el espacio público, como vías,

parques y zonas verdes no son objeto de reparto de cargas y beneficios, posteriormente en desarrollo del marco del tratamiento de renovación urbana, se crea la posibilidad de la reconfiguración del espacio público, como mecanismo para consolidar el propósito de este tratamiento urbanístico.

### **El Manejo del espacio público en el Decreto 555 de 2021 POT de Bogotá D.C.**

Si no se contabilizara el espacio público existente (preexistencias) se impondría una carga desmesurada, para el desarrollador y en contravía del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios en el tratamiento de renovación urbana, como lo establece la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, situación que fue explicada en la siguiente tabla

*Tabla 11. Ejemplo Espacio Público PPRU Paseo del Castillo*

Área de verificación (AV)	Suelo público original / AV	Suelo privado original / AV	Cesión para espacio público / AV	Espacio público resultante /AV	Área útil resultante / AV
100%	100%	0%	65%	165%	-165%
	90%	10%		155%	-145%
	80%	20%		145%	-125%
	70%	30%		135%	-105%
	60%	40%		125%	-85%
	50%	50%		115%	-65%
	40%	60%		105%	-45%
	30%	70%		95%	-25%
	20%	80%		85%	-5%
	10%	90%		75%	15%
	0%	100%		65%	35%

*Fuente: Plan Parcial Paseo del Castillo, Grupo: Julio César Cardona Henao, Juan Camilo Borda Cortés y Víctor Baza Tafur. (2023)*

Del análisis del cuadro precedente, se evidencia que si se aplicara la tesis que determina que el espacio público preexistente (cargas locales) no puede contabilizarse para la cesión de espacio público nuevo del (65%), en desarrollo del plan parcial, la desproporción sería tal, que ante mayor cantidad de espacio público preexistente en el área de verificación, se disminuye el área útil para el desarrollo del proyecto, lo cual claramente vulnera el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios, hasta el punto que si en área de verificación (100%) existiese un (20%) de espacio público, el área útil resultante sería deficitario en un (-5%), siendo imposible el desarrollo de cualquier proyecto urbanístico.

Claramente en el ordenamiento Jurídico existe una relación intrínseca entre la reglamentación nacional y la Distrital, como mostraremos a continuación:

El artículo 141 del Decreto Distrital 555 de 2021, en el marco de los artículos 6 de la Ley 9 de 1989 y 2.2.3.1.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, define:

Se autoriza a la administración distrital para sustituir los bienes de uso público incluidos en el espacio público por otros de características o dimensiones equivalentes o superiores, siempre y cuando se cumplan criterios de calidad, accesibilidad y localización del espacio público y las demás disposiciones establecidas en el presente Plan.

**Habrá lugar a la sustitución, entre otros, en los siguientes casos:**

**1. En los instrumentos de planeación y demás reglamentaciones que desarrollen o complementen el presente Plan.**

2. En el marco de licencias de urbanización, cuando se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente, **conforme con las disposiciones del presente Plan para los tratamientos urbanísticos de consolidación, renovación urbana, mejoramiento integral y conservación.** (Negrilla y subrayado fuera de texto)

El artículo 142 del POT, determina y promueve la generación de espacio público mediante la transformación de este, de la siguiente manera:

**Cambio de uso de las zonas o bienes de uso público.** Sin cambiar su destinación al uso público, se podrá cambiar el uso de las zonas o bienes de uso público en las siguientes situaciones:

**1. Mediante la aprobación de los instrumentos de planeación establecidos en el presente Plan.** (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Estos dos artículos, plasman la posibilidad del cambio y sustitución del espacio público en desarrollo de los planes parciales en especial para los de renovación urbana, sin embargo, dicha situación se concreta de la lectura integral del artículo 328 del Decreto 555 de 2021, normatividad especial para proyectos que requieren de adopción de plan parcial para su desarrollo, como lo es para nuestro caso específico que conforme al artículo 303 ibidem, el proyecto tiene un área de verificación superior a tres (3) hectáreas, y el índice construcción es superior a siete (7).

Es así como en el artículo 328 del Decreto 555 de 2021, determina la forma para establecer el cálculo de las áreas de cesión de espacio público para proyectos que requiera plan parcial, como lo es nuestro caso, de la siguiente manera:

**Artículo 328. Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial.** Para el cálculo de estas obligaciones urbanísticas se deberá tener en cuenta la siguiente fórmula:

$$CS = AV * Fs$$

Donde:

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 de acuerdo con la siguiente tabla:

IC Efectivo (ICe)	Porcentaje de cálculo para obligación (Fs)	Área de verificación del plan parcial (AV)
Resultante	65%	Mínimo tres (3,0) hectáreas

Del área a ceder, se deberá garantizar que 30% se destine a espaciopúblico de proximidad.

**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. (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Para el Plan Parcial de Renovación Urbana Integra, decidimos aplicar lo preceptuado en el artículo 328, teniendo en cuenta su aplicación para planes parciales, y puntualmente para determinar la cesión del espacio público conforme lo determinado debemos tener en cuenta:

1. Para determinar la cesión debemos tomar el área de verificación, la cual según su concepto incluye las áreas de la malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes (Prexistencias).
2. Las áreas anteriormente mencionadas deben cumplir la condición de que puedan ser objeto de reconfiguración.
3. Se excluyen del área de verificación la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes (cargas generales).
4. Para el cálculo del espacio público se determina que para los planes parciales el porcentaje de cesión es el 65% del área de verificación incluyendo las áreas privadas y las áreas públicas de la malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes que sean objeto de reconfiguración.

Claramente la reconfiguración del espacio público preexistente habilita la posibilidad de que este sea parte del 65% como porcentaje de cesión obligatorio esto comprende dar una nueva forma, modificar o reubicar, lo que implica transformarlo, construirlo y dotarlo, cumpliendo así con la finalidad de la renovación urbana y el mejorar la calidad de vida en el sector, tal como evidenciamos en el cuadro de general de áreas del PPRU INTEGRA.

En el PPRU INTEGRA se encuentran los siguientes valores a tener en cuenta:

- Área de verificación 340.082,06 m<sup>2</sup>.
- Prexistencias - Cargas Locales 70.212,98 m<sup>2</sup>
- Área de cesión Espacio Público (65% del AV) 221.053,34 m<sup>2</sup>
- Área Útil 119.028,72 m<sup>2</sup>

Conforme a lo descrito en el presente concepto, nuestro grupo acoge la disposición normativa del artículo 328 del Decreto 555 de 2021, calculando el área de cesión de espacio público para el PPRU INTEGRA, con el 65% del Área de verificación (incluyendo las prexistencias - cargas locales), las cuales se reconfigurarán en el desarrollo del mismo, atendiendo los argumentos expuestos y en especial el principio de reparto de cargas y beneficios.

### 3.2.3. Sistema de equipamientos propuestos

Figura 15. Equipamiento - Complejo de Servicios a la Comunidad



Fuente: Elaboración propia.  
(2024)

Por parte de la propuesta del polígono, es necesario integrar dentro de la propuesta de espacio público un equipamiento que contribuya a la generación de vínculos vecinales, a la apropiación adecuada del entorno ecológico y paisajístico y a la potenciación de las oportunidades de deformación y valoración cultural del espacio público y otorgue funcionalidad y dote al espacio público. Este equipamiento puede articularse efectivamente a las propuestas de parques, senderos peatonales, conchas acústicas e instalaciones deportivas, reforzando la ya incipiente vocación cultural, recreativa y ecológica del sector, actuando como un adecuado espacio de encuentro y reflexión que acompañe y dinamice a las intervenciones físicas en el espacio público.

De igual forma teniendo en cuenta que existía previamente una Estación de Bomberos, la misma se mejora y se integra con el equipamiento comunal integral, el cual en el ejercicio financiero se tuvo en cuenta en los costos dada la importancia y el valor de la dotación de este. Para el desarrollo de esta cesión obligatoria y con el análisis previo tanto urbanístico de planimetría y financiero se dispuso formularlo y disponerlo en la Etapa número 5, Manzana 23 con un área total de terreno a ceder de 11,677.24m<sup>2</sup> cumpliendo con la normatividad existente y de esta manera proveerle al Distrito la posibilidad de desarrollar instalaciones suficientemente capaces con potencial constructivo que se localizará en un punto estratégico del polígono y de la ciudad que preste atención inmediata e integral la demanda social, asegurando su accesibilidad, movilidad y capacidad de reacción.

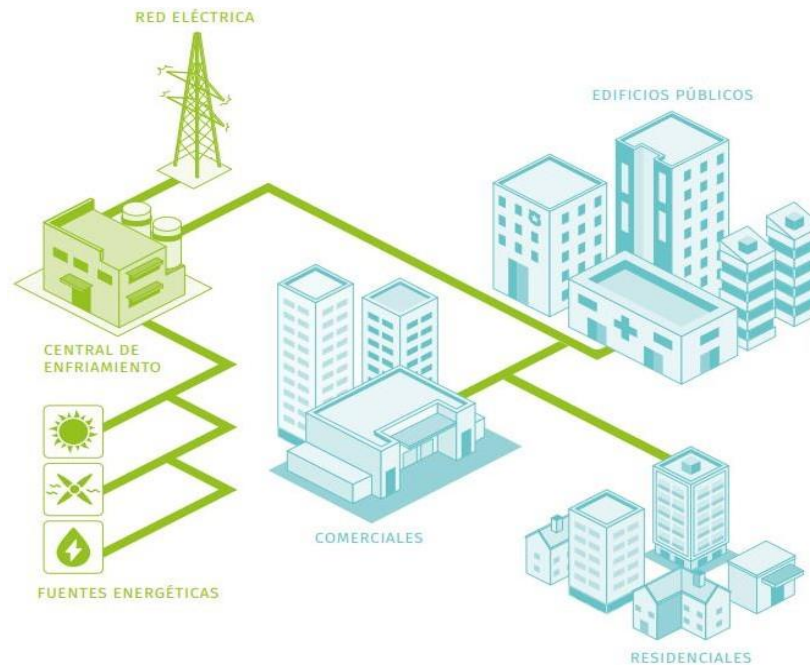
#### *3.2.4. Sistemas generales de servicios públicos*

En aras de entregar una mejor pieza urbana a la ciudad, se infiere la necesidad de otorgar una mejor condición de servicios públicos en pro de su desarrollo y funcionamiento. Por esto motivo se propone un proyecto novedoso para el desarrollo de servicios público en el PPRU “INTEGRA”.

Por este motivo, es necesario comprender que Colombia es pionera en Latinoamérica en la promoción de los DISTRITOS TÉRMICOS, los cuales son una alternativa de infraestructura innovadora para producir frío o calor, de manera centralizada, y distribuir esta forma de energía mediante redes (Tuberías) a múltiples usuarios y edificaciones agrupadas, en entornos urbanos como sectores residenciales, industriales y comerciales. De esta forma se desarrollan entornos y servicios sostenibles en climatización (aire acondicionado/calefacción) y agua caliente, lo que representa una oportunidad para que las ciudades migren hacia modelos de desarrollo sostenibles y resilientes.

Los distritos térmicos son una oportunidad para repensar las ciudades colombianas con una visión de sostenibilidad, eficiencia energética y bajo impacto ambiental, pero ¿cómo funcionan los distritos térmicos?

Figura 16. Distritos Térmicos



Fuente: Elaboración propia (2023)

Los beneficios tributarios para distritos térmicos se establecen de acuerdo con la Ley 1715 de 2015, reglamentada por el Decreto 2143 de 2015, los inversionistas públicos, privados o mixtos que monten un distrito térmico cuentan con los siguientes beneficios:

En renta, deducción hasta del 50% del valor de las inversiones, sin que el valor anual para deducir sea superior al 50% de la renta líquida.

Exclusión del impuesto al valor agregado (IVA) a la compraventa o importación de maquinaria y equipos destinados al desarrollo de proyectos o actividades en el Registro Nacional de Reducción de Gases de Efecto Invernadero.

Otros de los beneficios clave es la eliminación del IVA para la compra o importación de cualquier tipo de maquinaria y equipo que vaya dirigido a la realización de proyectos en los que se promueva el uso eficiente de la energía. Estas medidas son impulsadas y verificadas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y el Ministerio de Minas y Energía. La razón por la que ambos ministerios están a cargo de esta tarea es debido a que se analiza si el proyecto le aporta al uso eficiente de la energía en Colombia y, además, si es sostenible ambientalmente.

Estas iniciativas están sustentadas en el artículo 428, literal f, del Estatuto Tributario, así como en el Decreto 1625 de 2016 y el Decreto 1564 de 2017, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público; la Resolución 200 de 2017 y el Decreto 1303 de 2018, del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, y las Resoluciones 585 de 2017 y 463 de 2018, de la Unidad de Planeación Minero-Energética.

Así mismo, “los servicios públicos de energía, la energía y los servicios públicos de energía a base de gas u otros insumos” se encuentran dentro de los servicios excluidos del IVA. Este beneficio está incluido en el artículo 10 de la Ley 1943 de Financiamiento, aprobada en 2018 por el Congreso de la República.

- **Incorporación de los distritos térmicos en los planes de ordenamiento territorial**

#### **En los sistemas generales urbanos**

Es posible el desarrollo normativo de los distritos térmicos en la planificación sectorial del distrito o municipio, específicamente en los contenidos de los planes maestros para estructurar el desarrollo de redes de servicios públicos, normas para equipamientos y/o para espacio público.

Clasificación y jerarquización como parte de las redes y nodos de los sistemas funcionales del territorio. Infraestructura de servicios públicos, Equipamientos urbanos y Espacio público.

#### **Desde los instrumentos de planificación**

Definición de disposiciones claras en planes parciales, normas urbanísticas o códigos de construcción para que las nuevas edificaciones puedan recibir redes de distritos térmicos; consideración además de las redes de distribución de frío o calor como una de las que discurren bajo las calles, con la definición de normas para su inclusión en el perfil vial.

Desarrollo de normas urbanísticas para que las edificaciones incluyan espacios para redes térmicas. Reglamentación de planes parciales, Unidades de planificación zonal o similar y Unidades de planificación zonal o similar.

#### **Desde los instrumentos de gestión**

Reglamentación específica para estimular el desarrollo de distritos térmicos a partir de incluir figuras de compensación o incentivos urbanísticos articulados directamente con los instrumentos

de gestión y financiación; ya sea reduciendo las cargas urbanísticas y/o la participación en plusvalía, o aumentando los aprovechamientos urbanísticos u otorgando DERECHOS adicionales de construcción.

Incentivos urbanísticos en el reparto de cargas y beneficios, en el marco de la actuación urbanística, Ahorros en las cargas urbanísticas, Reducción en participación en plusvalías e Incrementos en edificabilidad.

### **En el contenido estratégico**

Es posible desarrollar los objetivos y estrategias formulados desde el ordenamiento territorial en forma de políticas públicas a escala distrital o municipal que contemplen el desarrollo de distritos térmicos como parte de las acciones en materia de cambio climático y eficiencia energética.

Políticas, objetivos y estrategias territoriales que concretan el modelo de ocupación del territorio, Cambio climático y Eficiencia energética.

### **Desde el programa de ejecución**

Desarrollo de un distrito térmico incluido un proyecto estratégico del plan, con recursos públicos asignados, en los que la administración distrital o municipal tome el liderazgo de su construcción.

Desarrollo de un proyecto específico liderado desde el sector público, un proyecto estratégico de infraestructura

Es posible desarrollar los objetivos y estrategias formulados desde el ordenamiento territorial en forma de políticas públicas a escala distrital o municipal que contemplen el desarrollo de distritos térmicos como parte de las acciones en materia de cambio climático y eficiencia energética.

Políticas, objetivos y estrategias territoriales que concretan el modelo de ocupación del territorio, Cambio climático y Eficiencia energética.

### **Desde el programa de ejecución**

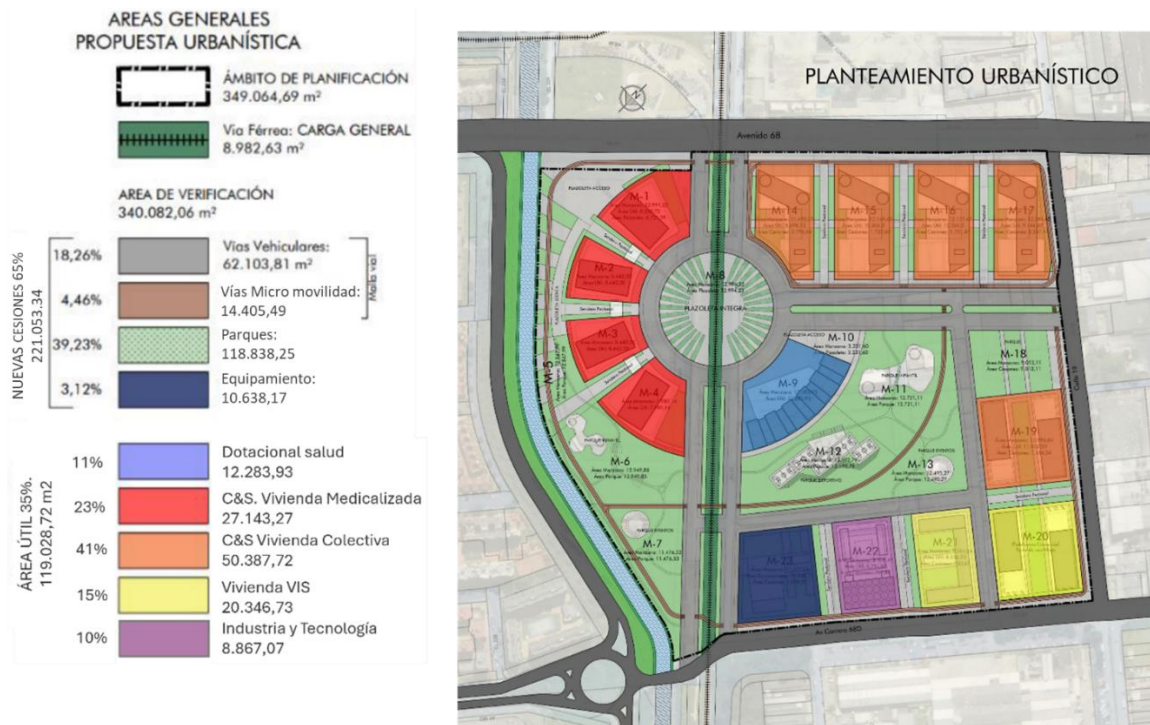
Desarrollo de un distrito térmico incluido un proyecto estratégico del plan, con recursos públicos asignados, en los que la administración distrital o municipal tome el liderazgo de su construcción.

Desarrollo de un proyecto específico liderado desde el sector público, un proyecto estratégico de infraestructura.

### 3.3. Norma urbanística

#### 3.3.1. Usos propuestos

Plano 11. Propuesta de usos del suelo



Fuente: Elaboración propia.

Para la propuesta de usos en el PPRU INTEGRA, teniendo en cuenta la cobertura del suelo, la norma urbana, el tratamiento de renovación urbana, las actuaciones estratégicas, el Distrito de Innovación, Ciencias y Tecnología, el área de Integración Multimodal y el Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos y de características físicas, biológicas, morfológicas y de localización, que llevan a diseñar y suplir intensidades de altas necesidades económicas. Los usos se clasifican en las siguientes categorías, definidas por el artículo 233, 234 y 235 del Decreto 555 de 2021:

- **Dotacional en salud.**

- **Clínica**

“Equipamientos tipo 3: Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida mayor o igual a 15.000m<sup>2</sup>”

- **Comercio y Servicios. (Vivienda Medicalizada)**

- Servicios de hospedaje: Vivienda Medicalizada

“a. Comercial y de servicios Tipo 1. Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera

aglomerada o individual con un área construida menor a 500 m<sup>2</sup>.

b. Comercial y de servicios Tipo 2. Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida entre 500 m<sup>2</sup> y 4.000 m<sup>2</sup>.

c. Comercial y de servicios Tipo 3. Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida mayor a 4.000 m<sup>2</sup>.”

- **Comercio y Servicios. (Mixto - Vivienda Colectiva)**

- Comercio y Servicios Básicos
- Servicios de hospedaje.
- Servicios de oficinas.
- Servicios especiales.

“a. Comercial y de servicios Tipo 1. Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida menor a 500 m<sup>2</sup>.

b. Comercial y de servicios Tipo 2. Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida entre 500 m<sup>2</sup> y 4.000 m<sup>2</sup>.

c. Comercial y de servicios Tipo 3. Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida mayor a 4.000 m<sup>2</sup>.”

- **Vivienda VIS**

- Vivienda de Interés Social

- **Industria. (Centro de convenciones dirigido para eventos culturales, distrito artesanal, ciencia innovación y tecnología)**

- Producción Artesanal.
- Producción Transformadora.
  - Industria Mediana

De estos usos, se pretende generar un hito urbano alrededor de la cultura, las artes, la ciencia, la tecnología y la innovación, el comercio y los servicios, vivienda medicalizada, turística y dotacional salud son los principales retos en el diseño y formulación de este plan parcial. Esta propuesta está conforme con las normas urbanísticas del plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen. De igual manera, este PPRU busca garantizar los 833,201 metros cuadrados establecidos para llevar a la práctica tanto el desarrollo como la ejecución del proyecto. En el plano 9 se puede evidenciar la configuración de usos planteados, producto del reparto equitativo de cargas y beneficios realizados, aplicando y aterrizando la normativa pertinente para el desarrollo del presente.

Ahora bien, es importante resaltar que en el Artículo 243 del POT 555 de 2021 se define el uso principal del área de actividad de grandes servicios metropolitanos, el cual es industrial, consecuentemente, resulta de vital importancia incorporar el nuevo concepto de industria urbana contemporánea dentro del PPRU INTEGRAL. De esta manera, la formulación del proyecto busca ir en vanguardia con las directrices y vocaciones de Bogotá por expulsar la industria contaminante e innovar, progresar y desarrollar una renovación urbana que simpatice con un enfoque de ciudad productivo, ambientalmente limpio y sostenible.

Teniendo en cuenta lo anterior, resultaría contradictorio incorporar industria pesada al polígono de intervención. En suma, es pertinente alinearse con la definición del Distrito de Ciencia, Innovación y Tecnología establecido dentro de la Actuación Estratégica 14 de Montevideo. Esta figura urbana se solapa en la ***“Manzana 22 del polígono del PPRU INTEGRAL, en donde se decidió definir e implantar un nuevo concepto de industria limpia alrededor del desarrollo de una infraestructura a modo de centro de convenciones dirigido a la innovación en el uso industrial”***.

Lo anterior busca la realización de un complejo de industria liviana y artesanal que resulte en un verdadero hito de la innovación industrial y tecnológica, el cual propenderá por la transformación y renovación industrial ambiental y sostenible de la ciudad.

Finalmente, y de acuerdo con el artículo 327 del POT, el uso residencial en área de actividad de grandes servicios metropolitanos debe ser desarrollado mediante el uso del instrumento de transferencias de derechos de construcción, lo cual será desarrollado adecuadamente en el capítulo de gestión financiera.

### ***3.3.2. Usos complementarios***

Para la propuesta de usos en el PPRU INTEGRAL, se establecerán como complementarios los usos del suelo definidos en el artículo 243 adecuados para el área de grandes servicios metropolitanos.

### ***3.3.3. Edificabilidad propuesta***

El artículo 304 del POT, establece los siguientes lineamientos:

*Artículo 304. Reglas para la aplicación del índice de construcción efectivo en el tratamiento urbanístico de renovación urbana. El índice de construcción efectivo que pueden concretar los proyectos en tratamiento urbanístico de renovación se determina así:*

- 1. Los proyectos tramitados directamente mediante licencia urbanística que no incluyan la totalidad de los predios de una manzana pueden alcanzar un índice de construcción efectivo máximo de cinco (5.0).*
- 2. Los proyectos tramitados directamente mediante licencia urbanística siempre y cuando el área a ceder (Fcep) sea mayor a 400 m<sup>2</sup> y se englobe como mínimo una esquina de manzana. pueden alcanzar un índice de construcción efectivo máximo de seis (6.0).*
- 3. **Los proyectos que incluyan la totalidad de los predios de una manzana podrán alcanzar un índice de construcción efectivo máximo de siete (7.0).***

4. 4. Se podrá superar el índice efectivo de siete (7.0) previa la adopción de plan parcial, en los demás

En cuanto a la edificabilidad, la propuesta se ajusta a los cálculos del ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios realizados en el marco del PPRU INTEGRAL, generados a partir de la edificabilidad y usos propuestos, los cuales, cumplen con las normativas básicas de construcción dispuestas para cada actividad a desarrollar en el presente. En el mismo sentido, a través de la creación de espacios arquitectónicos mediante la división, adaptabilidad, articulación e innovación del espacio físico existente, se establecen adecuados elementos tanto arquitectónicos como naturales para facilitar su función y uso.

La edificabilidad propuesta es acorde a la estructura arquitectónica, al sistema de adecuación, instalación y disponibilidad del sistema de servicios públicos a implementar en el área de construcción del proyecto, garantizando la ejecución comercial, de servicios y gestión social. Así las cosas, las tablas 6, 7 y 8, evidencia la edificabilidad propuesta, relacionando número de pisos y áreas propuestas acorde al sector de la ciudad, en consideración a las condiciones de soporte urbanístico en términos de vías, servicios y espacio públicos y a las condiciones de estrategias de localización respecto del modelo de ocupación.

Tabla 12. Edificabilidad por manzanas

Etapas	Manzanas	m2 construcción	IC (AU)	Pisos
Etapa 1	MZ 1	53.724,62	6,5	22
	MZ 2	46.335,90	8,5	19
	MZ 3	44.225,02	8,1	18
	MZ 4	38.948,46	4,9	15
Etapa 3	MZ 9	90.869,25	7,4	16
Etapa 2	MZ 14	70.759,04	8,1	20
	MZ 15	74.038,48	7,1	19
	MZ 16	67.104,52	6,5	17
	MZ 17	59.774,54	6,5	17
Etapa 4	MZ19	82.641,25	7,0	18
	MZ 20	82.641,25	7,0	18
Etapa 5	MZ 21	59.501,68	7,0	20
	MZ 22	63.359,97	7,1	10
<b>Total</b>		<b>833.923,97</b>	<b>7,0</b>	<b>18,8</b>

Fuente: Elaboración Propia (2024)

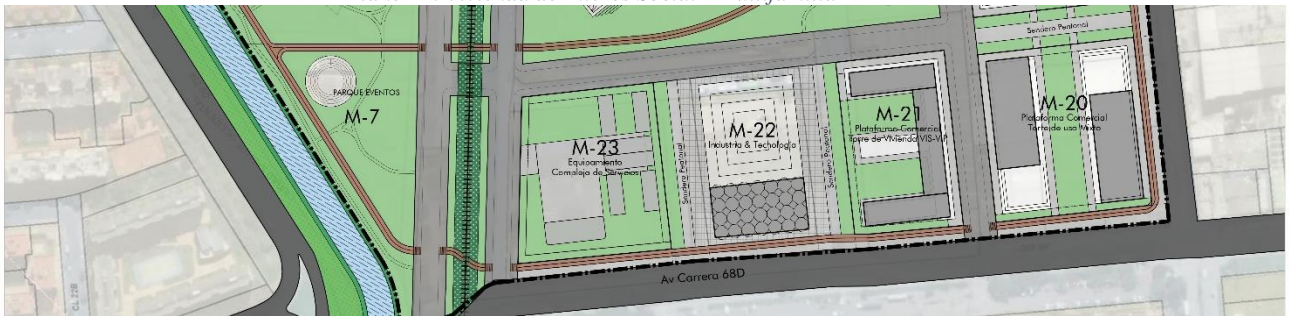
Figura 17. Propuesta arquitectónica PPRU INTEGRAL



Fuente: Elaboración Propia (2024)

### 3.3.4. Cumplimiento de la Vivienda de Interés Social – VIS

Plano 11. Vivienda de Interés Social - Multifamiliar



Fuente: Elaboración propia

De conformidad con la normatividad urbanística del POT, se impone la obligación general de destinar fracciones de suelo para la construcción de vivienda de interés social – VIS y vivienda de interés prioritario - VIP,

**Decreto 555 de 2021. 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.

Los proyectos desarrollados bajo las condiciones de los tratamientos de consolidación o de renovación urbana podrán acceder a la edificabilidad adicional por encima del índice base, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

1. Porcentajes para el cumplimiento de la obligación VIS/VIP:

RENOVACIÓN URBANA			Las Áreas de Integración Multimodal – AIM
IC Efectivo (Ic <sub>e</sub> )	VIP	VIS	VIS
Ic <sub>e</sub> ≤ 2	N/A	N/A	N/A
2 < Ic <sub>e</sub> ≤ 3	5% VIP ó 10%VIS		5%
3 < Ic <sub>e</sub> ≤ 4	7,5% VIP ó 15%VIS		10%
4 < Ic <sub>e</sub> ≤ 5	5%	10%	
5 < Ic <sub>e</sub> ≤ 7	10%	10%	10%
Ic <sub>e</sub> > 7 ó Planes parciales	10%	15%	15%

2. Progresividad en el cumplimiento de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.

RENOVACIÓN URBANA				
IC Efectivo (Ic <sub>e</sub> )	Hasta el 31/12/2027			Desde el 01/01/2028 en adelante
	VIP	VIS	VIS (AIM)	
Ic <sub>e</sub> ≤ 2	N/A	N/A	N/A	Se debe cumplir la totalidad de la obligación definida en el numeral precedente
2 < Ic <sub>e</sub> ≤ 3	4% VIP ó 8% VIS		2,5%	
3 < Ic <sub>e</sub> ≤ 4	6% VIP ó 12% VIS		7%	
4 < Ic <sub>e</sub> ≤ 5	3%	6%	7%	
4 < Ic <sub>e</sub> ≤ 7	6%	6%	7%	
Ic <sub>e</sub> > 7 ó Planes parciales	6%	8%	15%	

De esta manera, el proyecto debe cumplir la cesión VIS y VIP en los rangos establecidos por la normativa, que corresponden a 10% de cesión VIP y 15% VIS, además, se debe tener en cuenta la obligación de desarrollar la cesión en sitio, según lo establecido a continuación:

**Decreto 555 de 2021. Artículo 323.** Alternativas para hacer efectivo el cumplimiento de la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.

[...]

Parágrafo 1. **Los planes parciales de renovación urbana deberán cumplir esta obligación siempre en sitio.**

Ahora bien, el PPRU INTEGRAL deberá comprar certificado de derechos de construcción (la justificación de desarrollará en el apartado de Gestión Financiera).

Mediante el uso del instrumento de Transferencia de Derechos de Construcción se establece la siguiente excepción con respecto a la obligación VIS y VIP:

**Decreto 555 de 2021. Artículo 327.** Condiciones para el desarrollo de proyectos en áreas de actividad en grandes servicios metropolitanos.

Los proyectos que se desarrollen bajo las condiciones de los tratamientos de consolidación y renovación urbana que tengan asignada el área de grandes servicios metropolitanos y que incluyan usos residenciales bajo las condiciones establecidas en la nota 2 del artículo “Usos del suelo permitidos por área de actividad”, deberán cumplir con las siguientes obligaciones y condiciones:

[...]

2. Compra de Derechos de Construcción. [...]

4. **No deberá cumplir con la obligación urbanística para VIS y VIP definida en el artículo “Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción”**

5. **Como mínimo el 15% de los certificados de construcción y desarrollo adquiridos deberán ser utilizados para vivienda de interés social.**

Debido a esta excepción normativa, el PPRU INTEGRAL queda exento de obligación VIP y debe ceder VIS bajo las condiciones establecidas en el marco del uso de TDC.

La interpretación normativa indica que, del total de certificados de construcción a comprar para uso residencial, mínimo el 15% de estos deberán ser destinados al desarrollo de vivienda VIS en el mismo proyecto.

El cálculo del mínimo 15% se da sobre la cantidad de metros cuadrados a comprar en uso residencial, específicamente para soluciones habitacionales con servicios, el cual suma el valor de 400.977,76 m<sup>2</sup>. El 15% corresponde a 60.146,66m<sup>2</sup>.

En el PPRU INTEGRAL se decidió destinar más del 15% mínimo y aumentar al 23%, lo cual significa un valor de 118.227,50 m<sup>2</sup>, los cuales, consecutivamente tendrán que ser comprados en CDC.

La explicación de desarrollar una carga en mayor extensión de lo requerido normativamente se sustenta en varios aspectos, tales como la planimetría, el desarrollo urbanístico del proyecto y la conclusión de entender el espíritu y naturaleza del PPRU INTEGRAL. En donde se aplicarán la mixtura de usos y comercio, se hace necesario tener en la proximidad la oferta de recurso humano laboral, así como también demostrar que mediante una formulación apropiada y una estratégica agrupación inmobiliaria en el área de actividad económica a la que pertenece INTEGRAL, mediante el desarrollo y planificación territorial se puede no solo devolver las capacidades y soportes urbanos a la ciudad, sino especialmente, el proyecto cumple con una función social generando calidad de vida, dinámica económica y un modelo de ciudad.

Finalmente, como mayor conclusión normativa para el desarrollo de la mixtura de usos en el PPRU INTEGRAL, resulta financiera y económicamente más viable aplicar la compra de los TDC que asumir la obligación urbanística de desarrollar únicamente la VIP, pues sería un costo de oportunidad económico muy alto y que no responde a la realidad socioeconómica de la capacidad adquisitiva de la población en el espíritu y la naturaleza del entorno desarrollado.

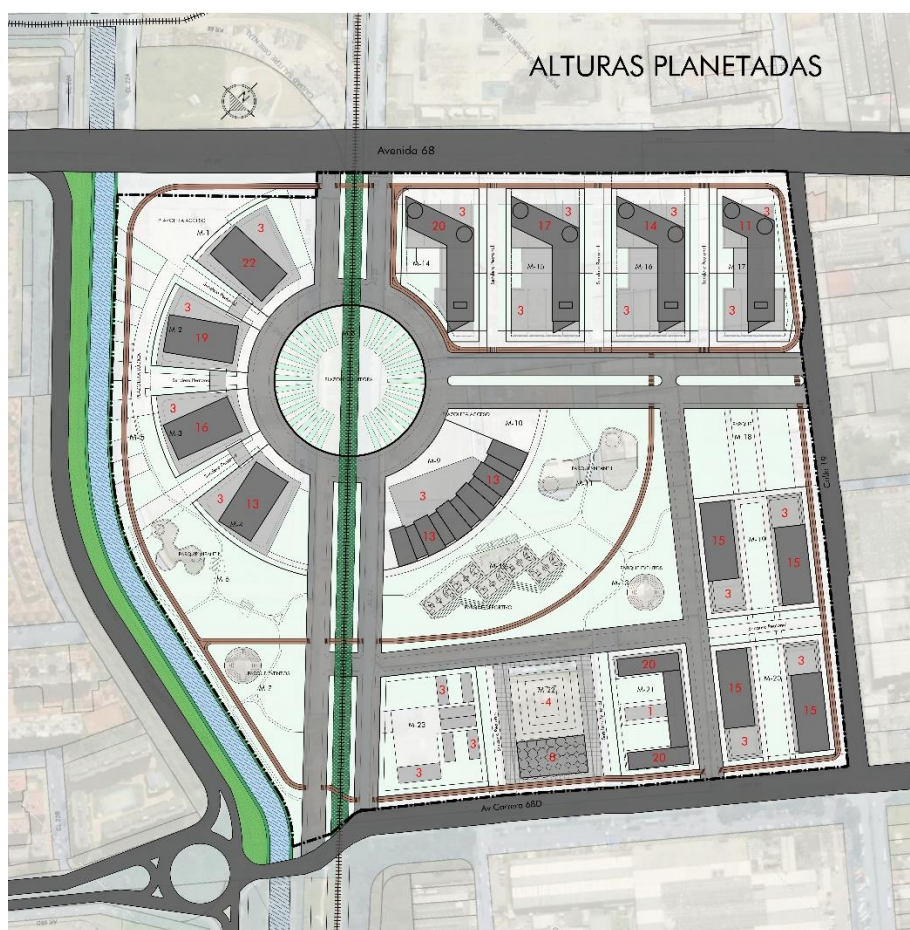
### ***3.3.5. Normas volumétricas***

Se plantean unos parámetros volumétricos, que serán los lineamientos a partir de los cuales se definirán los proyectos a construir en cada Unidad de Actuación, conforme a lo dispuesto en el Decreto 603 de 2022:

#### **3.3.5.1. Alturas Máximas:**

En este sentido el Plano de alturas del POT, establece una limitante normativa frente a la altura máxima permitida en el sector de 42 metros, ningún punto de las fachadas de las edificaciones puede superar la línea virtual trazada desde el eje de la vía a una altura de 42 metros, en este orden de ideas se planteó solicitar a la Aeronáutica Civil, ampliar dicha altura, teniendo en cuenta que existe 2 Planes Parciales aprobados con alturas mayores, en este sentido una vez presentados los estudios correspondientes, se autorizó una altura de 80 metros, con lo cual se diseñaron alturas hasta 22 pisos, como se demuestra en la figura siguiente.

## Plano 12. Alturas propuestas



Fuente: Elaboración propia (2024)

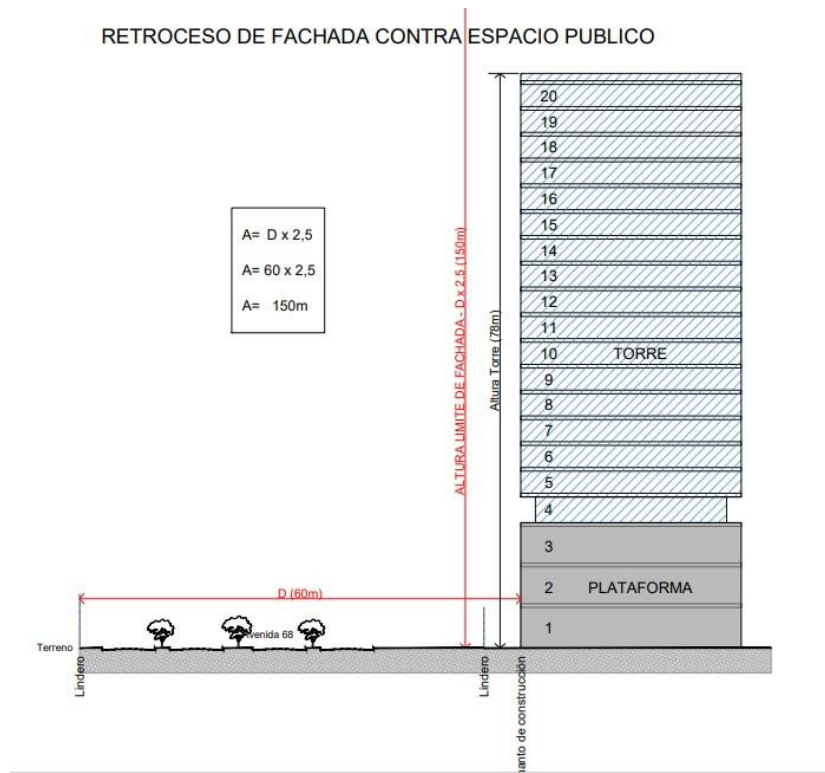
Ahora bien, para edificaciones aisladas entre sí en un mismo proyecto aplica la dimensión de aislamiento entre edificaciones supera los 6,00 metros, por lo cual se permite los avances de fachada hasta en 0,50 metros, los cuales se utilizarán hasta en el 30% del área de la fachada sobre el aislamiento entre edificaciones.

Por lo anterior, en la Renovación Urbana la porción de aislamiento entre edificaciones es de  $\frac{2}{5}$  de la altura promedio en metros de las edificaciones que se aíslan. La dimensión de aislamiento no puede ser menor a 6.00 metros.

Los criterios y alturas propuestas garantizan la edificabilidad competitiva y atractiva para los desarrollos inmobiliarios, respondiendo a una política de densificación y revitalización de la zona.

- **Aislamientos Posteriores:**

*Plano 13. Retrocesos de fachada contra espacio público*



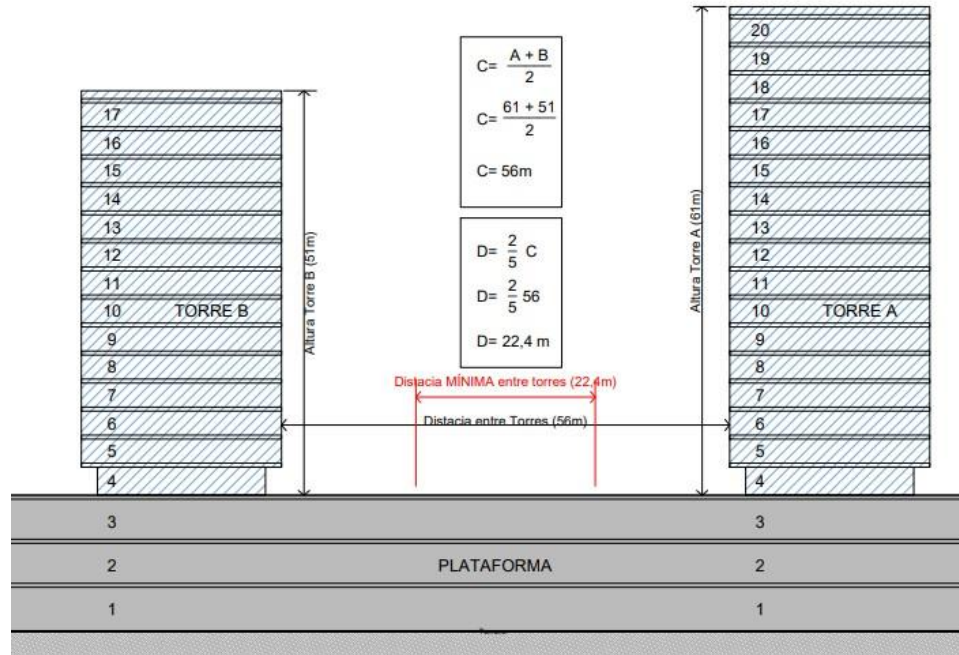
Se plantea un aislamiento posterior, tomando la dimensión mínima del aislamiento posterior reglamentario que es la medida en línea perpendicular al lindero posterior y rige como dimensión mínima para la totalidad del Plano de Fachada.

En el PPRU “INTEGRA”, la dimensión supera los 4,00mts, por lo cual se permite los avances de fachada hasta en 0,50 metros, los cuales se utilizarán hasta en el 30% del área de la fachada sobre el aislamiento posterior

- **Aislamiento entre Edificaciones:**

Plano 14. Aislamiento entre edificaciones

**AISLAMIENTO ENTRE EDIFICACIONES**



Fuente: Elaboración Propia (2024)

Aplica a edificaciones aisladas entre sí en un mismo proyecto, En el PPRU “INTEGRA”, la dimensión de aislamiento entre edificaciones supera los 6,00mts, por lo cual se permite los avances de fachada hasta en 0,50 metros, los cuales se utilizarán hasta en el 30% del área de la fachada sobre el aislamiento entre edificaciones.

Por lo anterior, en la Renovación Urbana la porción de aislamiento entre edificaciones es de 2/5 de la altura promedio en metros de las edificaciones que se aíslan. La dimensión de aislamiento no puede ser menor a 6.00 metros.

- **Aislamientos Posteriores:**

Se plantea un aislamiento posterior, tomando la dimensión mínima del aislamiento posterior reglamentario que es la medida en línea perpendicular al lindero posterior y rige como dimensión mínima para la totalidad del Plano de Fachada.

En el PPRU “INTEGRA”, la dimensión supera los 4,00mts, por lo cual se permite los avances de fachada hasta en 0,50 metros, los cuales se utilizarán hasta en el 30% del área de la fachada sobre el aislamiento posterior

- **Aislamiento entre Edificaciones:**

Aplica a edificaciones aisladas entre sí en un mismo proyecto, En el PPRU “INTEGRA”, la dimensión de aislamiento entre edificaciones supera los 6,00mts, por lo cual se permite los avances de fachada hasta en 0,50 metros, los cuales se utilizarán hasta en el 30% del área de la fachada sobre el aislamiento entre edificaciones.

Por lo anterior, en la Renovación Urbana la porción de aislamiento entre edificaciones es de  $\frac{2}{5}$  de la altura promedio en metros de las edificaciones que se aíslan. La dimensión de aislamiento no puede ser menor a 6.00 metros.

### **3.4. Delimitación de las unidades de actuación urbanísticas**

#### ***3.4.1. Unidad de Actuación Urbanística 1***

El Plan Parcial de Renovación Urbana “INTEGRA”, mediante una Unidad de Actuación Urbanística, las cuales se conforman en cinco (5) etapas compuestas en 23 mazanas, de esta forma se podrá alcanzar un desarrollo urbanístico integral, que le garantiza a la ciudad la obtención de desarrollo inmobiliario y un desarrollo viable jurídicamente en el corto plazo.

## **4. CAPÍTULO IV: ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN**

### **4.1. Gestión predial**

#### *4.1.1. Estrategias de gestión del suelo*

Definida en el artículo 516 del Decreto 555 de 2021, como corresponden al área conformada por uno o varios inmuebles en relación con la cual la totalidad de los propietarios de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística deciden solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos de los artículos 2.2.6.1.2.4.2 y 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 establecido en el respectivo plan parcial.

Si no se obtiene una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Para el caso del PPRU INTEGRAL, el área de intervención está conformada por una unidad de gestión, la cual se desarrollará por cinco (5) etapas, que serán plasmadas en el plano general urbanístico (PGU) y en la que definirán las cargas asociadas a cada etapa garantizando la reconfiguración inicial en el tiempo y el cumplimiento total del proyecto en lo urbanístico, arquitectónico e inmobiliario.

### **4.2. Gestión financiera**

La conformación predial del polígono permite la intervención de pocos moradores, entendidos estos como residentes y/o poseedores en cualquier título dentro del área de intervención del plan parcial de renovación urbana.

En ese orden de ideas y bajo los criterios y determinantes construidos en el diagnóstico, formulación y gestión Inmobiliaria, se ha decidido invitar a los propietarios y moradores a que se constituyan en aportantes y beneficiarios de un vehículo fiduciario como Patrimonio Autónomo de administración, que se constituirá para tal fin a través de un Entidad Gestora y/o Promotora Inmobiliaria encargada de la operación legal, urbanística y comercial del plan parcial.

El negocio inmobiliario que deberá impulsar la Entidad Gestora permite la vinculación al mismo de diferentes actores y de manera voluntaria según intereses:

A los propietarios:

Mediante el aporte del inmueble al fideicomiso que se constituya para tal fin y cuya valoración y aporte será calculada por el coeficiente del suelo aportado y a valor carral según fuentes oficiales.

A los Inversionistas de recursos económicos:

Mediante el aporte de recursos, la remuneración y/o retornos para quienes hayan aportado suelo, área por área y aportes económicos; se prevé esquema por mayor valor resultante del ejercicio inmobiliario superiores a valores comerciales, utilidades y plusvalor por ventas aun habiendo dentro del balance general descontado honorarios de herencias, costos de urbanismo, costos de construcción directos e indirectos, servicios públicos y por supuesto, después de retornar y asumir todas y cada una de las obligaciones urbanísticas como cesiones obligatorias garantizando un efectivo sistema de reparto de cargas Vs beneficios proyectados.

Bajo el contexto anteriormente, las alternativas de remuneración y retornos se definen en:

- Recursos monetarios.
- Figura de Área por Área para asegurar gestión urbanística y comercial en especial a moradores y algunos propietarios.
- Derechos de espera, arrendamientos, lucros cesantes, mudanzas y cero gastos de aportes y entregas físicas (demolición) a moradores y algunos propietarios.
- Rendimientos por plusvalor de sobre proyecciones iniciales a propietarios aportantes de e inversionistas.
- Restablecimiento de áreas en calidad de arrendatarios, mudanzas, lucros, entre otros. Esto para garantizar de inmediato la operación y dinámica comercial del polígono.

Así bien, se puede concluir que gracias al logro de identificar un polígono limpio de grandes propietarios, la eficiente gestión de integración mobiliaria y, en especial, diseñar y construir un ambicioso producto inmobiliario de mayor valor e intensidad en su aprovechamiento, que responde necesidades inminentes de la población y del mercado de la zona; todo lo anterior, asegura y garantiza no solo la gestión financiera del proyecto sino en especial la viabilidad financiera que

permite a un proyecto generoso en soportes urbanos pueda ser viablemente financiero sin tener que construir grandes moles y elefantes urbanos invendibles.

#### ***4.2.1. Transferencia de Derechos de Construcción***

Según el artículo 243 y 327 del POT las áreas de actividad de grandes servicios metropolitanos tienen condiciones especiales para licenciar uso residencial, este articulado indica las restricciones y condiciones que se deben cumplir para aquellos proyectos que deseen desarrollar viviendas en su planificación.

**Artículo 327.** Condiciones para el desarrollo de proyectos en áreas de actividad en grandes servicios metropolitanos.

Los proyectos que se desarrollen bajo las condiciones de los tratamientos de consolidación y renovación urbana que tengan asignada el área de grandes servicios metropolitanos y que incluyan usos residenciales bajo las condiciones establecidas en la nota 2 del artículo 243 “Usos del suelo permitidos por área de actividad”, deberán cumplir con las siguientes obligaciones y condiciones:

[...]

2. Compra de Derechos de Construcción. Por cada m<sup>2</sup> de construcción requerido para uso residencial se deberá adquirir un (1) metro cuadrado de construcción en zonas generadoras de derechos de construcción ubicadas en los terrenos a las que se refiere el artículo “Zonas generadoras y receptoras de derechos de construcción de suelo de protección”.

[...]

4. No deberá cumplir con la obligación urbanística para VIS y VIP definida en el artículo “Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción”

[...]

5. Como mínimo el 15% de los certificados de construcción y desarrollo adquiridos deberán ser utilizados para vivienda de interés social.

6. Para proyectos con área de terreno igual o superior a 20.000 M<sup>2</sup> deberán cumplir con la obligación de que trata el artículo “Obligación urbanística para equipamiento público”.

*Fuente: Decreto 555 de 2021, Artículo 327*

Dentro de los usos propuestos en el PPRU INTEGRAL se tiene uso residencial bajo la modalidad de viviendas habitacionales con servicios, específicamente vivienda medicalizada y colectiva. De esta manera se debe considerar la aplicabilidad de la nota 2 del artículo 243, que propone las siguientes condiciones:

2	<p>El uso residencial se permite en proyectos que destinen al uso dotacional y/o industrial la mayor área construida, bien sea del total del área dotacional o industrial preexistente a la entrada en vigencia del presente Plan, o de la aplicación del índice de construcción efectivo de 0.8 aplicable al área de terreno, cumpliendo con las siguientes condiciones:</p>
	<p>1. Las soluciones habitacionales con servicios se podrán desarrollar vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales que se desarrollen en el área construida a la que se hizo mención, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas aplicables para el tratamiento en que se localice el proyecto y previa certificación del sector de la administración distrital que corresponda. Cuando no estén vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales, se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo.</p>
	<p>2. La vivienda multifamiliar y colectiva se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo, con excepción de la vivienda multifamiliar VIP.</p>
	<p>La preexistencia de usos aquí mencionados se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos.</p> <p>Estas disposiciones no serán aplicables para los predios a los que aplique el tratamiento urbanístico de desarrollo.</p>

*Fuente: Decreto 555 de 2021, Artículo 243, Nota 2.*

Como se puede observar, la primera condición para desarrollar soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas sin necesidad de hacerlo mediante certificados de derechos de construcción; obliga la vinculación del uso residencial a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales. Este factor no se cumple en el PPRU INTEGRAL, ya que, si bien se propone una clínica, esta edificación no tendrá de manera vinculada el uso residencial.

Por otro lado, la segunda condición de la nota 2 del artículo 243 aplica en toda su extensión para el PPRU INTEGRAL, ya que se propone un total de 400.977,76 m<sup>2</sup> de soluciones habitacionales con servicios, por tanto, se deberá hacer una compra de certificados de derechos de construcción por cada m<sup>2</sup> a licenciar para el uso residencial en INTEGRAL. Adicionalmente, al utilizar el instrumento de TDC se exime la obligación VIS y VIP, con la excepción de que se debe usar el 15% de los certificados comprados para vivienda VIS. Lo anterior indica que como mínimo se deben construir 60.146,66 m<sup>2</sup> de vivienda VIS para cumplir con esta condición.

Ahora bien, resulta procedente analizar nuevamente la lectura normativa para especificar la idoneidad y legitimidad de desarrollar vivienda multifamiliar VIS en un área de grandes servicios metropolitanos. Según el artículo 243 del POT, el uso residencial está restringido con condicionantes específicas y acciones de mitigación urbanística. Estas reglas de juego fueron consideradas en el apartado de usos del suelo y se cumplen en su totalidad para garantizar el desarrollo de uso residencial.

Por otro lado, la norma exige que la compensación VIS se desarrolle en sitio, mediante una interpretación dual del artículo multicitado en esta sección; el 327 indica que el 15% de los certificados de construcción se deben destinar a vivienda VIS, por ende, se deben desarrollar dentro del proyecto. En suma, el artículo 323 del POT, que define las alternativas para hacer efectivo el cumplimiento de la

obligación VIS y VIP para proyectos desarrollados en tratamiento de consolidación y renovación urbana; asevera en su parágrafo 2 que los planes parciales de renovación urbana siempre deben cumplir con su obligación en sitio.

Teniendo en cuenta todo lo mencionado hasta este punto, se decidió proceder con el modelamiento financiero del instrumento de Transferencia de Derechos de Construcción, calculando dentro de los certificados a comprar una compensación de más del 15% de VIS, incrementando hasta el 23% que equivalen a 118.227,50 m<sup>2</sup>.

### **Proceso de Aplicación del Instrumento de Transferencias de Derechos de Construcción.**

A partir de la base normativa del POT y el decreto reglamentario de los TDC 626 de 2023, se procede a explicar el procedimiento de aplicación del instrumento de TDC en el escenario del PPRU INTEGRAL.

Para comenzar, se calcularon las áreas de uso residencial con actividad en servicios habitacionales que requieren de compra de certificados de construcción por cada m<sup>2</sup> para su desarrollo.

En total se identificaron 400.977,76 m<sup>2</sup> de soluciones habitacionales con servicios, específicamente 270.103,20 m<sup>2</sup> de vivienda colectiva y 130.874,56 m<sup>2</sup> de vivienda medicalizada. Al total se extrajo el 15% para calcular el mínimo a destinar vivienda VIS, que significan 60.146,66 m<sup>2</sup>, pero como se mencionó con anterioridad, el PPRU INTEGRAL destinará 118.227,50 m<sup>2</sup> de vivienda VIS. En totalidad, se deberán comprar la suma de m<sup>2</sup> en servicios habitacionales y vivienda VIS en certificados de derechos de construcción, valor que significa 519.205,26 m<sup>2</sup>.

Ahora bien, teniendo en cuenta la ubicación del PPRU INTEGRAL dentro del mapa de zonas receptoras del Decreto 626 de 2023, con la característica de encontrarse dentro de actuación estratégica, y añadiendo las modelaciones formuladas para calcular el valor a pagar por derechos de construcción en predios considerados viables en el ámbito de actuaciones estratégicas dentro del numeral 6.3. del Decreto 626 de 2023; se definió el precio referencia de \$144.801 como valor promedio por m<sup>2</sup> DCD transferible residencial, tal y como se puede ver a continuación.

Tabla 13. Valores de referencia a pagar por CDC

Valor a pagar por derechos de construcción en predios considerados viables fuera de actuación estratégica	Tratamiento de consolidación	Tratamiento de renovación urbana	Promedio
Valor promedio m2 DCD transferible residencial	\$150.000	\$200.000	<b>\$175.000</b>
Desviación estándar	\$109.475	\$148.576	
Mediana	\$136.891	\$169.138	
Valor máximo	\$572.307	\$845.219	
<b>Valor a pagar por derechos de construcción en predios considerados viables en el ámbito de actuaciones estratégicas</b>			
Valor promedio m2 DCD transferible residencial	192.495	<b>144.801</b>	<b>\$ 168.648</b>
Desviación Estándar	45.064	93.825	
Mediana	190.786	134.750	
Valor Máximo	252.709	451.820	

Fuente: Decreto 626 de 2023. Numeral 6.3

De esta manera, se multiplica cada m2 de uso residencial en el PPRU INTEGRAL por el valor de referencia para calcular el costo total de los certificados de derechos de construcción. Ahora bien, como el valor anterior no significa el costo de pago de una carga, el paso consiguiente es buscar los terrenos suficientes dentro de las zonas generadoras y que serán sujetos de compra para posterior escrituración al distrito.

Según el numeral 7.3 del Decreto 626 de 2023, el cálculo de m2 vendibles en predios de zonas generadoras se especifica según el I.C. asignado por las condiciones del predio, es decir, cada propietario de un lote en área generadora podrá ofrecer la cantidad de m2 multiplicables por el área de su predio según la asignación del distrito. Esta asignación responde a una serie de parámetros de conservación ambiental.

Por último, el PPRU INTEGRAL debe buscar vendedores de m2 de edificabilidad en zonas generadoras, las cuales están dictaminadas por las cartografías del Decreto 626. Ahora bien, según el numeral 7.3 del mismo decreto, únicamente se encuentran priorizados y a la venta los metros cuadrados de los predios generadores en la Reserva Ambiental Thomas Van Der Hammen y los Cerros Orientales. El número de m2 y las edificabilidades se encuentran en la siguiente tabla:

Tabla 14. Metros Cuadrados Vendibles en Zonas Generadoras

Área total de zonas generadoras	24.640.000					
Zona Generadora	M2 por adquirir Zonas Generadoras	92% de las zonas generadoras*	10% suelo preservación	30% suelo restauración	30% suelo deterioro	30% suelo degradación
Reserva Thomas van der Hammen	10.140.000	8.314.800	831.480	2.494.440	2.494.440	2.494.440
Red de parques del Río	9.810.000	9.025.200	902.520	2.707.560	2.707.560	2.707.560
Cerros Orientales	2.060.000	1.895.200	189.520	568.560	568.560	568.560
Zona ZMPA	2.630.000	2.419.600	241.960	725.880	725.880	725.880
	24.640.000	21.654.800	2.165.480	6.496.440	6.496.440	6.496.440
* Con valores catastrales inferiores a \$50.000/m2						

Fuente: Decreto 626 de 2023. Numeral 7.3

Tabla 15. Edificabilidad Asignada a Predios de Zonas Generadoras

IC preservación	IC restauración	IC deterioro	IC degradación
0,50	0,35	0,25	0,20
0,50	0,35	0,25	0,20
0,25	0,18	0,12	0,10
0,25	0,18	0,12	0,10

Fuente: Decreto 626 de 2023. Numeral 7.3

Analizando las posibilidades actuales de compra de m2 en zonas generadoras, la suma de predios en la reserva Thomas Van Der Hammen y los Cerros Orientales que pueden acceder al mayor IC de 0,5 es de 1,021,000 m2, este valor se multiplica por el IC asignado y da un total de 510,000 m2 que se transformarían en certificados de derechos de construcción para los usos residenciales del PPRU INTEGRAL.

El total de m2 para certificar el desarrollo de uso residencial resulta menor que los m2 que se proponen desarrollar en el PPRU INTEGRAL: 510,000 m2 < 519.205,26. Para afrontar esta situación de saldos y faltantes normativos de la obligación ya menores, en nuestra calidad de receptores y apelando a las distintas figuras que el decreto nos permite, se pueden agotar las diferentes alternativas, priorizando por

las más estratégica:

- a. Negociación directa entre receptor y generador con el objetivo de hacer la mejor negociación, disminuyendo considerablemente la carga urbanística a través de las condiciones de mercado más favorables (a menor precio, mayor área a conseguir).
- b. En calidad de promotores de proyectos inmobiliarios con usos residenciales en el área de actividad de grandes servicios metropolitanos, y según el numeral 7.5 del Decreto 626, “los promotores que adquieran certificados de derechos de construcción en las dos primeras subastas podrán acceder a un 10 % más de metros cuadrados transferibles, adicional los inicialmente adquiridos.” (Decreto 626 de 2023)
- c. Balancear la compra en los predios generadores de acuerdo con los diferentes criterios evaluativos de las condiciones ambientales de estos, es decir, acceder a comprar predios con menor potencial de I.C. para conseguir las áreas exactas a cumplir en la obligación urbanística.

A continuación, se ilustrará el modelamiento financiero de la compra de derechos de construcción:

*Tabla 16. Costo total CDC*

COSTO TOTAL DE LOS CERTIFICADOS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN					
Áreas	m2	Porcentaje	m2 edificables a comprar aplicando IC (0,5) en zonas generadoras	Valor de Referencia *	Total a Pagar Certificados TDC
Vivienda Medicalizada	130.874,56	25%	261.749,12	\$ 144.801,00	\$ 37.901.534.325,12
Vivienda Colectiva	270.103,20	52%	540.206,40	\$ 144.801,00	\$ 78.222.426.926,40
<b>Subtotal Costo TDC Viv. Serv. Hab</b>	<b>400.977,76</b>	<b>77%</b>	<b>801.955,52</b>	<b>\$ 144.801,00</b>	<b>\$ 116.123.961.251,52</b>
<b>Vivienda VIS (15% obligación mínima &lt; 23% VIS propuesta)</b>	<b>118.227,50</b>	<b>23%</b>	<b>236.455,00</b>	<b>\$ 144.801,00</b>	<b>\$ 34.238.920.455,00</b>
<b>Total Costo TDC Uso Residencial PPRU INTEGRÁ</b>	<b>519.205,26</b>	<b>100%</b>	<b>1.038.410,52</b>	<b>\$ 144.801,00</b>	<b>\$ 150.362.881.706,52</b>

\* Valor de referencia Decreto 626, No. 6,3: 144,801

\* PPRU INTEGRÁ: Artículo 327, No. 5: Exigencia mínima 15% TDC VIS = 77,881 m2 a certificar VIS

\* PPRU INTEGRÁ: Entrega y compra TDC VIS. Comprando el mínimo normativo y superando constructivamente en 8% la norma.

\* El total de m2 de construcción se debe multiplicar por 2, ya que las zonas generadoras tienen índices de construcción de máximo 0,5, por lo que se debe comprar el doble de terreno del que se piensa edificar

*Fuente: Elaboración Propia (2024)*

De acuerdo con el cuadro anterior, el PPRU INTEGRÁ tomó la decisión de discriminar dentro del uso residencial los diferentes tipos de este, en ese sentido, garantizar para cada uno de ellos y en su cumplimiento mínimo de la norma el costo y las áreas para los certificados de bonos de transferencia de derechos de construcción.

En conclusión, entendiendo el Decreto 626 de 2023 como un instrumento para generarle a privados una herramienta financiera y de mercado para la formulación y desarrollo de proyectos inmobiliarios y un espíritu ambiental para que el distrito, recupere suelos de la EEP mediante terceros, se cataloga como una excelente figura que obliga a considerarla como una carga urbanística y un costo directo.

Para calcular el costo final de la compra de CDC, se debe tener en cuenta que los metros cuadrados requeridos se deben multiplicar por 2 debido a la aplicación del I.C. de 0,5 en zonas generadoras, es

decir, por cada metro cuadrado en zona receptora se debe adquirir el doble en zona generadora para poder llegar a la edificabilidad deseada por un valor equivalente a \$150.362.881.706,52.

## 4.2.2. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios

Tabla 17. Ingresos por ventas

INGRESOS POR VENTAS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS														
INGRESOS POR VENTA 94% DE LAS ÁREAS CONSTRUIDAS	ETAPA 1				ETAPA 3	ETAPA 2				ETAPA 4		ETAPA 5		TOTAL
USOS	MZ1	MZ2	MZ3	MZ4	MZ5	MZ14	MZ15	MZ16	MZ17	MZ19	MZ20	MZ21	MZ22	
Dotacional salud (clínica)	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 1.281.256.354.500,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	1.281.256.354.500,00
Comercio y Servicios (Vivienda medicalizada)	\$ 909.020.570.400,00	\$ 784.003.428.000,00	\$ 748.287.338.400,00	\$ 659.007.943.200,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	3.100.319.380.000,00
Comercio y Servicios (Vivienda Colectiva)	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 1.197.242.956.800,00	\$ 1.252.731.081.600,00	\$ 1.135.408.478.400,00	\$ 1.011.385.216.800,00	\$ 1.398.289.950.000,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	5.995.057.683.600,00
Vivienda VIS	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 420.729.909.400,00	\$ 302.925.432.947,20	\$ 0,00	723.655.342.347,20
Industria y Tecnología	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 833.817.178.880,00	\$ 0,00	833.817.178.880,00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 909.020.570.400</b>	<b>\$ 784.003.428.000</b>	<b>\$ 748.287.338.400</b>	<b>\$ 659.007.943.200</b>	<b>\$ 1.281.256.354.500</b>	<b>\$ 1.197.242.956.800</b>	<b>\$ 1.252.731.081.600</b>	<b>\$ 1.135.408.478.400</b>	<b>\$ 1.011.385.216.800</b>	<b>\$ 1.398.289.950.000</b>	<b>\$ 420.729.909.400</b>	<b>\$ 302.925.432.947</b>	<b>\$ 833.817.178.880</b>	<b>\$ 11.934.105.839.327</b>
% PARTICIPACIÓN	7,6%	6,6%	6,3%	5,5%	10,7%	10,0%	10,5%	9,5%	8,5%	11,7%	3,5%	2,5%	7,0%	100,0%

Fuente: Elaboración Propia (2024)

Tabla 18. Precios de venta

USO	Precio de venta m2 construido (\$)
Dotacional salud (clínica)	\$ 15.000.000
Comercio y Servicios (Vivienda medicalizada)	\$ 18.000.000
Comercio y Servicios (Vivienda Colectiva)	\$ 18.000.000
Vivienda VIS	\$ 5.416.000
Industria y Tecnología	\$ 14.000.000

Fuente: Elaboración Propia (2024)

Tabla 19. Balance General del Plan Parcial

BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL		
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 11.934.105.839.327,20	100%
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 4.479.181.500.270,11	37,5%
3. Costo Transferencias Derechos de Construcción (TDC)	\$ 150.362.881.706,52	1,3%
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 2.744.844.343.045,26	23,0%
4. Costo Servicios públicos (Csp)	\$ 22.117.740.975,02	0,2%
5. Utilidad (U) (65% propietarios y 35% Banca de Inversion)	\$ 2.386.821.167.865,44	20,0%
6. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-TDC-Cic-Cm-Csp-U)	\$ 2.150.778.205.464,85	18,0%
7. Costo Moradores Cm	\$ 47.530.800.000,00	0,4%
8. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 781.309.358.078,68	6,5%
9. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 1.321.938.047.386,17	11,1%
10. Valor inicial (Vi)	\$ 421.907.108.738,45	3,5%
11. Plusvalor (Vr-Vi)	\$ 900.030.938.647,73	7,5%

V. M2 de suelo bruto	
Valor inicial del suelo	\$ 1.208.678,85
Valor residual del suelo	\$ 3.787.086,13
Plusvalor (50% propietarios, 30% inversionistas, 20%)	\$ 2.578.407,28
Porcentaje de aumento esperado	213%

Fuente: Elaboración Propia (2024)

Tabla 20. Reparto de Cargas y Beneficios

Variables	REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS														TOTAL
	ETAPA 1				ETAPA 3		ETAPA 2				ETAPA 4		ETAPA 5		
	M21	M22	M23	M24	M29	M214	M215	M216	M217	M219	M220	M221	M222		
1. Valor total ingresos por ventas (Vt)	909.020.570.400	784.003.428.000	748.287.338.400	659.007.943.200	1.281.256.354.500	1.197.242.956.800	1.252.731.081.600	1.135.408.478.400	1.011.385.216.800	1.398.289.950.000	420.729.909.400	302.925.432.947	833.817.178.880	11.934.105.839.327	
2. Costos directos de construcción (Cc)	295.485.410.000	254.847.450.000	243.237.610.000	214.216.530.000	640.628.177.200	389.174.720.000	407.211.640.000	369.074.860.000	328.759.070.000	454.526.875.000	208.894.518.939	150.404.003.081	522.719.736.000	4.479.181.500.270	
3. Costos de Transferencias de Derechos de Construcción (TDC)	11.451.137.280	9.877.993.064	9.427.990.841	8.303.121.720	16.143.094.444	15.084.573.868	15.783.692.383	14.305.494.942	12.742.873.053	17.617.650.553	5.300.955.300	3.616.686.533	10.505.617.725	150.362.881.707	
4. Costos indirectos de construcción (Cic)	209.074.731.192	190.320.782.440	172.106.087.832	151.571.806.936	294.688.961.535	275.365.880.064	288.126.148.768	261.143.950.032	232.618.599.864	321.608.688.500	96.767.879.162	69.672.949.578	191.777.951.142	2.744.844.243.085	
5. Costo Servicios públicos (Csp)	1.459.076.789	1.258.410.691	1.201.082.486	1.021.779.356	3.163.356.538	1.921.705.037	2.010.709.507	1.822.453.980	1.623.383.169	2.244.407.307	1.031.499.800	742.679.613	2.581.136.693	22.117.740.975	
6. Utilidad (U)	181.804.114.080	156.800.685.600	149.657.467.680	131.801.588.640	256.251.270.900	239.448.591.360	250.546.216.320	227.081.695.680	202.277.043.360	279.657.990.000	84.145.981.880	60.585.086.589	166.763.435.776	2.386.821.161.865	
7. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VtV-Cc-Cic-U)	\$ 221.197.238.339,11	\$ 190.776.093.268,92	\$ 182.085.090.401,60	\$ 160.360.218.267,92	\$ 86.524.588.276,57	\$ 291.332.060.338,94	\$ 304.834.307.005,34	\$ 276.285.518.707,65	\$ 246.106.220.406,78	\$ 340.253.989.193,26	\$ 29.890.029.610,48	\$ 21.520.814.085,86	\$ 50.025.080.731,05	\$ 2.301.141.087.171,38	
% de distribución de las cargas por aprovechamiento	7,82%	6,57%	6,27%	5,52%	10,74%	10,03%	10,50%	9,51%	8,47%	11,72%	3,53%	2,54%	6,99%	100%	
8. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 99.512.318.038	\$ 91.327.617.389	\$ 88.989.334.257	\$ 81.144.336.074	\$ 83.882.076.575	\$ 78.381.833.844	\$ 82.014.566.510	\$ 74.333.618.401	\$ 66.213.987.470	\$ 91.244.103.760	\$ 27.544.603.665	\$ 19.832.307.073	\$ 54.588.854.293	\$ 781.389.338.079	
9. Costo de moratorias (Cm)	\$ 3.620.415.955	\$ 3.122.965.417	\$ 2.980.256.443	\$ 2.624.077.137	\$ 5.192.945.509	\$ 4.768.343.461	\$ 4.989.339.495	\$ 4.522.079.948	\$ 4.028.114.809	\$ 5.569.067.415	\$ 1.675.670.507	\$ 1.206.482.359	\$ 3.320.402.135	\$ 47.530.800.000	
10. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 158.064.502.346,08	\$ 136.325.970.742,24	\$ 130.115.459.700,98	\$ 114.591.295.057,31	\$ 2.460.437.807,55	\$ 208.181.880.934,41	\$ 217.830.400.580,97	\$ 197.429.829.358,92	\$ 175.864.118.128,07	\$ 243.140.818.018,03	\$ 669.755.439,09	\$ 482.223.754,06	\$ 107.934.837.159,90	\$ 1.472.300.929.093	
Espacio Público asumido por Manzana (m2)	16.837,63	14.521,96	13.860,39	12.206,69	23.732,49	22.176,32	23.204,12	21.030,97	18.733,71	25.900,28	7.793,11	5.611,03	15.444,65	221.053,34	
Área Util por Manzana (m2)	8.269,73	5.442,20	7.989,14	12.883,93	36.916,42	30.875,05	33.971,12	31.396,07	27.876,29	37.712,78	14.345,26	24.313,72	340.082,66		
Vr residual por m2	\$ 19.113.623,10	\$ 25.049.790,65	\$ 23.908.621,46	\$ 14.343.371,76	\$ 200.297,28	\$ 23.932.445,42	\$ 21.013.900,21	\$ 19.045.902,89	\$ 19.231.703,25	\$ 20.583.349,67	\$ 66.698,87	\$ 56.504,65	\$ 12.172.546,85	\$ 173.963.097,83	
Valor a remunerar c/m2 de suelo bruto	\$ 31.318.179.815,35	\$ 20.610.080.158,74	\$ 20.610.080.158,74	\$ 30.255.561.317,90	\$ 46.520.300.974,97	\$ 32.942.897.166,80	\$ 39.256.934.865,58	\$ 39.256.934.865,58	\$ 34.690.971.281,98	\$ 44.734.954.958,49	\$ 44.734.954.958,49	\$ 32.319.864.097,81	\$ 33.580.361.629,76	\$ 450.772.018.853,05	
TRANSFERENCIA	\$ 126.746.322.530,73	\$ 115.715.890.583,50	\$ 109.505.419.542,23	\$ 84.335.643.740,31	\$ 48.980.738.782,21	\$ 375.339.041.167,55	\$ 378.573.465.715,38	\$ 358.172.894.493,33	\$ 341.233.146.846,10	\$ 198.405.863.059,54	\$ 44.065.199.519,40	\$ 31.837.640.343,76	\$ 141.515.198.793,66	\$ 1.021.528.910.239,60	

Fuente: Elaboración Propia (2024)

### 4.2.3. Cargas urbanísticas

Tabla 21. Costo de Cargas Urbanísticas

COSTO DE CARGAS URBANÍSTICAS		
Cargas	Área (m2)	Costo total
Espacio Público	118.838	\$ 178.257.375.000
Equipamientos	10.638	\$ 31.914.510.000
Vías	91.577	\$ 452.108.752.079
Demolicion	340.082	\$ 119.028.721.000
<b>TOTAL</b>	<b>221.053,34</b>	<b>\$ 781.309.358.079</b>

Fuente: Elaboración Propia

Tabla 22. Costos de construcción de cargas por metro cuadrado

ITEM	Costo por m2
Parques (\$/m2)	\$ 1.500.000
Equipamientos (\$/m2)	\$ 3.000.000
Vías V4 (\$/ml)	\$ 4.936.929
Demolicion de construcciones y disposicion	\$ 350.000

Fuente: Elaboración Propia

#### 4.2.4. Costos Directos de Construcción

Tabla 23. Costos de construcción por uso

USO	Costo de construcción/m2 (\$)
Dotacional salud (clinica)	\$ 7.050.000
Comercio y Servicios (Vivienda medicalizada)	\$ 5.500.000
Comercio y Servicios (Vivienda Colectiva)	\$ 5.500.000
Vivienda VIS	\$ 2.527.727
Industria y Tecnología	\$ 8.250.000

Fuente: Elaboración Propia (2024)

Tabla 24. Costos Directos de Construcción

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN															
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN POR USO Y MANZANA	ETAPA 1				ETAPA 3	ETAPA 2				ETAPA 4		ETAPA 5		TOTAL	
	USOS	MZ1	MZ2	MZ3	MZ4	MZ5	MZ14	MZ15	MZ16	MZ17	MZ19	MZ20	MZ21		MZ22
Dotacional salud (clinica)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	640.628.177.250	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 640.628.177.250
Comercio y Servicios (Vivienda medicalizada)	\$ 295.485.410.000	\$ 254.847.450.000	\$ 243.237.610.000	\$ 214.216.530.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.007.787.000.000
Comercio y Servicios (Vivienda Colectiva)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	389.174.720.000	\$ 407.211.640.000	\$ 369.074.860.000	\$ 328.759.970.000	\$ 454.526.875.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.948.748.065.000
Vivienda VIS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	208.894.518.939	\$ 150.404.003.081	\$ 359.298.522.020
Industria y Tecnología	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 522.719.736.000	\$ 522.719.736.000
<b>Total</b>	<b>\$ 295.485.410.000</b>	<b>\$ 254.847.450.000</b>	<b>\$ 243.237.610.000</b>	<b>\$ 214.216.530.000</b>	<b>\$ 640.628.177.250</b>	<b>\$ 389.174.720.000</b>	<b>\$ 407.211.640.000</b>	<b>\$ 369.074.860.000</b>	<b>\$ 328.759.970.000</b>	<b>\$ 454.526.875.000</b>	<b>\$ 208.894.518.939</b>	<b>\$ 150.404.003.081</b>	<b>\$ 522.719.736.000</b>	<b>\$ 4.479.181.500.270</b>	
% participación	6,60%	5,69%	5,43%	4,78%	14,30%	8,69%	9,09%	8,24%	7,34%	10,15%	4,66%	3,36%	11,67%	100,00%	

Fuente: Elaboración Propia (2024)

## 4.2.5. Costos Indirectos de Construcción

Tabla 25. Composición de los Costos Indirectos de Construcción

Costos Indirectos	% sobre ventas
HONORARIOS	10,0%
IMPUESTOS	4,7%
GASTOS ADMINISTRACIÓN	0,3%
GASTOS VENTAS	3,0%
GASTOS FINANCIEROS	5,0%
<b>Total</b>	<b>23,0%</b>

Fuente: Elaboración Propia (2024)

Tabla 26. Costos Indirectos de Construcción.

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN POR USO Y MANZANA	COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN														TOTAL
	ETAPA 1				ETAPA 3		ETAPA 2				ETAPA 4		ETAPA 5		
USOS	MZ1	MZ2	MZ3	MZ4	MZ9	MZ14	MZ15	MZ16	MZ17	MZ19	MZ20	MZ21	MZ22		
Dotacional salud (clínica)	0,00	0,00	0,00	0,00	294.688.961.535,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	294.688.961.535,00	
Comercio y Servicios (Vivienda medicalizada)	209.074.731.192,00	180.320.788.440,00	172.106.087.832,00	151.571.826.936,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	713.073.434.400,00	
Comercio y Servicios (Vivienda Colectiva)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	275.365.880.064,00	288.128.148.768,00	261.143.950.032,00	232.618.599.864,00	321.606.688.500,00	0,00	0,00	0,00	1.378.863.267.228,00	
Vivienda VIS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96.767.879.162,00	69.672.849.578,00	0,00	166.440.728.739,00	
Industria y Tecnología	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	191.777.951.142,40	191.777.951.142,40	
<b>Total</b>	\$ 209.074.731.192	\$ 180.320.788.440	\$ 172.106.087.832	\$ 151.571.826.936	\$ 294.688.961.535	\$ 275.365.880.064	\$ 288.128.148.768	\$ 261.143.950.032	\$ 232.618.599.864	\$ 321.606.688.500	\$ 96.767.879.162	\$ 69.672.849.578	\$ 191.777.951.142	\$ 2.744.844.343.045	
% participación	7,62%	6,57%	6,27%	5,52%	10,74%	10,03%	10,50%	9,51%	8,47%	11,72%	3,53%	2,54%	6,99%	100,00%	

Fuente: Elaboración Propia (2024)

### 4.2.1. Etapas de desarrollo

El proceso de desarrollo mediante etapas se puede observar en la tabla de línea de tiempo. Se tienen 5 etapas para desarrollar. El primer ciclo de desarrollo corresponde al proceso simultáneo de la etapa número 3 y la etapa número 2. Estas serán desarrolladas de manera simultánea. Se tiene proyectada una etapa de preventa de 8 meses y una etapa de construcción de 18 meses. Posteriormente se desarrollará la etapa número 1, la cual empezará justo después de que finalicen los primeros 8 meses de preventa correspondientes a las etapas 2 y 3.

El último ciclo de desarrollo será construido simultáneamente con las etapas 4 y 5. Inicia a los 16 meses de la primera preventa. Todos los periodos de construcción durarán 18 meses. Se finalizaría el proyecto dentro de los 48 meses después de la primera etapa.

Figura 18. Línea temporal de las etapas de desarrollo



Fuente: Elaboración propia (2023)

## 4.2.2. Ventas proyectadas

Tabla 27. Precio de Venta por Uso

USO	Precio de venta m2 construido (\$)
Dotacional salud (clinica)	\$ 15.000.000
Comercio y Servicios (Vivienda medicalizada)	\$ 18.000.000
Comercio y Servicios (Vivienda Colectiva)	\$ 18.000.000
Vivienda VIS	\$ 5.416.000
Industria y Tecnología	\$ 14.000.000

Fuente: Elaboración propia a partir de promedios obtenidos de Construdata (2024)

Tabla 28. Ingresos por ventas de productos inmobiliarios

INGRESOS POR VENTAS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS															
INGRESOS POR VENTA 94% DE LAS ÁREAS CONSTRUIDAS	ETAPA 1				ETAPA 3		ETAPA 2				ETAPA 4		ETAPA 5		TOTAL
USOS	MZ1	MZ2	MZ3	MZ4	MZ9	MZ14	MZ15	MZ16	MZ17	MZ19	MZ20	MZ21	MZ22		
Dotacional salud (clinica)	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 1.281.256.354.500,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 1.281.256.354.500,00	
Comercio y Servicios (Vivienda medicalizada)	\$ 909.020.570.400,00	\$ 784.003.428.000,00	\$ 748.287.338.400,00	\$ 659.007.943.200,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.100.319.280.000,00	
Comercio y Servicios (Vivienda Colectiva)	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 1.197.242.956.800,00	\$ 1.252.731.081.600,00	\$ 1.135.408.478.400,00	\$ 1.011.385.216.800,00	\$ 1.398.289.950.000,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 5.995.057.689.600,00	
Vivienda VIS	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 420.729.909.400,00	\$ 302.925.432.947,20	\$ 0,00	\$ 723.655.342.347,20	
Industria y Tecnología	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 833.817.178.880,00	
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 909.020.570.400,00</b>	<b>\$ 784.003.428.000,00</b>	<b>\$ 748.287.338.400,00</b>	<b>\$ 659.007.943.200,00</b>	<b>\$ 1.281.256.354.500,00</b>	<b>\$ 1.197.242.956.800,00</b>	<b>\$ 1.252.731.081.600,00</b>	<b>\$ 1.135.408.478.400,00</b>	<b>\$ 1.011.385.216.800,00</b>	<b>\$ 1.398.289.950.000,00</b>	<b>\$ 420.729.909.400,00</b>	<b>\$ 302.925.432.947,20</b>	<b>\$ 833.817.178.880,00</b>	<b>\$ 11.934.105.839.327,00</b>	
% PARTICIPACIÓN	7,6%	6,6%	6,3%	5,5%	10,7%	10,0%	10,5%	9,5%	8,5%	11,7%	3,5%	2,5%	7,0%	100,0%	

Fuente: Elaboración Propia (2024)

Tabla 29. Utilidades

UTILIDAD															
UTILIDAD POR USO Y MANZANA	ETAPA 1				ETAPA 3		ETAPA 2				ETAPA 4		ETAPA 5		TOTAL
USOS	MZ1	MZ2	MZ3	MZ4	MZ9	MZ14	MZ15	MZ16	MZ17	MZ19	MZ20	MZ21	MZ22		
Dotacional salud (clinica)	0,00	0,00	0,00	0,00	256.251.270.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	256.251.270.900,00	
Comercio y Servicios (Vivienda medicalizada)	181.804.114.080,00	156.800.685.600,00	149.657.467.680,00	131.801.588.640,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	620.063.856.000,00	
Comercio y Servicios (Vivienda Colectiva)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	239.448.591.360,00	250.546.216.320,00	227.081.695.680,00	202.277.043.360,00	279.657.990.000,00	0,00	0,00	0,00	1.199.011.536.720,00	
Vivienda VIS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.145.981.880,00	60.585.086.589,44	0,00	144.731.068.469,44	
Industria y Tecnología	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166.763.435.776,00	
<b>Total</b>	<b>\$ 181.804.114.080,00</b>	<b>\$ 156.800.685.600,00</b>	<b>\$ 149.657.467.680,00</b>	<b>\$ 131.801.588.640,00</b>	<b>\$ 256.251.270.900,00</b>	<b>\$ 239.448.591.360,00</b>	<b>\$ 250.546.216.320,00</b>	<b>\$ 227.081.695.680,00</b>	<b>\$ 202.277.043.360,00</b>	<b>\$ 279.657.990.000,00</b>	<b>\$ 84.145.981.880,00</b>	<b>\$ 60.585.086.589,44</b>	<b>\$ 166.763.435.776,00</b>	<b>\$ 2.386.621.157.865,00</b>	
% participación	7,62%	6,57%	6,27%	5,52%	10,74%	10,03%	10,50%	9,51%	8,47%	11,72%	3,53%	2,54%	6,99%	100,00%	

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 30. Porcentajes de utilidad sobre las ventas

Utilidad sobre ventas	USO
Dotacional salud (clinica)	20%
Comercio y Servicios (Vivienda medicalizada)	25%
Comercio y Servicios (Vivienda Colectiva)	25%
Vivienda VIS	15%
Industria y Tecnología	20%

Fuente: Elaboración propia

### **4.3. Plan de gestión social**

Como se pudo evidencia en el diagnóstico y la formulación del presente documento, los actores presentes en el territorio y los dueños de los lotes se caracterizan principalmente por la tenencia de predios de uso industrial y comercial que serán vinculados en su gran mayoría al desarrollo del proyecto.

#### ***4.3.1. Política de moradores***

De acuerdo con lo establecido en el artículo 370 del Decreto 555 de 2021, los planes parciales en modalidad de renovación urbana deben promover la protección y permanencia de los moradores y actividades productivas existentes en el área de intervención. En línea con este objetivo, el PPRU "INTEGRA" se compromete a implementar un plan de gestión social que asegure el resguardo de los moradores y actividades económicas preexistentes.

El plan de gestión social contempla etapas clave, como la caracterización de moradores y actividades productivas, estrategias de mitigación de impacto social, estrategias de compensación y el cálculo de los costos asociados. Estas etapas permitirán obtener una comprensión integral de las necesidades y particularidades de los moradores, así como diseñar medidas específicas para proteger sus derechos e intereses.

La implementación de estas etapas busca alinearse con los principios normativos de equidad, inclusión, restablecimiento de las condiciones originales, permanencia y protección de la diversidad en el área de intervención. A través de una gestión social adecuada, se busca mitigar los impactos negativos de las intervenciones urbanas y promover un proceso de transformación que sea respetuoso con las dinámicas sociales y económicas existentes en el barrio Montevideo.

#### ***4.3.2. Caracterización de moradores***

La caracterización de los moradores en el área de intervención del PPRU "INTEGRA" revela una diversidad de perfiles residenciales y comerciales. Se identificaron un total de 58 moradores en la zona, distribuidos de la siguiente manera:

40 copropietarios residentes, los cuales corresponden al predio identificado bajo la figura de propiedad común y proindiviso, los cuales se catalogan como dueños de las viviendas en las que habitan y que serán tenidos en cuenta como moradores. Su arraigo en el barrio Montevideo y

su participación en la comunidad los convierte en actores fundamentales en el proceso de renovación urbana.

6 propietarios de locales comerciales y de servicios, conformando un grupo diverso de inquilinos y comerciantes que contribuyen a la actividad económica del barrio. Estos actores desempeñan un papel importante en el tejido social y económico de la comunidad, generando empleo y servicios para los residentes.

3 arrendatarios de locales comerciales y de servicios, junto a 1 arrendatario de un banco y otro arrendatario de 1 bodega. Finalmente, se identifican 8 tiendas de comercios informales o “chaceros” que hacen parte de la estructura socioeconómica del lugar, por lo que también deben ser reconocidos.

La caracterización de los moradores permitirá obtener un panorama detallado de las necesidades, intereses y dinámicas socioeconómicas presentes en el área de intervención. Esta información será fundamental para diseñar estrategias de protección y permanencia que salvaguarden los derechos e intereses de todos los actores involucrados en el proceso de renovación urbana

### ***4.3.3. Estrategia de comunicación y participación***

La estrategia de comunicación y participación se enfoca en establecer un canal de información permanente para informar a todos los actores involucrados en el proceso de renovación urbana. A través de boletines informativos, una página web dedicada y un equipo de interlocutores designado, se brindará información clara sobre los alcances de la renovación, las oportunidades de participación y las condiciones para su vinculación.

El objetivo es crear una cultura de convivencia, respeto y protección de los espacios públicos y bienes comunes. Se fomentará el diálogo abierto y se atenderán las inquietudes de la comunidad. La estrategia busca construir consensos, garantizar la transparencia y promover el sentido de pertenencia y compromiso de todos los moradores y actores dentro del área del PPRU “INTEGRA” en el proceso de renovación urbana.

### ***4.3.4. Estrategia de compensaciones y retribuciones a moradores***

A continuación, se presenta una estrategia de compensación basada en los artículos 373, 375 y 376 del Decreto 555 de 2021. Esta estrategia busca garantizar los derechos de los moradores y actividades productivas en el ámbito del proyecto:

**Reubicación de moradores y actividades productivas:** Se ofrecerá a los moradores y propietarios la opción de un inmueble de reemplazo en el mismo proyecto, considerando la equivalencia en tamaño y valor. Para aquellos moradores que opten por no permanecer en el proyecto, se gestionará su relocalización en condiciones equivalentes de área, habitabilidad y localización.

**Oferta preferencial de viviendas:** Los moradores tendrán la primera opción de compra de las viviendas del proyecto a un precio preferencial, al menos seis meses antes de su comercialización. Si el precio de comercialización es inferior al inicialmente ofertado, se brindará la oportunidad de adquirir el inmueble al precio más bajo.

**Apoyo a la mudanza y gastos de arrendamiento por 48 meses:** Se reconocerán los gastos de mudanza en dos oportunidades. Además, se garantizará el pago de arrendamiento para los propietarios de vivienda residentes dentro del proyecto, desde la entrega del inmueble a la entidad encargada hasta la entrega del inmueble de reemplazo, por un valor equivalente al canon de la zona.

**Compensación por lucro cesante:** Se reconocerá el lucro cesante a las actividades productivas, correspondiente al periodo entre la entrega del inmueble a la entidad encargada y la entrega del inmueble de reemplazo.

Se caracterizaron los posibles tipos de moradores estableciendo mecanismos de sostenimiento, lucros cesantes, indemnizaciones, mudanzas y futuros aprovechamientos económicos de espacio público logrando así mantener los derechos de uso, goce y pertenencia según la política de moradores.

Este proyecto sostenible pero además sólido financieramente, logra cubrir una carga antes nunca concebida en desarrollos de renovación urbana por privados, protegiendo los derechos, conservando rentas de recurrencia y otorgando en el tiempo, pero condiciones urbanísticas y físicas para el uso, goce aprovechamiento inmobiliario y del espacio público.

### 4.3.5. Costos asociados

A partir de las etapas mencionadas anteriormente, se plantean los costos asociados a la implementación de las estrategias de protección y compensación. Estos costos incluyen las indemnizaciones a los arrendatarios, los gastos de mudanza y el reconocimiento del lucro cesante para las actividades productivas. Es fundamental tener en cuenta estos costos dentro del plan de gestión social, a fin de garantizar la adecuada ejecución de las medidas de protección y permanencia de los moradores y actividades productivas afectadas por el proyecto.

Tabla 31. Costos de la política de moradores

POLÍTICA DE MORADORES								
MORADORES	CLASE DE MORADORES	AREA CONSTRUCCIÓN M2	VALOR ARRIENDO M2	LUCRO CESANTE	MUDANZA	ARRIENDO/RENTAS	INDEMNIZACION	TOTAL
10	PROPIETARIOS RENTA INDUSTRIA	10000		\$ 15.000.000.000,00				\$ 15.000.000.000,00
10	ARRENDATARIOS INDUSTRIA	10000	\$ 25.000,00		\$ 1.500.000.000		\$ 2.250.000.000,00	\$ 3.750.000.000
4	PROPIETARIO RESTAURANTE	800		\$ 960.000.000				\$ 960.000.000
2	ARRENDATARIO RESTAURANTE	400	\$ 40.000,00		\$ 40.000.000		\$ 480.000.000,00	\$ 520.000.000
8	PROP. ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO	640		\$ 264.000.000				\$ 264.000.000
7	ARRENDATARIOS ESTABLECIMIENTO DE COM	560	\$ 55.000,00		\$ 56.000.000		\$ 462.000.000,00	\$ 518.000.000
6	ARRENDATARIOS TIENDAS ESCALA BARRIAL	240	\$ 50.000,00				\$ 50.000.000	\$ 50.000.000
2	PARQUEADEROS (EN LOTES PROPIOS)	6000		\$ 4.320.000.000,00				\$ 4.320.000.000
1	PROPIETARIO LOTE COPROPIEDAD RESIDENCIAL	900		\$ 2.808.000.000,00				\$ 2.808.000.000
40	ARRENDATARIOS RESIDENTES (AREA X AREA)	2600	\$ 18.000,00		\$ 52.000.000,00		\$ 280.800.000,00	\$ 332.800.000
3	PROPIETARIOS LOCALES ENTIDADES BANCARIAS	900		\$ 6.480.000.000				\$ 6.480.000.000
3	LOCAL ENTIDADES BANCARIAS ARRENDAMIENTOS	900	\$ 120.000,00			\$ 6.480.000.000,00		\$ 6.480.000.000
30	TIENDAS CHACEROS	OCUPACION ESPACIO PUBLICO				\$ 5.040.000.000,00		\$ 5.040.000.000
	HONORARIO JURIDICOS							\$ 432.000.000
	HONORARIO TRABAJO SOCIAL							\$ 576.000.000
							<b>TOTAL</b>	<b>\$ 47.530.800.000</b>

Fuente: Elaboración propia (2024)

## 5. Bibliografía

Agencia Nacional de Infraestructura (ANI). (2023). ¿Cuál es la franja de seguridad de los corredores férreos administrados por la ANI? Recuperado de <https://www.ani.gov.co/cuales-la-franja-de-seguridad-de-los-corredores-ferreos-administrados-por-la-ani>

Alcaldía Distrital de Bogotá. (2021). Guía para la formulación de actuaciones estratégicas. Recuperado de [https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/anexo\\_07\\_guia\\_formulacion\\_actuaciones\\_estrategicas.pdf](https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/anexo_07_guia_formulacion_actuaciones_estrategicas.pdf)

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2021). DTS libro II componente urbano. Recuperado de [https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts\\_libroii\\_componente\\_urbano\\_1.pdf](https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_libroii_componente_urbano_1.pdf)

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2021). DTS libro IV instrumentos. Recuperado de [https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts\\_libroiv\\_instrumentos\\_0.pdf](https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_libroiv_instrumentos_0.pdf)

Construdata. (2023). Revistero 206 Construdata. Recuperado de <https://fliphtml5.com/es/zgjog/tzeb/basic>

Decreto 1077. (26 de mayo de 2015). Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Recuperado de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77216>

Decreto Distrital 555. (2021). Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá. Recuperado de <https://www.sdp.gov.co/micrositios/pot/decreto-pot-bogota-2021>

Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD). (2021). Plan de Ordenamiento Territorial (POT): Decreto 555 de 2021 [Conjunto de datos]. Recuperado de <https://datosabiertos.bogota.gov.co/dataset/pot-decreto-555-de-2021-bogota-d-c>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2018). Colombia Censo 2018 Vivienda Urbana a nivel de manzana. Recuperado de <https://www.arcgis.com/home/item.html?id=e67337addb4243f492674f8f7220bc2d>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2018). Descarga del Marco Geoestadístico Nacional (MGN) [Conjunto de datos]. Recuperado de

<https://geoportal.dane.gov.co/servicios/descarga-y-metadatos/descarga-mgn-marco-geoestadistico-nacional/>

El Espectador. (2022). Estas serán las estaciones por donde pasará el Regiotram de Occidente. Recuperado de <https://www.elespectador.com/bogota/estas-seran-las-estaciones-por-donde-pasara-el-regiotram-de-occidente/>

Instituto de Desarrollo Urbano - IDU. (2022). Avenida 68 [Trazado línea alimentadora troncal Avenida 68]. Recuperado de <https://www.idu.gov.co/page/avenida-68>

Ley 388. (junio de 18 de 1997). Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. Congreso de la República. Recuperado de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>

Mapas Bogotá (2023). Base de datos urbanos y catastrales. Recuperado de <https://mapas.bogota.gov.co/#>

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD). (2019). Avalúo Catastral y Comercial por Manzana. Bogotá D.C. Mapas Bogotá. Recuperado de <https://datosabiertos.bogota.gov.co/dataset/avaluo-catastral-por-manzana-bogota-d-c>