

Universidad del Rosario
Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario



Plan Parcial de Renovación Urbana
Ciudad Universitaria y de La Innovación

Documento Técnico Soporte (DTS)
Diagnóstico y Formulación

Tesis de Maestría

Autores

Adriana del Pilar Collazos Sáenz
Gabriel Jesús Pardo Martínez
Christian Fabián Puerto Gómez

Tutor

Carlos Andrés Bernal Bernal

Facultad de Jurisprudencia
Maestría en Derecho y Gestión Urbanística

Bogotá D.C.- Colombia
2024

Dedicatoria

A nuestras familias, cuerpo docente, compañeros que hicieron parte del desarrollo de este proyecto, todos aquellos involucrados que aportaron en la apropiación del conocimiento.

Agradecimientos

A nuestro tutor el Arquitecto Carlos Andrés Bernal Bernal

A la Universidad y al Programa de la Maestría y a su grupo de Docentes

Contenido

Resumen	15
Abstract.....	16
1. Memoria justificativa	17
1.1 Introducción	17
1.2. Objetivos	18
1.2.1 Objetivo general.....	18
1.2.2 Objetivos específicos	18
1.3 Localización.....	20
2. Marco Normativo.....	23
2.1 Nacional y distrital.....	23
2.2 Zona de estudio	23
2.2.1 Las directrices de la Actuación Estratégica (AE).....	23
2.2.2 Unidades de Planeamiento Local (UPL).....	24
2.2.3 Política de incentivos a moradores.....	25
3. Diagnóstico	26
3.1 Actuación Estratégica (AE)	26
3.2 Unidad de Planeamiento Local (UPL)	28
3.3 Estructuras Territoriales	29
3.3.1 Ecológica Principal (EEP)	29
3.3.3.1 Áreas de protección y potenciales ecológicos.....	31
3.3.3.2 Zonas de riesgo	31
3.3.3.3 Problemáticas ambientales	31
3.3.2 Funcional y del cuidado.....	32

3.3.2.1 Sistema de movilidad.....	32
3.3.2.1.1 Escala regional.....	33
3.3.2.1.2 Escala de proximidad.....	34
3.3.2.1.3 Escala local.....	36
3.3.2.2 Sistema del cuidado y servicios sociales.....	36
3.3.2.2.1 Escala regional.....	37
3.3.2.2.2 Escala de proximidad.....	38
3.3.2.2.3 Escala local.....	38
3.3.2.3 Sistema de espacio público.....	41
3.3.2.4 Servicios públicos domiciliarios.....	43
3.3.2.4.1 Acueducto.....	44
3.3.2.4.2 Alcantarillado.....	46
3.3.2.4.3 Aseo.....	48
3.3.2.4.4 Energía eléctrica.....	49
3.3.2.4.5 Gas natural.....	49
3.3.3 Socio económica, creativa y de innovación.....	50
3.3.4 Estructura integradora de patrimonios.....	51
3.3.4.1 Bienes de Interés Cultural (BIC) al interior del PPRU.....	51
3.3.4.2 BIC o Sectores Patrimoniales Circundantes.....	51
3.4 Componente Socio Económico.....	53
3.4.1 Demografía.....	53
3.4.2 Actividades económicas y usos en el ámbito del PPRU.....	53
3.5 Componente predial.....	56
3.5.1 Manzanas catastrales.....	57
3.5.2 Predios, inmuebles y estrato.....	58
3.5.3 Propietarios y otras posesiones.....	59

3.5.4 Áreas	62
3.5.5 Alturas.....	62
3.5.6 Valores del suelo	62
3.5.6.1 De referencia	63
3.5.6.2 Catastrales	64
3.5.6.3 Comerciales estimados.....	65
3.5.7 Propiedades horizontales.....	67
3.5.8 Licencias urbanísticas en el ámbito del PPRU	68
4. Formulación	71
4.1 Propuesta urbana	72
4.2 Área de Manejo Diferenciado (AMD)	74
4.3 Cuadro de áreas	75
4.3.1 Definición de productos inmobiliarios	76
4.3.2 Distribución por manzanas (Usos y Edificabilidad).....	77
4.3.3 Reparto de cargas y beneficios	80
4.3.3.1 Escenario 1.....	83
4.3.3.1.1 Ingresos por ventas, costos directos e indirectos de construcción.....	83
4.3.3.1.2 Cálculo de la utilidad	85
4.3.3.1.3 Balance general del escenario No. 1	86
4.3.3.1.4 Política de moradores.....	86
4.3.3.2 Escenario 2.....	100
4.3.3.2.1 Propuesta normativa	102
4.3.3.3 Escenario No. 3.	104
4.3.3.3.1 Cuadro de áreas	104
4.3.3.3.2 Usos y edificabilidad	105
4.3.3.3.3 Cálculo de la utilidad	107

4.3.3.3.4 Balance general escenario No. 3 y comparativo con los escenarios No. 1 y 2	107
4.4 Modelo de gestión.....	110
5. Conclusiones	112
Referencias	114

Lista de tablas

Tabla 1. <i>Datos generales de la AE de ZiBo y la zona No. 7.</i>	27
Tabla 2. <i>Proyectos actuaciones estratégicas</i>	38
Tabla 3. <i>Relación de equipamientos, usos y distancia estimada al PPRU.</i>	39
Tabla 4. <i>EEP y otros componentes de espacio público de la ciudad y localidad de Teusaquillo.</i>	41
Tabla 5. <i>Prestadores de servicios públicos domiciliarios en el polígono del PPRU.</i>	43
Tabla 6. <i>Cantidad de inmuebles por unidad social en función del uso.</i>	56
Tabla 7. <i>Predios, lotes e inmuebles resultantes en el PPRU.</i>	58
Tabla 8. <i>Predios, lotes e inmuebles resultantes en el PPRU.</i>	59
Tabla 9. <i>Áreas de terreno y construidas por manzana catastral antigua resultantes.</i>	62
Tabla 10. <i>Valores de referencia de terreno por manzana catastral.</i>	64
Tabla 11. <i>Valores catastrales totales y resultantes por manzana catastral.</i>	64
Tabla 12. <i>Edificaciones presuntamente sometidas a PH.</i>	67
Tabla 13. <i>Consolidado de licencias urbanísticas en el ámbito del PPRU.</i>	68
Tabla 14. <i>Cuadro general de áreas.</i>	75
Tabla 15. <i>Indicadores generales del PPRU.</i>	76
Tabla 16. <i>Productos inmobiliarios del PPRU.</i>	76
Tabla 17. <i>Valores promedio de venta de productos inmobiliarios por uso.</i>	80
Tabla 18. <i>Costos directos de construcción (Cifras en pesos corrientes)</i>	81
Tabla 19. <i>Costos indirectos de construcción.</i>	81
Tabla 20. <i>Utilidad sobre ventas (%)</i>	81
Tabla 21. <i>Cargas urbanísticas</i>	82
Tabla 22. <i>Ingresos por ventas (Cifras en miles de millones de pesos)</i>	83

Tabla 23. <i>Costos directos de construcción (Cifras en miles de millones de pesos)</i>	84
Tabla 24. <i>Costos indirectos de construcción (Cifras en miles de millones de pesos)</i>	85
Tabla 25. <i>Cálculo de la utilidad (Cifras en miles de millones de pesos)</i>	85
Tabla 26. <i>Balance general del escenario No. 1</i>	86
Tabla 27. <i>Obligaciones del desarrollador</i>	89
Tabla 28. <i>Equivalencia para canje</i>	94
Tabla 29 <i>Valores estimados para las obligaciones transitorias</i>	94
Tabla 30. <i>Estrategias para la aplicación de la política de moradores UAU 1</i>	95
Tabla 31. <i>Estrategias para la aplicación de la política de moradores UAU 2</i>	97
Tabla 32. <i>Obligaciones transitorias, incentivos y aplicación política de moradores UAU 1</i>	98
Tabla 33. <i>Obligaciones transitorias, incentivos y aplicación política de moradores UAU 2</i>	99
Tabla 34. <i>Balance general del escenario No. 2</i>	100
Tabla 35. <i>Tabla general de áreas con propuesta normativa</i>	104
Tabla 36. <i>Indicadores generales del PPRU escenario 3</i>	105
Tabla 37. <i>Cálculo de utilidad con modificación normativa</i>	107
Tabla 38. <i>Balance general del escenario No. 3 y comparativo con escenarios No. 1 y 2</i>	107

Lista de figuras

Figura 1. <i>Ubicación y límites del polígono del PPRU.</i>	20
Figura 2. <i>Plano urbanístico - Urbanización el Recuerdo año 1946.</i>	21
Figura 3. <i>Ubicación del PPRU en la AE ZIBO.</i>	26
Figura 4. <i>Delimitación de la UPL Teusaquillo.</i>	28
Figura 5. <i>Ubicación del parque público El Recuerdo 1 con código No. 13-008.</i>	30
Figura 6. <i>Vista general del parque (El recuerdo 1 con código No. 13-008.)</i>	31
Figura 7. <i>Medios de transporte existentes y proyectados (Regiotram)</i>	33
Figura 8. <i>Medios de transporte alternativo (Ciclorrutas)</i>	34
Figura 9. <i>Proyectos Integrales de Proximidad (UPL)</i>	35
Figura 10. <i>Malla vial existente en polígono de intervención.</i>	36
Figura 11. <i>Equipamientos en la AE ZIBO.</i>	37
Figura 12. <i>Proyectos de Equipamientos en el ámbito del DCTIB.</i>	40
Figura 13. <i>Componente de movilidad existente, proyectado, en ejecución, indicador de EP_{ef}.</i>	42
Figura 14. <i>Diagrama redes locales del sistema de acueducto en el polígono del PP.</i>	44
Figura 15. <i>Diagrama redes sistema de alcantarillado en el polígono del PPRU.</i>	47
Figura 16. <i>Datos generales de Estructura Socio Económica, Creativa y de Innovación.</i>	51
Figura 17. <i>Datos generales de la Estructura Integradora de Patrimonio.</i>	52
Figura 18. <i>Usos y actividades económicas.</i>	55
Figura 19. <i>Manzanas catastrales actuales del polígono del PPRU.</i>	57
Figura 20. <i>Consolidado de predios privados, inmuebles, propietarios del PPRU.</i>	59
Figura 21. <i>Predios con procesos jurídicos en curso.</i>	61
Figura 22. <i>Distribución de las manzanas catastrales respecto a valores del suelo.</i>	63
Figura 23. <i>Predios identificados con procesos venta.</i>	65

Figura 24. <i>Predio con licencias urbanísticas en trámite y/o ejecución.</i>	69
Figura 25. <i>Predios con licencias urbanísticas en trámite y/o ejecución.</i>	70
Figura 26. <i>Ficha normativa aplicable al PPRU.</i>	71
Figura 27. <i>Ficha normativa de reglas volumétricas (Decreto Distrital 603 de 2023)</i>	72
Figura 28. <i>UAU propuestas en el PPRU.</i>	73
Figura 29. <i>Predios identificados como AMD.</i>	74
Figura 30. <i>Usos y edificabilidad manzana 1.</i>	77
Figura 31. <i>Usos y edificabilidad manzana 2.</i>	78
Figura 32. <i>Usos y edificabilidad manzana 3.</i>	78
Figura 33. <i>Usos y edificabilidad manzana 4.</i>	79
Figura 34. <i>Representación de las cargas urbanísticas</i>	82
Figura 35. <i>Plano, esquema, usos y edificabilidad manzana 2 con propuesta normativa</i>	105
Figura 36. <i>Transferencias entre UAU.</i>	109
Figura 37. <i>Modelo de gestión del PPRU.</i>	110

Listado de Siglas y Acrónimos

AC	Avenida Calle
A-C	Asbesto Cemento
AE	Actuación Estratégica
AMD	Áreas de Manejo Diferencial
BIC	Bienes de Interés Cultural
CCU	Contrato de Condiciones Uniformes
CHIP	Código Homologado de Identificación Predial
CREG	Comisión de Regulación de Energía y Gas
DADEP	Departamento Administrativo Distrital de Espacio Público
DANE	Departamento Administrativo Nacional de Estadística
DCTIB	Distrito de Ciencia Tecnología e Innovación de Bogotá
E.S.P.	Empresa de Servicios Públicos
EAAB ESP	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, Empresa de Servicios Públicos
EBAR	Estación de Bombeo de Aguas Residuales
EDS	Estación de Servicio
EEP	Estructura Ecológica Principal
EP_{ef}	Espacio Público Efectivo
EPS	Entidades Promotoras de Salud
GRP	Poliéster Reforzado con Fibra de Vidrio
Ha	Hectárea
IDPC	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural
INDERENA	Instituto Nacional de los Recursos Naturales Renovables y del Ambiente

INS	Instituto Nacional de Salud
IPS	Instituciones Prestadores de Servicios de Salud
IOV	Índice de Ocupación por Vivienda
Km.	Kilómetros
KR	Carrera
LIME S.A. E.S.P.	Limpieza Metropolitana S.A E.S.P.
m²	Metros cuadrados
MADS	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible
MVCT	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
MOT	Modelo de Ocupación Territorial
NPH	No Propiedad Horizontal
PEMP	Plan Especial de Manejo y Protección
PH	Propiedad Horizontal
PMA	Plan de Manejo Ambiental
POT	Plan de Ordenamiento Territorial
PPRU	Plan Parcial de Renovación Urbana
PRUMS	Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible
PSMV	Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos
PTAR	Planta de Tratamiento de Aguas Residuales
PVC	Cloruro de Polivinilo
RAS	Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico
RENOBO	Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá
SAIDI	System Average Interrupto Duration Index
SAIFI	System Average Interruption Frequency Index

SDA	Secretaría Distrital de Ambiente
SDL	Sistemas de Distribución Local
SDP	Secretaría Distrital de Planeación
SINAP	Sistema Nacional de Áreas Protegidas
SINUPOT	Sistema de Información de Norma Urbana del Plan de Ordenamiento Territorial
SIRE	Sistema de Información de Respuestas de Emergencias
SIVICAP	Sistema de Vigilancia de Calidad del Agua para Consumo Humano
SSPD	Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios
SUDS	Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible
SUI	Sistema Único de Información
UAE	Unidad de Actuación Urbanística
UAECD	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
UPL	Unidad de Planeamiento Local
VUR	Ventanilla Única de Registro
ZiBo	Zona Industrial de Bogotá

Resumen

El proyecto de grado Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudad Universitaria y de la innovación consiste en un ejercicio de formulación de un instrumento de planeación y gestión territorial bajo las condiciones normativas del Decreto Distrital 555 de 2021 y sus actos administrativos complementarios. La formulación tiene como objetivo analizar la norma en función de los aprovechamientos que permite y las obligaciones urbanísticas que genera para concretar los soportes urbanos. Como punto de partida para el proyecto de grado se define un ámbito para el Plan Parcial que consiste en 7.5 hectáreas de suelo localizadas en la localidad de Teusaquillo, al interior de la Actuación Estratégica Zibo; instrumento que presenta un reto desde la formulación puesto que el proyecto de grado deberá responder a los lineamientos con los que se cuenta actualmente para la Actuación Estratégica. El Plan Parcial Ciudad Universitaria y de la innovación genera un reparto de cargas inicial aplicando las normas base del Decreto Distrital 555 de 2021, este nos da un punto de partida para comparar la incidencia que tiene la aplicación de la política de protección a moradores adoptada mediante el Decreto Distrital 563 de 2023, la cual es obligatoria en el marco de los instrumentos de planeación. En función de los resultados obtenidos el proyecto de grado plantea una modificación a la citada norma con el fin de mejorar las condiciones financieras de los planes parciales de Renovación Urbana y restablecer el equilibrio de las cargas y beneficios.

Palabras Clave: plan parcial, planeación y gestión territorial, decreto distrital 555 de 2021, renovación urbana, obligaciones urbanísticas

Abstract

The Partial University City and Innovation Plan degree project consists of an exercise in formulating a territorial planning and management instrument under the regulatory conditions of District Decree 555 of 2021 and its complementary administrative acts. The formulation aims to analyze the norm based on the uses it allows and the urban planning obligations it generates to specify urban supports. As a starting point for the degree project, an area is defined for the Partial Plan that consists of 7.5 hectares of land located in the town of Teusaquillo, within the Zibo Strategic Action; instrument that presents a challenge from the formulation since the degree project must respond to the guidelines currently available for Strategic Action. The University City and Innovation Partial Plan generates an initial burden distribution by applying the base rules of District Decree 555 of 2021, this gives us a starting point to compare the impact of the application of the resident protection policy adopted through District Decree 563 of 2023, which is mandatory within the framework of planning instruments. Based on the results obtained, the degree project proposes a modification to the aforementioned standard in order to improve the financial conditions of the partial Urban Renewal plans and restore the balance of burdens and benefits.

Keywords: partial plan, territorial planning and management, district decree 555 of 2021, urban renewal, urban planning obligations

1. Memoria justificativa

1.1 Introducción

El Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) Ciudad Universitaria y de la Innovación, es un instrumento de planificación planteado en el marco del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.” (p.1); que busca revitalizar una pieza de la ciudad localizada en el barrio El Recuerdo, Unidad de Planeamiento Local (UPL) de Teusaquillo.

El PPRU se plantea dentro del ámbito del Plan Maestro del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Bogotá (DCTIB), el cual es definido mediante el artículo 100 del Decreto Distrital referido; como un proyecto estructurante de escala metropolitana. En área ámbito del plan parcial se localiza puntualmente en la unidad 4 del mencionado plan maestro, este no cuenta con una propuesta estructurante y eso considerado como un espacio destinado para licenciamiento directo.

El perímetro del DCTIB fue definido por el Decreto Distrital 280 de 2020 “Por medio de la cual se declaran, reconocen y delimitan Áreas de Desarrollo Naranja – Distritos Creativos en Bogotá D.C.” (p.1), modificado por el Decreto Distrital 103 de 2022, derogado por el Decreto Distrital 539 de 2023 “Por medio del cual se declaran, reconocen y delimitan los Distritos Creativos en Bogotá D.C. y se dictan otras disposiciones” (p.1)

Sin embargo, como se puede observar al ver la propuesta general del Master Plan, esta es una pieza estratégica para la conformación de una pieza urbana integral, con un sistema de espacio público de carácter metropolitano que conforme un gran bosque urbano que logre conectar los ejes Avenida Calle (AC) 26 (Avenida El Dorado) con el eje de la Avenida Américas.

La propuesta del plan parcial se regirá por los lineamientos generales del plan maestro con el fin de transformarse en un elemento complementario al mismo que en virtud de las normas

del Decreto Distrital 555 de 2021, logre complementar y potencializar el modelo de ciudad que presenta el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

La zona de intervención delimitada presenta un gran potencial en términos de conectividad, se trata de pieza que recibe el flujo de personas que llegan a los centros de exposiciones Corferias y Ágora por la vía arterial AC 26. Además, se trata del eje conector entre este nodo de equipamientos y la Universidad Nacional de Colombia (UNAL), la cual es uno de los centros de educación superior más importantes del país.

Ahora bien, la zona presenta condiciones urbanas que no son acorde con las necesidades de su entorno y que se evidencia no han surtido mayores cambios desde su etapa de fundación. Esto se refleja en el entorno inmediato en el que se pueden observar procesos de densificación en las zonas aledañas al polígono principalmente en los barrios de Quinta Paredes sobre el eje vial carrera 50 y el Gran Colombia sobre el eje vial de la Avenida Carrera (AK) 30.

Es así como se reconoce la necesidad de un proceso urbano mediante el cual se generen nuevas dinámicas en el territorio junto con la producción de un espacio público que sea acorde con los flujos y requisitos que traen a la zona los diversos proyectos que allí se están planteando.

1.2. Objetivos

1.2.1 Objetivo general

Formular un PPRU que consolide y articule el polígono escogido con la pieza urbana propuesta para el desarrollo del Centro de Tecnología e Innovación de Bogotá, buscando principalmente la ejecución de la Actuación Estratégica (AE) Zona Industrial de Bogotá (ZiBO), así como la articulación con los nodos de infraestructura de transporte que se proponen en dicho territorio y con los equipamientos circundantes de la zona.

1.2.2 Objetivos específicos

- Mejorar las condiciones urbanas, ambientales, sociales y económicas del sector a intervenir.

- Garantizar un modelo de ocupación que logre el mejor aprovechamiento del territorio, articulado con los sistemas de transporte masivo actuales (Transmilenio) y proyectados (Regiotram y metro de Bogotá), que bordean el área delimitada para el PPRU.

- Generar oferta de vivienda que contribuya a la meta propuesta por el Decreto Distrital 555 de 2021.

- Generar y mantener, la oferta de comercio y servicios, especialmente para el sector hotelero, buscando garantizar las condiciones de cercanía con los espacios que propone el CTIB.

- Lograr la integración de un equipamiento de escala metropolitana que cumpla con la función de integrar el Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Bogotá (DCTIB) con la UNAL.

- Crear elementos de espacio público de calidad que estructuren el área de intervención y lo integren funcionalmente con el territorio en el que se localiza.

- Mejorar las condiciones de movilidad actual del sector, generando y manteniendo en la medida de lo posible las vías; y que a su vez se articule con los corredores principales de acceso a la zona

- Garantizar la aplicación de la política de moradores y arrendatarios de la zona de conformidad con el Decreto Distrital 563 de 2023 “Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones” (p.1)

1.3 Localización

El polígono objeto de estudio está delimitado así: al norte la AC 26; al este la Carrera (KR) 37; al sur la AC 25 y al oeste por la KR 38. Se encuentra ubicado en la AE de ZiBO, la Unidad de Planeamiento Local (UPL) de Teusaquillo y el barrio El Recuerdo.

Figura 1

Ubicación y límites del polígono del PPRU.



Nota. Elaboración propia con base en el SINUPOT.

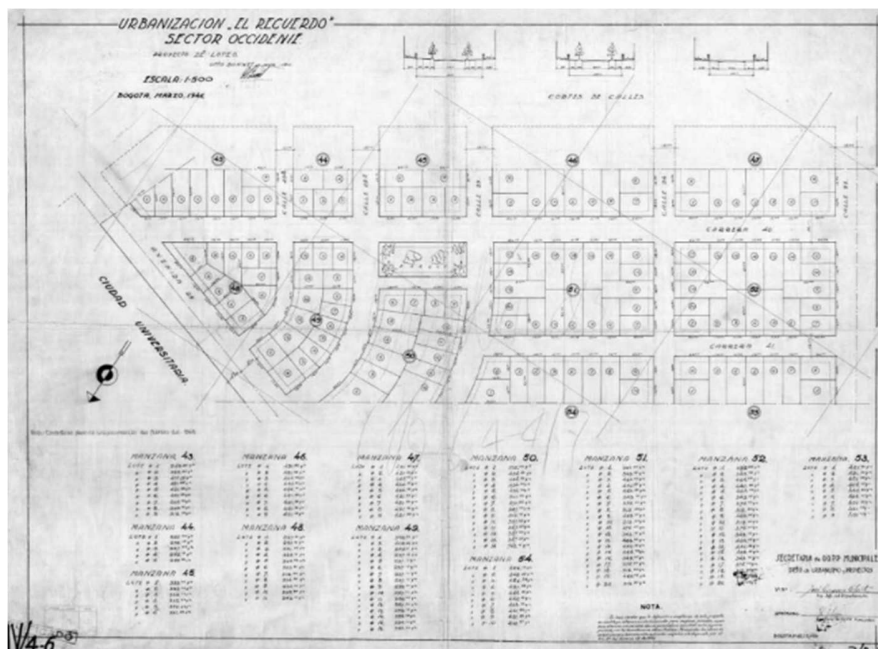
El polígono de intervención se compone de un total de trece (13) manzanas, el área comprende además las vías vehiculares perimetrales, las cuales podrán ser objeto de modificación con la propuesta urbana del PPRU. Asimismo, el polígono tiene parcialmente una reserva vial ya consolidada de la AC 26, la cual es el elemento que lo delimita por el costado norte, al costado opuesto de la misma se encuentra la UNAL.

El barrio el recuerdo tiene sus comienzos en 1935 con Mario Ospina Pérez, Lucio Zuleta y Antonia Schroeder; quienes en sociedad crearon la Urbanización el Recreo S.A, cuyo fin era urbanizar los terrenos pertenecientes a la familia Schroeder, generar lotes y transformar la zona en un barrio familiar.

El proyecto tuvo modificaciones a lo largo de los años siendo el principal la aparición de la ciudad universitaria en el año 1931. El barrio se compone de 29,3 ha. y se desarrolló por sectores. El sector occidente al que pertenece el polígono de intervención no ha sufrido alteraciones urbanísticas, lo cual se puede constatar al comparar la ocupación actual con el plano urbanístico de sector, el cual se presenta a continuación:

Figura 2

Plano urbanístico - Urbanización el Recuerdo año 1946.



Nota. Atlas histórico de barrios de Bogotá 1884-1945, p. 153, Luis Carlos Colón Llamas – Germán Mejía Pavony.

Ahora bien, la localidad en la que se localiza el polígono es una de las mejor dotadas en términos de espacio público, esta cuenta con el segundo índice de Espacio Público Efectivo (EP_{ef}) por habitante, más alto de la ciudad con 10,62 m²/hab. El primer lugar lo ocupa la localidad de Barrios Unidos con 11,98 m²/hab. Los valores anteriores, con base en los datos de EP_{ef} por localidad vigencia 2021 consignados en el reporte técnico de indicadores de espacio público 2021.

A pesar de lo descrito, el polígono solo cuenta con 2 elementos de EP_{ef}, el parque del barrio El Recuerdo y parte de la plazoleta de acceso a la estación de Transmilenio "*Ciudad Universitaria*". Con base a estos se estima que la población actual del polígono solo cuenta con 0,85 m² de EP_{ef}. Por otra parte, la limitada oferta de espacios para recreación, deporte y ocio implica traslados de la comunidad del polígono, trayectos que pueden ser superiores al kilómetro como el caso de Parque Metropolitano Simón Bolívar, que se encuentra a una distancia de 3,1 Km. del polígono propuesto de intervención.

Lo anterior, nos demuestra que se debe aumentar la oferta de EP_{ef} en la zona con el fin de tener una oferta que responda tanto a las necesidades de la comunidad actual como a las de los futuros habitantes de la zona. Adicionalmente, al estar localizado en el ámbito de DCTIB, el PPRU deberá integrarse con la propuesta de espacio público del primero con el fin de consolidar una estructura homogénea que permita aumentar la conectividad peatonal.

2. Marco Normativo

2.1 Nacional y distrital

En la tabla anexa al presente documento se relaciona la normatividad principal en temas urbanísticos que aplicaría al desarrollo del plan parcial referido.

2.2 Zona de estudio

A continuación, de manera concreta se hará referencia al marco normativo específico que atañe a la zona de estudio, relacionadas con la **i)** Las directrices de la Actuación Estratégica; **ii)** La unidad de Planeamiento Local; **iii)** Propuesta de plan maestro; **iiii)** anexo 5 normas volumétricas y la **v)** La política de incentivos a moradores.

2.2.1 *Las directrices de la Actuación Estratégica (AE).*

A través de la Resolución Distrital 2000 de 2023:

Por la cual se adoptan las directrices para la definición de lo público para la formulación de las Actuaciones Estratégicas Pieza Reencuentro, ZIBO y chapinero verde inteligente las cuales conforman el Anillo de la Innovación y el conocimiento de Bogotá. (p.1)

Se adoptaron las directrices para la definición de lo público para la formulación de la AE ZIBO. Al respecto, el artículo 480 del Decreto Distrital 555 de 2021, priorizó algunas de las actuaciones estratégicas, dentro de las cuales está ZIBO.

Dentro de las razones de la decisión administrativa, se considera que dicha actuación:

Aportará con su desarrollo a consolida el modelo de ocupación territorial, al igual que los desafíos, políticas, objetivos y principios adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, los cuales se armonizan en una apuesta pública, que contribuya a dar respuesta a necesidades y problemáticas históricas del territorio que se ha construido, mayoritariamente, mediante procesos espontáneos e informales de desarrollo. (p. 488)

En ese sentido el artículo 8 de la mencionada resolución, precisa que la vocación de la AE es;

Consolidarse como un nodo urbano y metropolitano que permita reforzar la dinámica productiva de Bogotá en armonía con el cuidado del medio ambiente y la estructura ecológica principal, así como la de consolidar las áreas de Desarrollo Naranja, Distritos Creativos y grandes servicios metropolitanos como el Campus de Ciencia, Tecnología e Innovación y Ecosistemas de Educación Superior – Grandes Campus Universitarios planteados en el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto Distrital 555 de 2021. (Artículo 10. Resolución 2000 de 13 de septiembre de 2023)

2.2.2 Unidades de Planeamiento Local (UPL)

El Decreto Distrital 574 de 2023, reglamentó las UPL del Centro, Histórico, Teusaquillo, Restrepo, Puente Aranda, Barrios Unidos y Chapinero que conforman el sector Centro Ampliado.

En ese sentido y resaltando el artículo 9 de la Ley 388 de 1997 “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones” (p.1), es menester efectuar la ordenación del territorio en su escala local, con prelación en la población, articulado con las determinantes ambientales, históricas y culturales de su ocupación, garantizando las condiciones mínimas de proximidad, disponibilidad y diversidad de soportes territoriales.

En tal virtud el artículo 485 del Decreto Distrital 555 de 2021, establece que el modelo territorial para suelo urbano se concreta en las Unidades de Planeamiento Local – UPL, definiéndolas en su artículo 490 de la precitada norma como:

Un instrumento de planeación y de gestión participativa que concreta el Modelo de Ocupación Territorial en el largo plazo en la escala local, dando solución a problemáticas y potenciando las oportunidades locales, con el objetivo de transitar de la planeación general a la gestión local con incidencia en la inversión, la localización y priorización de proyectos de proximidad. (p. 499).

En esa misma línea, la misma norma señala que las UPL como mínimo contendrán la precisión de estructura de la escala urbana local, con mínimo las 4 estructuras definidas por el POT, Decreto Distrital 555 de 2021 y que a su vez se articulen entre sí.

2.2.3 Política de incentivos a moradores

El Decreto Distrital 563 de 2023, reglamentó la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital. Dicha norma lo que busca es establecer los roles y las responsabilidades en materia de incentivos y mecanismos de participación en los proyectos por parte de los propietarios originales y moradores identificados en el marco de la formulación y desarrollo de los proyectos.

Lo anterior será aplicable a los siguientes instrumentos: AE, PPRU, Unidades de Actuación Urbanística, Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible (PRUMS), Plan Vecinos, Plan para los Patrimonios Vitales y Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP). Para licenciamiento directo con las reglas del juego para englobes parciales de 1.000 m², en tratamiento de renovación, englobes parciales de 2.000 m², o en manzana completa o en tratamiento de mejoramiento integral, Englobes parciales de más de 2.000 m², de área de terreno o manzana completa en tratamiento consolidación, englobes parciales de más de 2.000 m² o de manzana completa en tratamiento de conservación.

Los principales actores de la protección a moradores y actividades productivas son los moradores en inmuebles localizados en el ámbito del proyecto; titulares de actividades productivas en inmuebles localizados en el ámbito del proyecto, promotores de iniciativa comunitaria, desarrolladores y operadores urbanos públicos, Secretaría Distrital de Hábitat (SDH) y demás secretarías relacionadas con el manejo de las comunidades.

Por su parte el artículo 8 estableció los lineamientos que deben seguir los desarrolladores para la aplicación de dicha norma.

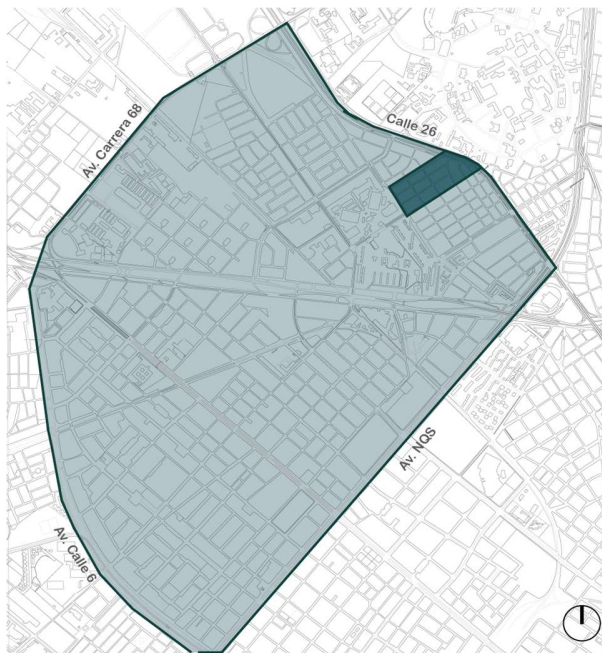
3. Diagnóstico

3.1 Actuación Estratégica (AE)

Para el caso del PPRU propuesto y con base en la Resolución No. 2000 de 2023, los predios se ubican en la zona No. 7 de la AE ZiBo. En la siguiente imagen se muestra la ubicación del área propuesta del PP al interior de la AE referida.

Figura 3

Ubicación del PPRU en la AE ZIBO.



Nota. : SINUPOT, diagramado por los autores.

Ahora bien, en la siguiente tabla se presenta a manera de resumen los principales datos de la AE de ZiBo presentados en la resolución referida, el anexo de directrices para la definición de lo público con su Documento Técnico de Soporte (DTS), junto con los datos presentado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (RENOBO, 2024).

Tabla 1

Datos generales de la AE de ZiBo y la zona No. 7.

ITEM		AE	ZONA 7	ITEM	AE	ZONA 7
Área total aprox. (Ha)		524	SD	Amenaza por remoción en masa	No tiene	
Población (Habitantes) ¹		18.468	SD	Amenaza por encharcamiento (% del área y área)	Baja	92,9% - 487,2 Ha S.D.
					Media	3,1% - 16,1 Ha S.D.
					Alta	4,0% - 20,9 Ha S.D.
Número de hogares		2.062	5.561	Manzanas	Cantidad	317 78
Personas por hogar (CNPV 2018)		2,4	2,2		Área mínima	719 719
Déficit habitacional (%)	Cuantitativo	1,1	0,8		Área máxima	52.899,1 144.790
	Cualitativo	8,9	6,2			
	Total	10	7			
Densidad poblacional (Hab./Ha)	Promedio	81,7	227,6	Promedio	11.005 9.417	
	Zona Industrial	35,5	S.D.			
	Residencial	222,7	S.D.			
Cantidad de personas reconocidas por grupo étnico	Raizal	195	161	Lotes	Promedio por manzana	13,9 16,3
	Afro	334	210	Arbolado urbano ²	Cantidad de individuos	7.346 S.D.
Índice de envejecimiento ³	90	144	S.D.		Individuos por habitante	0,40 S.D.
					Inversiones requeridas	Alcantarillado sanitario, pluvial y SUDS
Conector Ecosistémico (Subcuenca del Río Fucha (15 Has) Canal Comuneros)	S.D.	S.D.	Zonas verdes ⁴	Total (m ²)		
				Por habitante (m ²)	14,53 S.D.	

Nota: Resolución No. 2000 de 2023, anexo de directrices para la definición de lo público, DTS y <https://renobo.com.co/es/proyectos/zona-industrial-de-bogota-zibo-actuacion-estrategica> - Diagramado por los estudiantes.

¹ CNPV-DANE, año 2028.

² Promedio actual de la ciudad (25 árboles por hectárea).

³ Cantidad de adultos mayores (mayores a 65 años) por cada 100 niños y niñas menores de 15 años).

⁴ La OMS recomienda que para el indicador de área verde disponible en ciudades éste debería oscilar entre 10 y 15 m² por habitante.

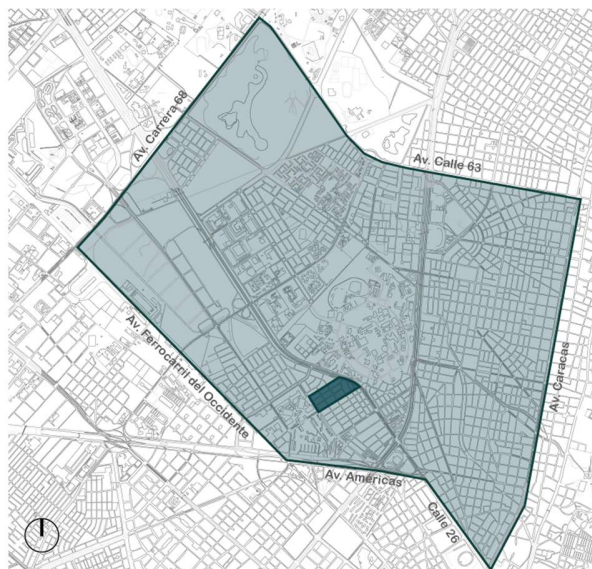
Con base en lo anterior, se identifica la deficiencia de información para la zona 7, que se convierte en una oportunidad para generar datos, establecer y ejecutar estrategias que coadyuven a consolidar la ciudad de los 15 minutos, el desarrollo urbanístico, la construcción de líneas bases sectoriales, el mejoramiento de indicadores ambientales, demográficos, de calidad de vida, servicios públicos domiciliarios, transporte, espacio público, conectividad, entre otros.

3.2 Unidad de Planeamiento Local (UPL)

Para el caso en concreto, se tiene que la zona del PP propuesto se ubica en la UPL Teusaquillo con los siguientes límites: Al norte con la Avenida Calle (AC) 63, al sur con la Calle 22, la Avenida de Las Américas y la AC 26, al oriente con la Avenida Caracas (AK 14) y cierra al occidente con la Avenida Carrea (AK) 68. En la siguiente imagen se presenta la ubicación de la UPL y el polígono del PPRU.

Figura 4

Delimitación de la UPL Teusaquillo.



Nota. Secretaria Distrital de Planeación. (2023, P. 63)

3.3 Estructuras Territoriales

3.3.1 Ecológica Principal (EEP)

De acuerdo con lo señalado en el artículo 41 del Decreto Distrital 555 de 2021, la EEP está conformada por cuatro (4) componentes con categorías y elementos, así: (i) Áreas Protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP); (ii) Zonas de Conservación. (iii) Áreas de Especial Importancia Ecosistémica y (iv) Áreas Complementarias para la Conservación.

En la escala Nacional - Regional (Decreto Distrital 555 de 2021, artículos 41, 44, 45, 46, 48) encontramos ecosistemas como el Parque Nacional Natural Sumapaz (Acuerdo No. 14 del 02/05/1977 y Resolución MADS 032 de 2007), la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá (Resolución No. 076 del 31/03/1977, Acuerdo INDERENA No. 0030 del 30/09/1976, Resolución No. 1141 del 12/04/2006, Resolución MADS No 1766 de 2016, entre otros actos administrativos), la Reserva Natural de la Sociedad Civil El Tauro (Resolución MADS 206 de 2003), la Reserva Natural de la Sociedad Civil El Horadado de San Alejo (Resolución MADS 271 de 2008.), la Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá D.C. “Thomas Van Der Hammen” (Acuerdo CAR No 11 DE 2011, Acuerdo CAR No 21 de 2014)” y la Reserva Forestal Protectora Productora Cuenca Alta Río Bogotá (Resolución INDERENA No. 076 de 1977 y Resolución MADS No 138 de 2014.).

Por su parte, en lo que respecta a la escala Distrital, encontramos 8 Parques Distritales Ecológicos de Montaña (Decreto 555 de 2021, artículo 54) (Cerros de La Conejera, Torca, de Suba y Seco, Mirador de Los Nevados, Entre Nubes Serranía de Zuqué, Sierras de Chicó, Soratama) y 17 reservas de Humedal.

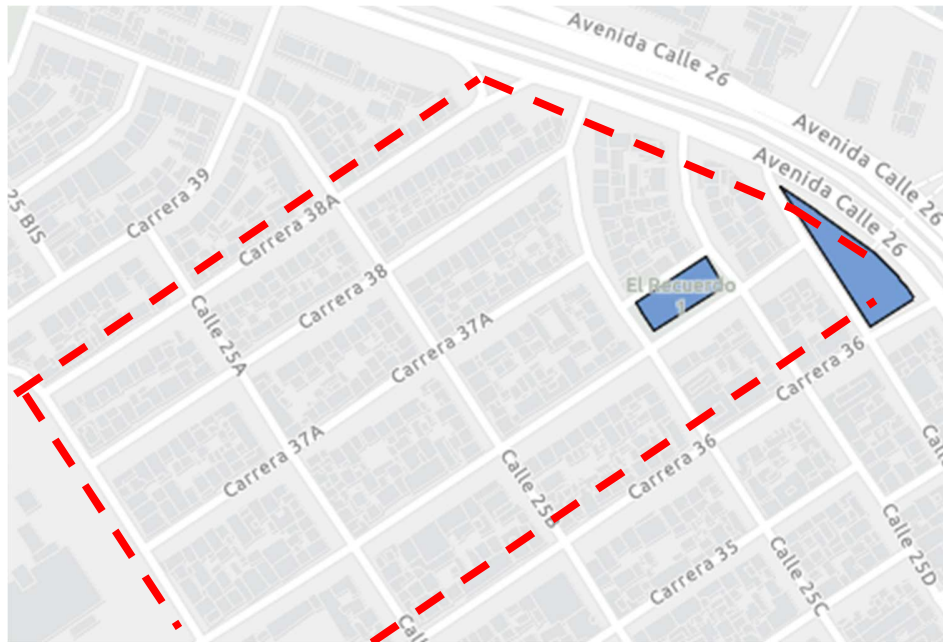
Por lo descrito, y en lo que corresponde a la escala local el polígono del PPRU propuesto no tiene componentes de la EEP.

Con relación a los elementos ambientales existentes en el polígono del PPRU, se cuenta con un parque público denominado El Recuerdo, ubicado en la KR 37 25C 41 identificado con el Código de Homologación e Identificación Predial (CHIP) AAA0073FUDE y el código 13-008; de

la urbanización el Recuerdo Sector Occidental. En la siguiente imagen se muestra la ubicación de dicho parque.

Figura 5

Ubicación del parque público El Recuerdo 1 con código No. 13-008.



Nota. Portal Ciudadano (2024). - Línea punteada roja agregada por los estudiantes.

El área de terreno del parque es cercana a 1.089 m², tiene una cancha deportiva dura para baloncesto y microfútbol con malla de protección e impacto, gimnasio bio-saludable, así como, varias especies vegetales de las cuales no se evidenció placa de identificación arbórea.

Figura 6

Vista general del parque (El recuerdo 1 con código No. 13-008.)



Nota. Tomadas por los autores en recorrido de campo del 29/10/2023

3.3.1.1 Áreas de protección y potenciales ecológicos

Con base en la consulta en el sistema público de información geográfica de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) en el polígono del PPRU no se identificaron estructuras ambientales como humedales o reservas ambientales, sin embargo, el parque referido se constituye en un elemento de importancia ambiental que potencializa los componentes ecológicos de la ciudad y el sector.

3.3.1.2 Zonas de riesgo

Consultado el Sistema de Información de Norma Urbana del Plan de Ordenamiento Territorial (SINUPOT), las capas del Instituto Distrital para la Gestión de Riesgos de Desastres y Cambio Climático (IDIGER-CC) y el Sistema de Información de Respuestas de Emergencias (SIRE), el polígono del PPRU no presenta zonas de riesgo o amenaza por inundación o remoción en masa.

3.3.1.3 Problemáticas ambientales

En el polígono del PPRU no se identificaron actividades potencialmente contaminantes tipo Estaciones de Servicio (EDS) de almacenamiento y distribución de combustibles líquidos y/o

gaseosos, así como, de industrias de alto impacto, lo que corresponde a una gran ventaja, ya que podría significar la carencia de posibles pasivos ambientales.

No obstante, lo anterior, en el recorrido de campo se observó un predio en el que funciona una industria del sector farmacéutico, que, de acuerdo con lo informado por vecinos, adelanta actividades de producción, almacenamiento y distribución (logística).

En tal sentido, en caso de identificar posibles pasivos o temática de orden ambiental, se realizará el enlace y consulta con la SDA, y el área se gestionará como un Área de Manejo Diferencial (AMD).

3.3.2 Funcional y del cuidado

La Estructura Funcional y del Cuidado está definida en el artículo 88 del Decreto Distrital 555 de 2021, y corresponde a la estructura que brinda los soportes territoriales necesarios para el desarrollo de la conectividad, la prestación de los servicios y el adecuado uso del espacio público.

Ésta es de vital importancia para la consolidación de las metas de equilibrio territorial planteadas en el POT, es a través de ésta que, se analizan las variables socio económicas y se da una respuesta a las problemáticas encontradas por medio de proyectos que pueden ser desarrollados en virtud del Sistema del Cuidado.

3.3.2.1 Sistema de movilidad

El polígono del PPRU se beneficia de una estructura vial para el sistema de transporte público privilegiada, siendo la principal, la AC 26. Está compuesto por todos los elementos físicos, de infraestructura y mecanismos que dan soporte a la libre circulación de la población. Así mismo, como de los proyectos de desarrollo y mejoramiento de los componentes que hacen parte de éste.

El Sistema de movilidad es uno de las más influyentes en el planteamiento urbano del PPRU, ya que consolida las intenciones del POT en términos de movilidad, tiene incidencia directa en todas las escalas de la ciudad, regional, intermedia y local.

A continuación, se relaciona la infraestructura existente dentro del polígono del PPRU y los proyectos relevantes para la construcción del modelo urbano del plan parcial.

3.3.2.1.1 Escala regional

Los proyectos de escala regional afianzan el modelo de movilidad regional propuesto por el POT, que plantean proyectos que involucran rutas de transporte público con diferentes modelos como lo son, Metro y Transmilenio. En el ámbito del PPRU se cuenta con influencia de los siguientes proyectos estructurantes como lo es, la tercera línea del metro (Soacha-Bosa-Ciudad Bolívar-Centro) que se busca generar mayor conectividad entre las áreas periféricas con el centro de la ciudad.

Adicionalmente, se tiene la troncal de Transmilenio de la AC 26, que conecta directamente con el Aeropuerto Internacional El Dorado y sus servicios complementarios.

En términos de movilidad alterna se cuenta con la propuesta de la línea férrea del Regiotram del Occidente, que consiste en una línea de tren eléctrico para transportar pasajeros conectando los municipios de Funza, Mosquera, Madrid y Facatativá con Bogotá. En la siguiente imagen se presentan los medios de transporte existentes, proyectados y alternos (ciclorrutas).

Figura 7

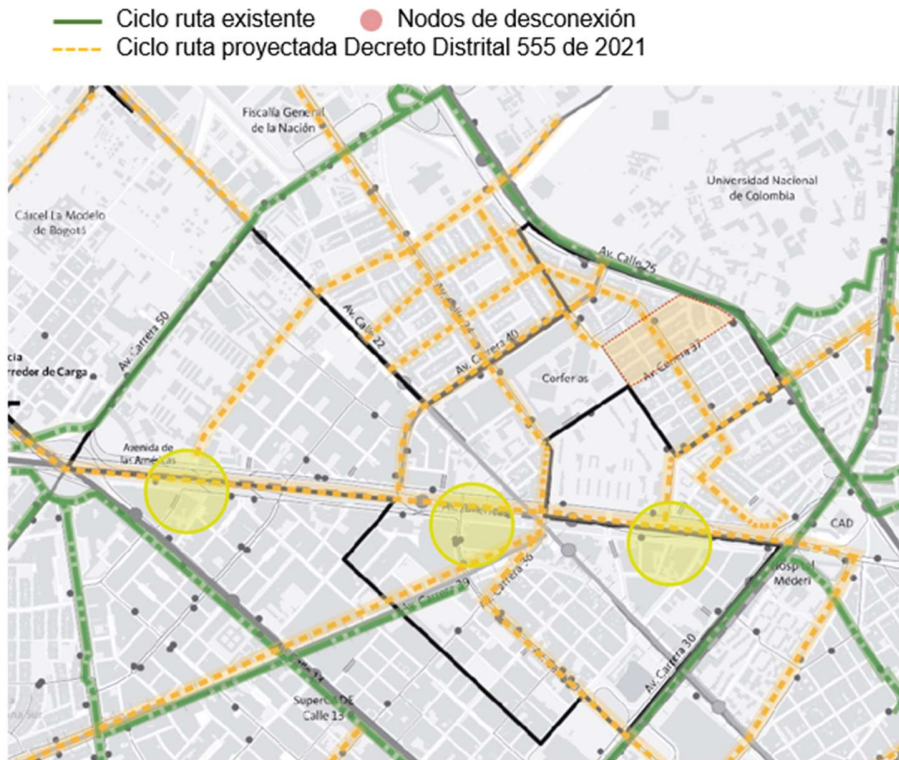
Medios de transporte existentes y proyectados (Regiotram)



Nota. DTS, Master Plan DCTIB, Gensler- Mazzanti

Figura 8

Medios de transporte alternativo (Ciclorrutas)



Nota. DTS, Master Plan DCTIB, Gensler- Mazzanti – Ajustado por los estudiantes.

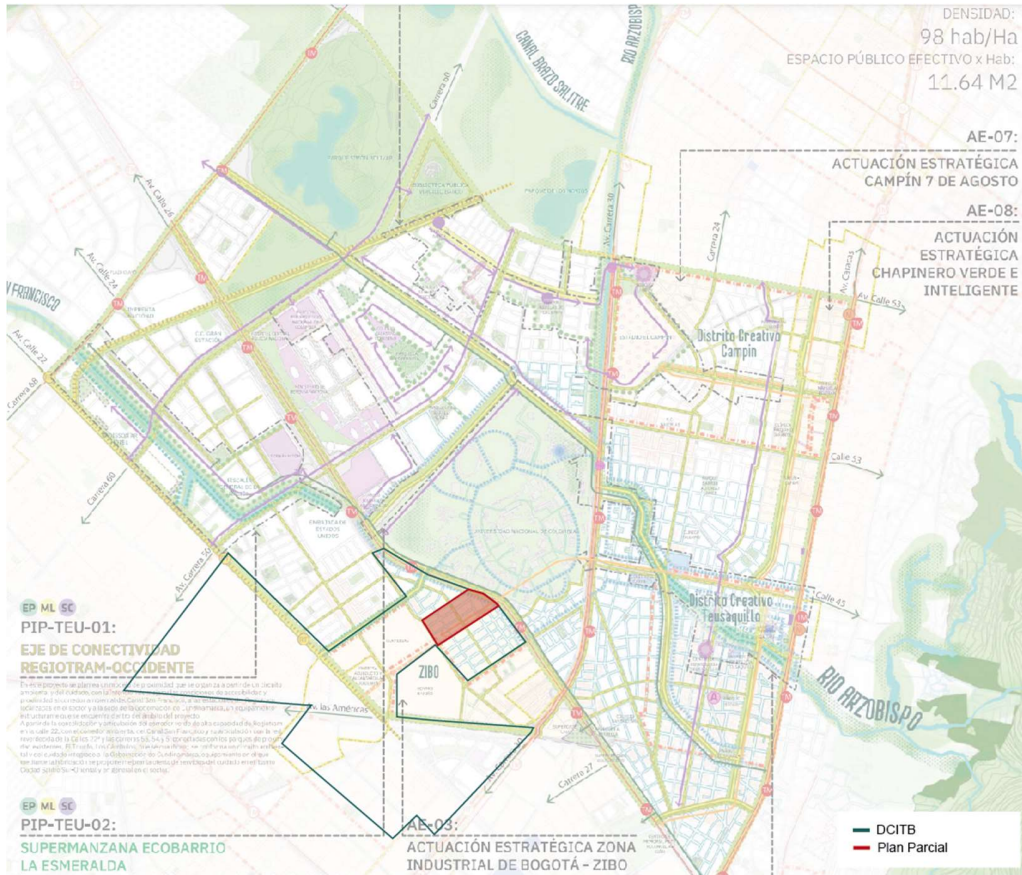
3.3.2.1.2 Escala de proximidad

En la escala de proximidad se desarrollan lo relacionado con las AE e intervenciones urbanas integrales definidas en los artículos 490 y 478 del Decreto Distrital 555 de 2021, respectivamente, que buscan consolidar el Modelo de Ocupación Territorial (MOT) planteado en el POT, cuyos proyectos planteados están enfocados al fortalecimiento mejora y generación de soportes urbanos.

Ahora bien, los proyectos para ejecutar se encuentran definidos en el Decreto Distrital 574 de 2023. Con relación al sistema de movilidad se evidencian los siguientes:

Figura 9

Proyectos Integrales de Proximidad (UPL)



Nota. Elaboración propia, con base a la propuesta UPL Teusaquillo, SDP

Ninguno de los proyectos propuestos por la UPL relacionados con movilidad tienen impacto directo sobre el polígono de intervención del PPRU, sin embargo, el Proyecto Integral de Proximidad (PIP) 01, beneficiará a la futura población de la zona, siendo éste un medio para garantizar mejores condiciones de conectividad con el Regiotram de Occidente.

Ahora bien, la KR 37 es clasificada como una “Calle con vocación peatonal”, entendiéndose como una determinante para definir el modelo urbano a consolidar con el PPRU.

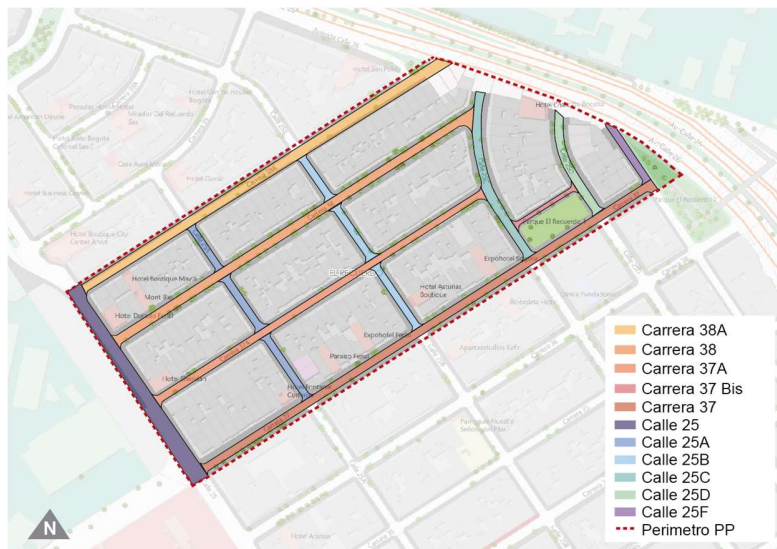
3.3.2.1.3 Escala local

La escala local se centra en las condiciones físicas propias del área que comprende el polígono de intervención y el área de influencia del DCTIB, ya que el PPRU se localiza al interior del Master Plan del DCTIB, el cual se encuentra en formulación.

El sistema de movilidad actual del polígono de intervención está compuesto por vías. Cuenta con 5 calles y 6 carreras en total, la malla vial actual está en buen estado y responde a las necesidades actuales del sector, sin embargo, se debe tener en cuenta que el mismo se encuentra subdesarrollado y tiene una densidad poblacional baja, que se traduce en una necesidad de malla vial arterial baja. La malla vial actual se presenta en la imagen a continuación:

Figura 10

Malla vial existente en polígono de intervención.



Nota. Elaboración propia, imagen base mapas Bogotá.

3.3.2.2 Sistema del cuidado y servicios sociales

Compuesto por los equipamientos, edificaciones, espacios e instrumentos móviles del territorio para prestar servicios del cuidado y sociales, buscando generar proximidad entre los usuarios y los equipamientos.

En relación con el PPRU este es uno de los componentes estructurantes más importantes, ya que en virtud de este se debe generar una propuesta urbana que dé respuesta a la situación actual y proyectada para el sector.

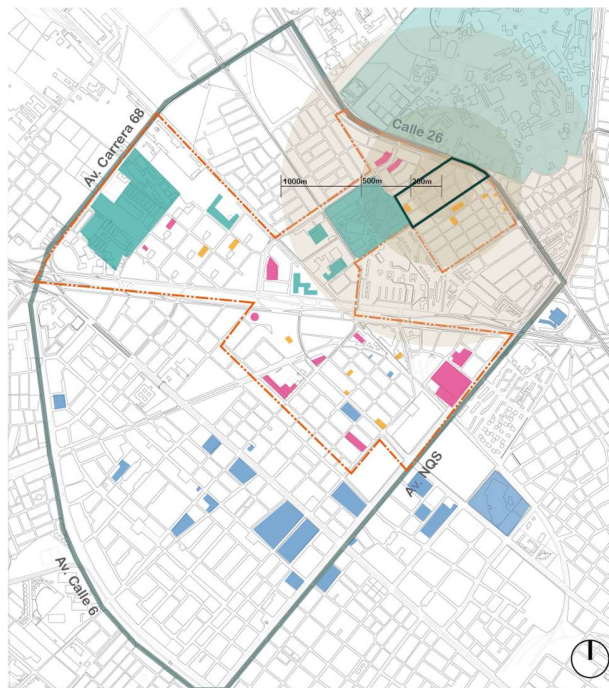
3.3.2.2.1 Escala regional

A nivel de ciudad podemos evidenciar que el polígono de intervención tiene una posición privilegiada respecto a su conectividad con las infraestructuras de escala metropolitana como lo son el Aeropuerto Internacional El Dorado y sus complementos, la UNAL, el Parque Metropolitano Simón Bolívar y CORFERIAS.

Además de esto, el polígono de intervención se encuentra a 2.1 Km. y 3.4 Km. de las manzanas del cuidado No. 5 y 19, respectivamente.

Figura 11

Equipamientos en la AE ZIBO.



Nota.: Borrador de DTS, Master Plan DCITB, Gensler- Mazzanti, complementado por los autores.

3.3.2.2.2 Escala de proximidad

En relación con el Sistema del Cuidado y la información de los Proyectos Integrales de Proximidad de la UPL, se observa que, ninguno influye con el polígono del PPRU. Ahora bien, los proyectos para equipamientos de la AE de ZiBO, sí tienen incidencia directa con el proyecto. A continuación, se presentan los proyectos de la AE más relevantes para el modelo urbano del PPRU.

Tabla 2

Proyectos actuaciones estratégicas

No. del proyecto	Nombre del proyecto o intervención
P1	Construcción del Edificio para la Sede Principal del Campus de Ciencia, tecnología e Innovación de Bogotá en el área del plan parcial Corferias y promoción de su puesta en funcionamiento.
P3	Construcción de un equipamiento de servicios ambientales donde se promueva la educación y el turismo ambiental y se articule al Campus Ciencia, tecnología y transferencia de conocimiento.

Nota. Anexo Resolución Distrital No. 2000 de 2023, RENOBO.

El P1, se encuentra dentro del ámbito del Plan Parcial CORFERIAS + EAAB-ESP en cual fue adoptado mediante el Decreto 336 de 2023. Este se encuentra actualmente en etapa de diseño y está proyectado a mediano plano. El P3 se plantea en una edificación que se encuentra actualmente bajo el manejo de la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá (ETB).

3.3.2.2.3 Escala local

Se cuenta con equipamientos existentes y propuestos de gran importancia para el desarrollo del proyecto. Algunos de los equipamientos planteados en el marco del DCTIB se encuentran en polígonos de intervención de planes parciales adoptados, en específico los de CORFERIAS y Triángulo de Bavaria.

Con relación a los equipamientos, se contempla adelantar la construcción del Edificio para la Sede Principal del Campus de Ciencia, Tecnología e Innovación de Bogotá en el área del Plan Parcial CORFERIAS y promoción de su puesta en funcionamiento; junto con la construcción de un equipamiento de servicios ambientales donde se promueva la educación y el turismo ambiental y se articule al Campus Ciencia, Tecnología y Transferencia de Conocimiento.

En el ámbito del DCTIB se tienen 31 equipamientos, varios de los cuales se realizarían reutilizando edificaciones que ya han contado con usos dotacionales, entre los cuales se encuentran 6, 3, 2 y 7 equipamientos con usos educativos, culto, servicios de salud y sociales, respectivamente. Para los servicios de salud, se tiene la existencia de la Clínica Los Fundadores no operativa en cercanía al PPRU. Los equipamientos en el ámbito del DCTIB y su distancia con el PPRU se relacionan a continuación:

Tabla 3

Relación de equipamientos, usos y distancia estimada al PPRU.

No.	Equipamiento	Uso (Actividad principal)	Distancia del PPRU (metros)
1	Incubadoras	Investigación, capacitación y talleres	286
2	Escuela de Música y Audio Fernando Sor	Educativo	440
3	Pre Unal	Educativo	556
4	EPS Médicos asociados	Servicios médicos	358
5	Edificio mixto (propuesto DCTIB)	Sin determinar	300
6	Parroquia Nuestra señora del Pilar	Religioso	174
7	Edificio mixto (propuesto DCTIB)	Sin determinar	Dentro del polígono
8	Corferias	Eventos, cultural	248
9	Ágora Bogotá	Eventos, cultural	775
10	EAAAB (Actual)	Oficinas	890
11	Campus de DCTIB (propuesto)	Investigación, capacitación, oficinas	924
12	Laboratorio de Movilidad Eléctrica (propuesto)	Investigación	1.424
13	Edificio mixto (propuesto DCTIB)	Sin determinar	1.542
14	Agencia Logística de las fuerzas militares	Servicios de seguridad ciudadana	1.745
15	Edificio mixto (propuesto DCTIB)	Sin determinar	1.640
16	Edificio mixto (propuesto DCTIB)	Sin determinar	1.921
17	Batallón Caldas	Servicios de seguridad ciudadana	2.010

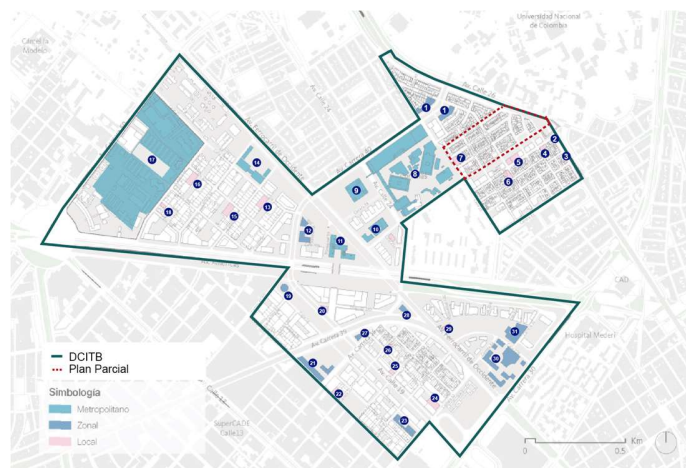
No.	Equipamiento	Uso (Actividad principal)	Distancia del PPRU (metros)
18	Edificio mixto (propuesto DCTIB)	Sin determinar	2.030
19	Mercado + Vivienda	Abastecimiento de alimentos	1.571
20	CDA Distrital (existente)	Administración pública	1.966
21	Colegio Salesiano de León XIII	Educativo	2.340
22	CDE España sede A (existente)	Educativo	2.310
23	Acueducto de Bogotá	Administración pública	2.492
24	Parroquia San Gregorio	Culto	2.531
25	Fiscalía	Servicios de seguridad ciudadana	1.587
26	Unidad Primaria de Atención UPA	Servicios de salud	1.363
27	Centro de producción comunitario (propuesto DCTIB)	Servicios de apoyo a la producción	1.256
28	Estación metro -Línea 3 (proyectado)	Movilidad, servicios complementarios	1.148
29	Edificio mixto (propuesto DCTIB)	Sin determinar	1.436
30	Fábrica de Cerveza Andina (propuesto)	Sin determinar	1.718
31	Teatro G12	Culto	1.922

Nota. Elaboración propia en base a la información del DTS del DCTIB y SDP.

La relación de distancia con respecto a las edificaciones que prestan servicios del cuidado o sociales nos demuestra que el polígono de PPRU tiene buena oferta de estos, lo cual lo hace aún más atractivo para una intervención de urbana. A continuación, se presenta la ubicación de los 31 equipamientos identificados en el ámbito del DCTIB:

Figura 12

Proyectos de Equipamientos en el ámbito del DCTIB.



Nota. Borrador de DTS, Master Plan DCITB, Gensler- Mazzanti, complementado por los autores.

3.3.2.3 Sistema de espacio público

El visor del Departamento Administrativo Distrital de Espacio Público (DADEP) señala los siguientes datos para la batería de indicadores del espacio público que incluyen aspectos comparativos de la ciudad y la localidad, así:

Tabla 4

EEP y otros componentes de espacio público de la ciudad y localidad de Teusaquillo.

Tipo	Descripción	Ciudad (m ² /hab.)	Localidad (m ² /hab.)
EEP	La Estructura Ecológica Principal (EEP) está conformado por: <ul style="list-style-type: none"> • Sistema de áreas protegidas • Ronda Hidráulica • Corredores Ecológicos de Ronda • Franja de adecuación • Área de Manejo Especial del Rio Bogotá (ZMPA) 	6,46	1,56
Espacio público efectivo	Asociado a aquellas áreas libres, abiertas para el disfrute y acceso de toda la población. Incluye los elementos adecuados y dotados para la recreación y el encuentro.	4,62	SD
Espacio público para la circulación conexión vehicular	Espacios públicos destinados a la movilidad vehicular, en el que se incluyen las calzadas, los separadores y los controles ambientales. Se compone de: <ul style="list-style-type: none"> • Calzada • Separador • Control ambiental 	7,24	17,81
Espacio público total	Este indicador muestra la relación de metros cuadrados de espacio público que se encuentra a nivel general en la ciudad por habitante; está compuesto por el Espacio Público Efectivo, el espacio público de circulación conexión y la estructura ecológica principal.	22,46	38,28
Espacio público para la circulación conexión vehicular	Espacios públicos destinados a la movilidad vehicular, en el que se incluyen las calzadas, los separadores y los controles ambientales. Se compone de: <ul style="list-style-type: none"> • Calzada • Separador • Control ambiental 	7,24	17,81
Espacio público para la circulación conexión para Bogotá	Es aquel construido para garantizar la movilidad y accesibilidad al interior de la ciudad, su conexión con el entorno rural y la región. Corresponde a las áreas que brindan condiciones adecuadas para el desplazamiento de las personas, de bienes a través de la ciudad y son uno de los soportes para el desarrollo de actividades sociales y económicas. Está Conformado por: <ul style="list-style-type: none"> • Espacio Público para la conexión peatonal. • Espacio Público para la circulación conexión ciclo inclusiva. 	11,59	26,1

Tipo	Descripción	Ciudad (m ² /hab.)	Localidad (m ² /hab.)
Espacio público para la circulación conexión ciclo inclusiva	La ciclo-inclusión, es un enfoque que fomenta el uso de la bicicleta no solo como modo para la movilidad, sino que adicionalmente se potencia como medio que genera beneficios en la salud, con el medio ambiente y el acceso a la ciudad.	0,14	0,55
Espacio público para la circulación conexión peatonal	Espacios públicos destinados a la movilidad peatonal. Se tienen en cuenta elementos como los andenes, las calzadas peatonales y pompeyanos o resaltos. <ul style="list-style-type: none"> • Andén • Calzada peatonal • Pompeyano 	4,2	7,75

Nota, Observatorio del Espacio Público. (2024) Modificado por los estudiantes

Ahora bien, en la siguiente imagen se presenta la información de los principales componentes de movilidad existentes (AC 26, Avenida de Las Américas, NQS, utopista Norte), proyectados (Línea 3 del metro, red férrea del sur, Regiotram de Occidente), en ejecución (Línea 1 del metro) e indicadores de EP_{ef} en zonas aledañas a la zona de estudio.

Figura 13

Componente de movilidad existente, proyectado, en ejecución, indicador de EP_{ef}



Nota. SINUPOT, modificado por los estudiantes.

3.3.2.4 Servicios públicos domiciliarios

La Ley 388 de 1997 establece que para evitar que existan zonas sin cobertura de servicios públicos domiciliarios, el perímetro urbano no podrá ser mayor que el perímetro sanitario. Consultado el SINUPOT, se tiene que los predios que conforman el polígono del PPRU escogido se encuentran en su totalidad en suelo urbano.

Así las cosas, a continuación, se presenta la descripción general de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica y gas natural, conforme a lo reportado en la página web de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios (SSPD) y el Sistema Único de Información (SUI).

Tabla 5

Prestadores de servicios públicos domiciliarios en el polígono del PPRU.

Servicio público domiciliario	ID	Nombre	Sigla	Actividades
Acueducto	70	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá	EAAB E.S.P	Captación, aducción, tratamiento, conducción, distribución y comercialización.
Alcantarillado				Recolección, conducción, transporte, tratamiento, disposición final de residuos líquidos y comercialización.
Aseo	3339	Limpieza Metropolitana S.A E.S.P.	LIME S.A. E.S.P.	Recolección y transporte de residuos no aprovechables, barrido y limpieza de vías y áreas públicas, corte de césped y poda de árboles en vías y áreas públicas, lavado de áreas públicas, aprovechamiento
Energía eléctrica	597	ENEL Colombia S.A. E.S.P.	ENEL Colombia S.A. E.S.P.	Generación, distribución y comercialización
Gas natural	488	VANTI E.S.P.	VANTI S.A. E.S.P.	Distribución y comercialización

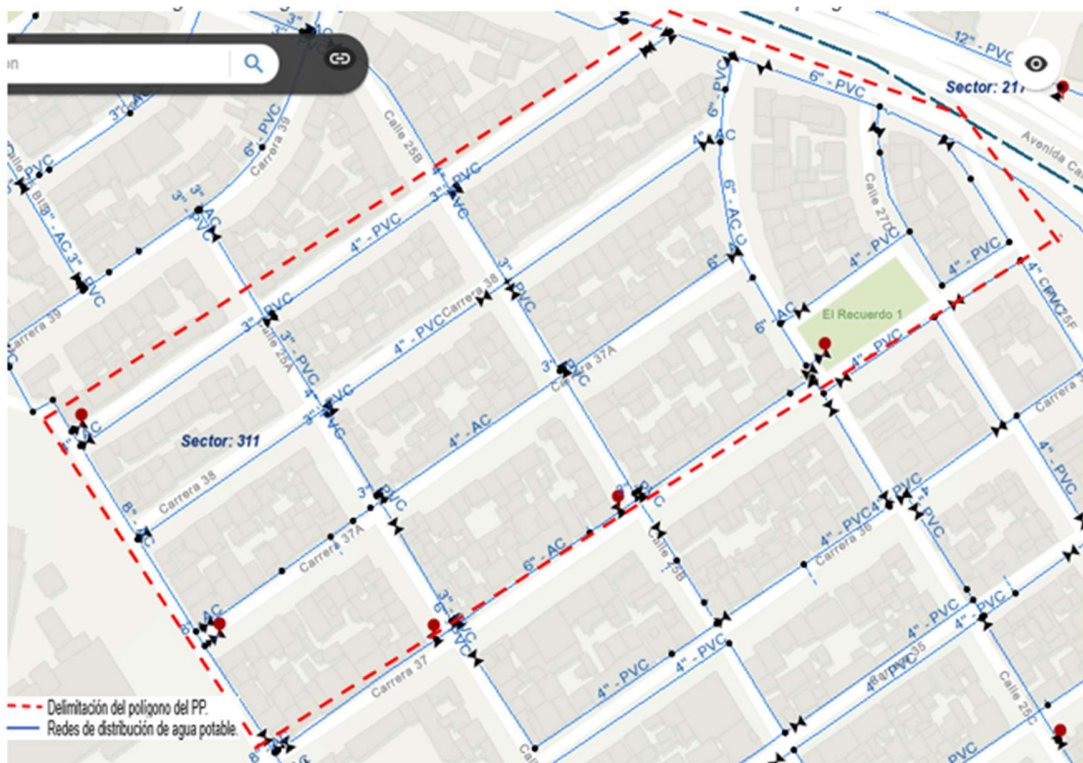
Nota. www.superservicios.gov.co, www.sui.gov.co

3.3.2.4.1 Acueducto

Según el Sistema de Información de la EAAB ESP, la zona donde se ubica el PP propuesto, tiene redes locales de distribución de agua potable en materiales como Cloruro de Polivinilo (PVC) y Asbesto Cemento (A-C) y diámetros de 3" a 8", como se muestra a continuación:

Figura 14

Diagrama redes locales del sistema de acueducto en el polígono del PP.



Fuente: Sistema de Información Geográfico. EAB.(2019.). Línea punteada agregada por los autores.

Se señala que, aquellas tuberías en A-C tienden a presentar mayores eventos contingentes asociados a rupturas, fugas, desempates y en algunos casos, alteración en la calidad del agua distribuida, sumado a que, requiere mayor frecuencia en los mantenimientos predictivos, preventivos y correctivos, lo que incrementa los costos para el prestador y puede

incidir en los indicadores técnicos de prestación del servicio público domiciliario de acueducto en términos de calidad⁵, continuidad⁶ y presión en red de distribución.

Consultado el SUI, las evaluaciones integrales del prestador elaboradas por la SSPD y el SIVICAP del Instituto Nacional de Salud (INS) se encontró el siguiente comportamiento de los indicadores de calidad, continuidad y presiones en red de distribución.

- Calidad del agua. El comportamiento del Índice de Riesgo de Calidad del Agua para Consumo Humano (IRCA) de la EAAB ESP para los años 2018 a 2022 corresponde a suministro de agua apta para consumo humano por tener valores menores al 5%.

- Continuidad en la prestación del servicio. El comportamiento del índice de continuidad en la prestación del servicio público domiciliario de acueducto para la zona y el sector referido en los años 2016 a 2018 presentado en la evaluación integral de la EAAB ESP (SUPERSERVICIOS, 2018) señala que corresponden a 24 horas/día, es decir, se ajustan a lo establecido en el Contrato de Condiciones Uniformes (CCU) de la EAAB ESP y la normativa aplicable.

- Presiones mínimas en red de distribución. El comportamiento del indicador de presión en red de distribución para la zona y el sector referido en los años 2016 a 2018 presentados en la evaluación integral de la EAAB ESP señalan que son superiores a los 15 m.c.a., es decir, se ajustan a lo establecido en el CCU de la EAAB ESP y la normativa aplicable.

En conclusión, se tiene que el sector que comprende el PPRU cuenta con la prestación del servicio público domiciliario de acueducto en condiciones de continuidad, cobertura y calidad, sin embargo, las mismas deben ser monitoreadas permanentemente debido al desarrollo urbanístico y densificación de zonas aledañas, que podrían afectar las condiciones actuales de prestación si no se toman las medidas necesarias y a tiempo.

⁵ Resolución 2115 de 2007. El agua potable es aquel que tiene un Índice de Riesgo de Calidad del Agua para Consumo Humano (IRCA) menor al 5%, en una escala que va del 0% al 100%.

⁶ Resolución 2115 de 2007. Se considera que el servicio público de acueducto es continuo cuando el Índice de Continuidad (IC) está en el rango de 23,1 a 24 horas/día.

No obstante, lo anterior, es necesario que en el desarrollo del polígono se tenga en cuenta entre otros actos administrativos, las Resoluciones expedidas por el MVCT expedidas por el MVCT, toda vez que, aplica tanto a los prestadores de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, como a los urbanizadores y constructores de vivienda:

- Resolución 330 de 2017 “Por la cual se adopta el Reglamento Técnico para el Sector Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS y se derogan las resoluciones 1096 de 2000, 0424 de 2001, 0668 de 2003, 1459 de 2005 y 2320 de 2009” (p.1)

- Resolución 501 de 2017:

Por la cual se expiden los requisitos técnicos relacionados con composición química e información, que deben cumplir los tubos, ductos y accesorios de acueducto y alcantarillado, los de uso sanitario y los de aguas lluvias, que adquieren las personas prestadoras de los servicios de acueducto y alcantarillado, así como las instalaciones hidrosanitarias al interior de las viviendas y se derogan las Resoluciones 1166 de 2006 y 1127 de 2007. (p.1).

- Resolución 0115 de 2018:

Por la cual se modifica el artículo 19 de la resolución 0501 de 2017 - Por la cual se expiden los requisitos técnicos relacionados con composición química e información, que deben cumplir los tubos, ductos y accesorios de acueducto y alcantarillado, los de uso sanitario y los de aguas lluvias, que adquieran las personas prestadoras de los servicios de acueducto y alcantarillado, así como las instalaciones hidrosanitarias al interior de las viviendas y se derogan las resoluciones 1166 de 2006 y 1127 de 2007. (p.1).

- Resolución 799 de 2021 “Por la cual se modifica la Resolución 0330 de 2017”. (p.1)

3.3.2.4.2 *Alcantarillado*

La ciudad tiene un sistema de alcantarillado tipo sanitario, combinado y pluvial. Para el polígono del PPRU propuesto el sistema de información de la EAAB ESP señala que el

alcantarillado es de tipo sanitario, es decir que, solo recolecta, conduce y transporta aguas residuales, mientras que las pluviales, se gestionarían por escorrentía, sin embargo, en el recorrido de campo se evidenciaron sumideros de aguas lluvias, lo que podría indicar que, el sistema está operando de forma combinada.

Adicionalmente, deben existir conexiones erradas desde los predios, en las que las aguas lluvias procedentes de cubiertas, terrazas, patios y bajantes son conducidas a la red de alcantarillado existente, lo que puede generar en épocas de lluvia, la saturación del sistema, obstrucciones o rebosamientos por la falta de capacidad de transporte y evacuación de las aguas combinadas. La única red de alcantarillado pluvial que se reporta en el sistema de información de la empresa, es la que cruza por la AC 26.

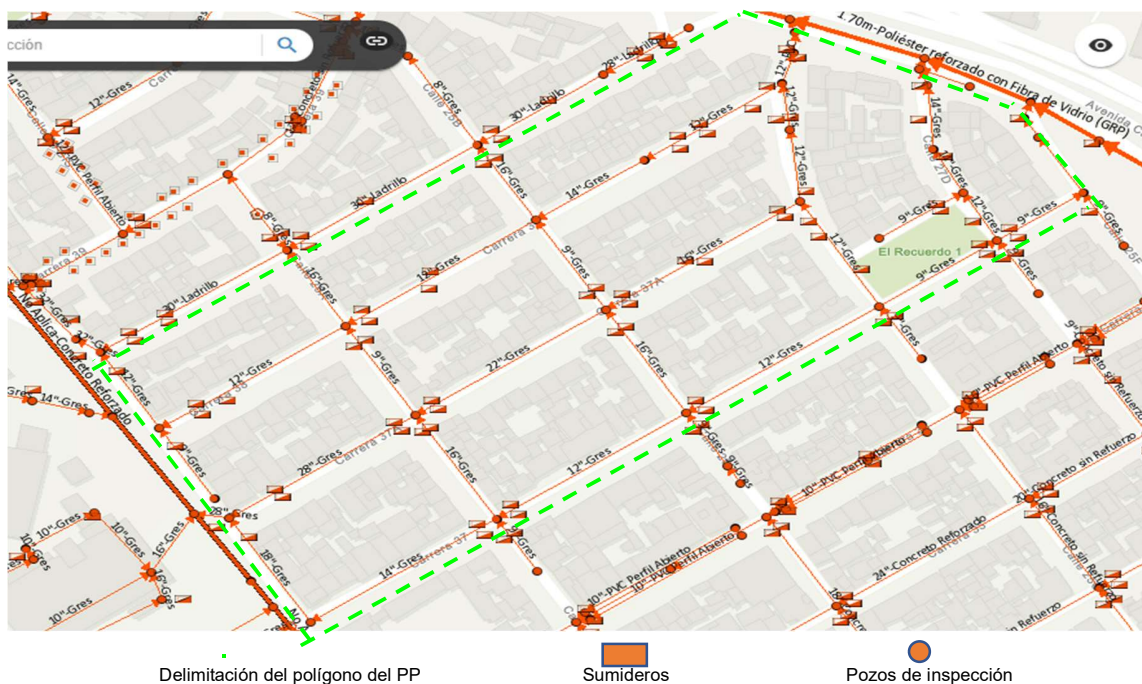
Así las cosas, en la figura 15 se muestran las redes de alcantarillado público en el polígono del PPRU, en materiales como poliéster reforzado con fibra de vidrio (GRP), ladrillo, gres, concreto reforzado y sin refuerzo, A-C y diámetros de 9" a 30":

Es perentorio mencionar que, para el sistema de alcantarillado actual, por condiciones de vetustez, materiales, así como, de los procesos de densificación del sector, requeriría de actividades de ampliación, reposición y rehabilitación, para garantizar la prestación eficiente del mismo, la capacidad hidráulica de las redes y el soporte el crecimiento urbano del sector.

Con relación a la gestión final de las aguas residuales transportadas por el sistema de alcantarillado público del sector, se tiene que las mismas no son sometidas a tratamiento previo a la descarga a la fuente superficial, toda vez que, a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) El Salitre, solo llegan los residuos líquidos procedentes del sistema de alcantarillado de la AC 26 al norte de la ciudad.

Figura 15

Diagrama redes sistema de alcantarillado en el polígono del PPRU.



Nota. <https://www.acueducto.com.co/wassigue1/VisorBaseEAB/>.
Línea punteada y convenciones agregadas por los autores.

No obstante, se señala que las mismas serán conducidas a la Estación de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR) y la PTAR Canoas que se ubicarán en el municipio de Soacha, donde serán sometidas a tratamiento previo. Lo anterior, en el marco de los Planes de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV), el Plan Maestro de Alcantarillado, las órdenes impartidas en la Sentencia del Río Bogotá, entre otros instrumentos de planificación y gestión ambiental y territorial.

3.3.2.4.3 Aseo

Según la información de la evaluación integral del prestador publicada por la SSPD (SUPERSERVICIOS, 2020), se tiene que los indicadores técnicos de frecuencia de recolección y transporte de residuos no aprovechables⁷ se encuentran en el rango establecido en el Decreto 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda,

⁷ 3 veces por semana a 7 veces por semana dependiendo de la zona

Ciudad y Territorio" (p.1). Con relación a la actividad de barrido tiene una frecuencia de 2, 3, 6 y 7 veces por semana, ajustándose este último a lo señalado en el Decreto mencionado.

3.3.2.4.4 *Energía eléctrica*

La empresa ENEL Colombia S.A. E.S.P. presta el servicio público de energía eléctrica en la ciudad de Bogotá, D.C. y en varios municipios del departamento de Cundinamarca. Conforme a la regulación técnica vigente, la calidad de prestación del servicio se mide por mercado a través de los indicadores de duración y frecuencia, System Average Interruption Duration Index (SAIDI)⁸ y System Average Interruption Frequency Index (SAIFI)⁹ de los eventos en los Sistemas de Distribución Local (SDL), así como, de la Resolución No. 015 de 2018 de la Comisión de Regulación de Energía y Gas (CREG).

Así las cosas, con base en el comportamiento de los indicadores anuales SAIDI y SAIFI para la vigencia 2022¹⁰ para dicha empresa en su mercado natural, se estima que las condiciones de prestación del servicio público domiciliario de energía en la ciudad y, por ende, para el polígono del PPRU son favorables.

3.3.2.4.5 *Gas natural*

Respecto a la prestación del servicio público domiciliario de gas natural por redes, y en línea con los indicadores SAIDI¹¹ y SAIFI¹² junto con el *Informe de calidad de distribución del servicio público domiciliario de gas combustible por redes de tubería* elaborado por la SSPD en la vigencia 2022, se tiene que, para el mercado atendido por VANTI S.A. E.S.P. el indicador SAIDI expresado en horas y minutos para un año (hh:mm) fue de 0:01, está por debajo de los valores promedio nacional de los años 2021 (01:11) y del 2022 (0:13), lo que indicaría una buena prestación del servicio en términos de continuidad.

⁸ Horas al año sin servicio. (7,8 para el año 2022)

⁹ Interrupciones del servicio por un período mayor de 3 minutos. (8,1 para el año 2022)

¹⁰ Diagnóstico de la Calidad del Servicio de Energía Eléctrica en Colombia 2022, SSPD.

¹¹ Promedio de duración de interrupción del servicio por usuario atendido

¹² Veces que se presentan las interrupciones en promedio por cada usuario atendido

Así las cosas, se considera que las condiciones de prestación del servicio público domiciliario de gas natural por redes en la ciudad de Bogotá, D.C., y, por ende, para el polígono del PP propuesto, son más favorables que en otros lugares del país.

3.3.3 Socio económica, creativa y de innovación

A continuación, haremos referencia al DCTIB que corresponde a una pieza urbana propuesta colindante al sector donde se ubica el PPRU.

El objetivo principal del DCTIB es agrupar en un solo espacio empresas, centros de investigación y agencias científicas especializadas para dinamizar la transferencia e intercambio del talento en la tecnología, dicho distrito debe estar ubicado estratégicamente en la ciudad; con cercanía al Centro Internacional, el centro histórico, al Aeropuerto Internacional El Dorado y la UNAL; en este punto, convergen las AE ZiBO, Pieza Reencuentro, el Distrito de Ferias Eventos y convenciones, conectándolos con la zona financiera de la AC 72.

Respecto al ecosistema de educación superior, se tiene que, la conexión directa con la UNAL, el DCTIB logra interrelaciones con las siguientes instituciones educativas:

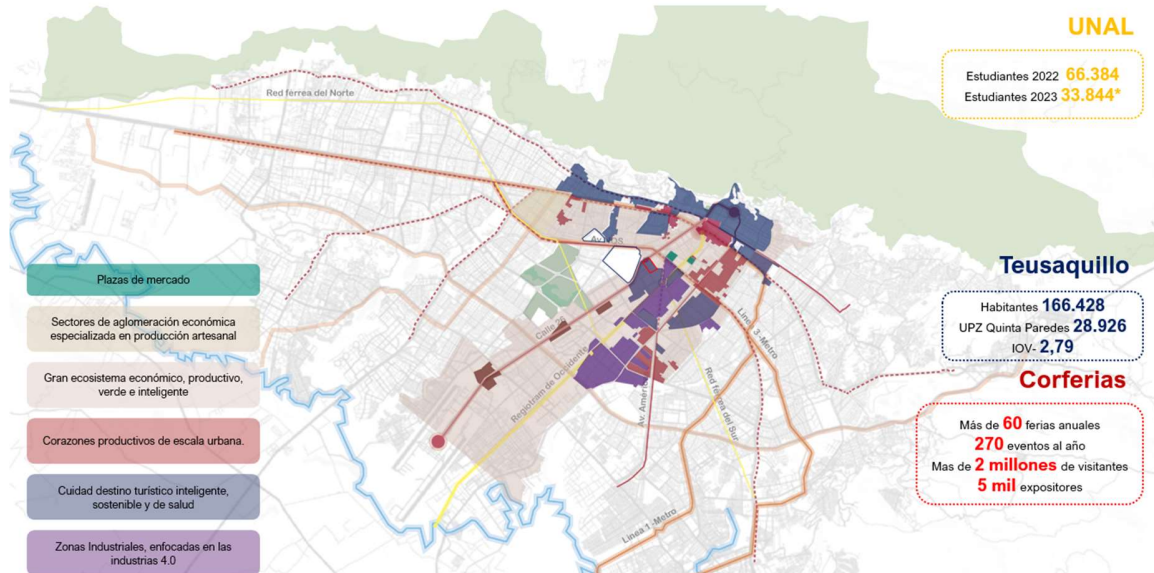
- Universidad Distrital Francisco José de Caldas (Sede de Creatividad)
- Universidades del centro y a sus áreas de actividad empresarial y dotacional (Andes, Tadeo, América, Externado, Rosario) gracias a la conexión por la AC 26 y la futura integración de la Calle 19 con AK 40.

- Universidad Javeriana (“L” de productividad)

En la siguiente imagen se presenta de manera agregada los datos generales de la Estructura socioeconómica, Creativa y de Innovación.

Figura 16

Datos generales de Estructura Socio Económica, Creativa y de Innovación.



Nota. Diagramado por los estudiantes con base en la cartografía del Decreto Distrital 555 de 2021

3.3.4 Estructura integradora de patrimonios

3.3.4.1 Bienes de Interés Cultural (BIC) al interior del PPRU

Al interior del área de intervención definida para el PPRU no se cuenta con BIC.

3.3.4.2 BIC o Sectores Patrimoniales Circundantes

El sector de Teusaquillo cuenta con diversos sectores de interés cultural esto debido a su desarrollo histórico, cuenta con edificaciones de diversos estilos y valores arquitectónicos, sin embargo, en el caso del PPRU, este solo cuenta con tres sectores de interés urbanísticos colindantes y tres edificaciones con declaratoria de conservación, los cuales son:

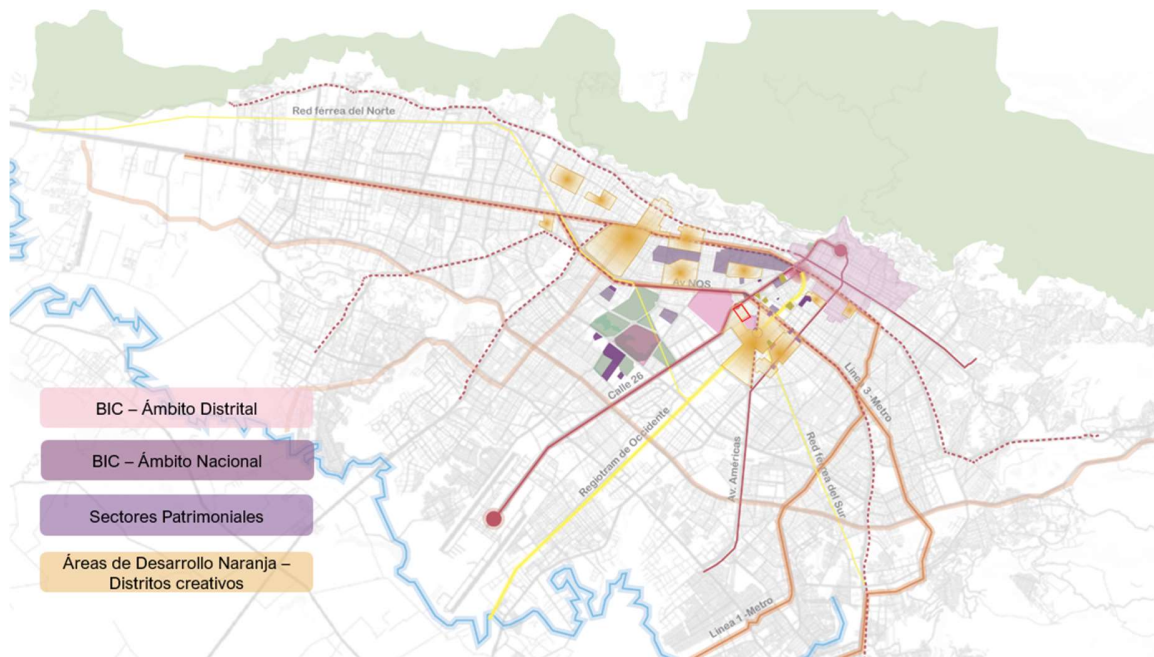
- UNAL
- Centro Urbano Antonio Nariño
- Conjuntos Multifamiliares BCH, AC 26

Las tres edificaciones con declaratoria de BIC se encuentran a más de 100 metros de la zona de intervención del PPRU, motivo por el cual, en virtud de lo dispuesto por el Decreto Distrital 555 de 2021; no se deberá conceptuar respecto a los mismos ante el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC).

En la siguiente imagen se presenta los BIC en los ámbitos Nacional y Distrital, los sectores patrimoniales y las Áreas de Desarrollo Naranja – Distritos Creativos.

Figura 17

Datos generales de la Estructura Integradora de Patrimonio.



Nota.: Diagramado por los estudiantes con base a la cartografía del Decreto Distrital 555 de 2021

Como estrategia se busca la articulación con la estructura integradora de patrimonios, intervención con el entorno patrimonial, protección y salvaguarda del entorno y el reconocimiento de la importancia de los cerros orientales y sus conectores ecosistémicos, Adicionalmente, la estrategia persigue lograr la permanencia de los habitantes en los entornos patrimoniales.

3.4 Componente Socio Económico

3.4.1 Demografía

A continuación, se desarrolla la información relacionada con el componente socioeconómico del área objeto de la delimitación del PPRU, la cual fue obtenida a través de fuentes secundarias como los sistemas de información geográfica del Distrito Capital, como lo es el IDECA.

En lo que tiene que ver con la población se identificaron 585 propietarios. Ahora bien, con base en la Encuesta de Calidad de Vida se tiene un índice de ocupación de vivienda de 2,79 habitantes por hogar y 316 hogares, lo que arroja un valor estimado de 881 habitantes en el ámbito del PPRU. Es importante señalar que estos datos poblacionales pueden ser mayores, teniendo en consideración los usos conexos de comercio y servicios del sector, incluidas las actividades hoteleras y desarrolladas en CORFERIAS.

3.4.2 Actividades económicas y usos en el ámbito del PPRU

De acuerdo con el recorrido en campo realizado y la información recolectada a través de los diferentes sistemas de información públicos disponibles se identificó que predomina el desarrollo de actividades económicas asociadas al comercio y servicios en corredor comercial, especialmente en torno a las Carreras 37 y 40, así como en la Calle 25 que limita con CORFERIAS.

De igual manera, se identificaron actividades de comercio puntual, aunque con una distribución concentrada hacia los límites del área. Estas calles son los ejes de acceso a CORFERIAS y allí se encuentran actividades económicas de venta de alimentos, alquiler de equipos y comercio no especializado en un entorno activo.

Respecto a los usos en el ámbito del PPRU y áreas colindantes predomina el sector residencial con estrato 4, presente en todas las manzanas a excepción de la correspondiente al parque público.

En cuanto a los usos asociados a la actividad educativa, en el área del PPRU no se identificaron instituciones educativas, sin embargo, a menos de 500 metros de distancia se ubican 4 instituciones. De igual manera, no se identificaron jardines infantiles en el área; el punto más cercano se encuentra a 800 metros de distancia aproximadamente en dirección oriente, por tanto, es necesario complementar la oferta de estos equipamientos.

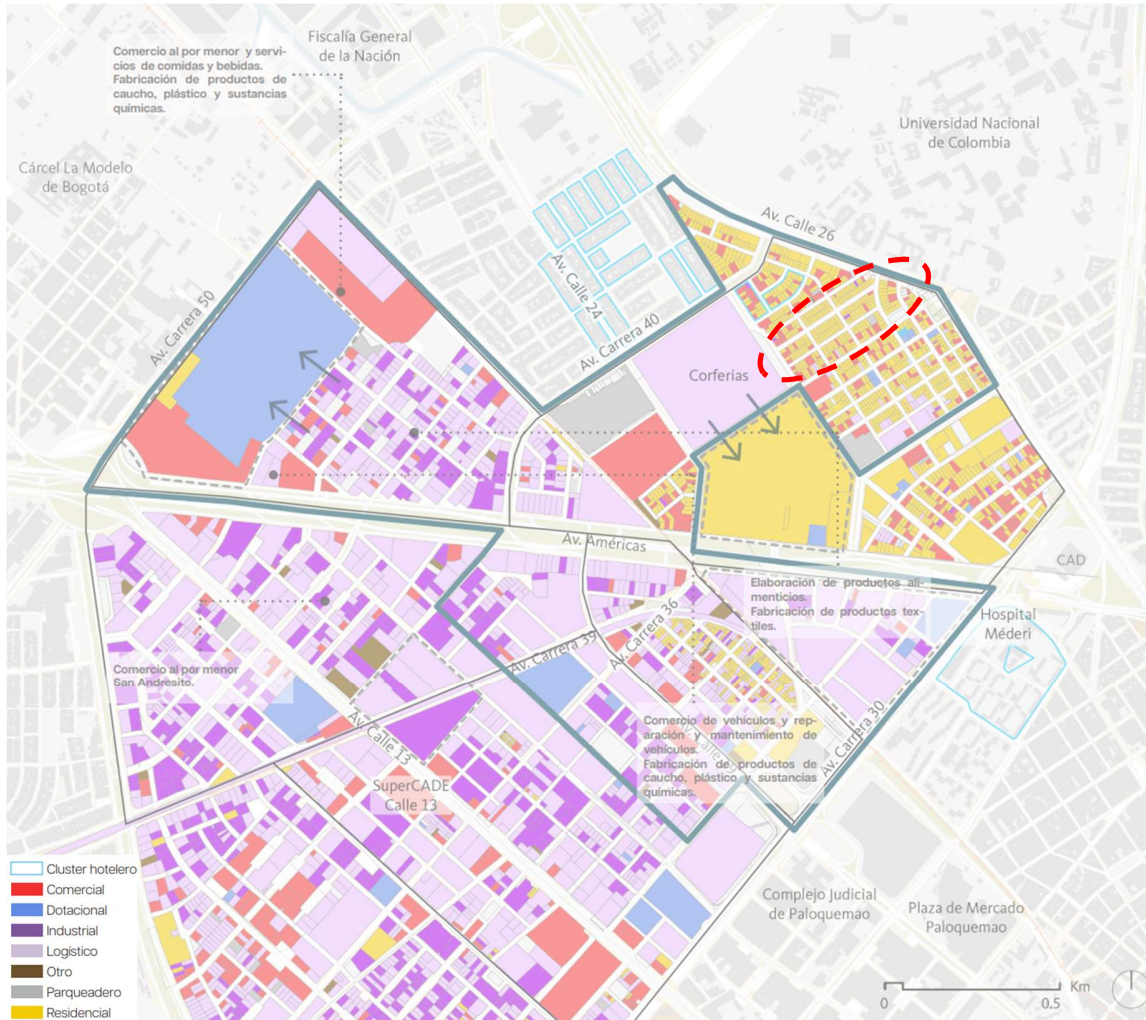
Con relación a las actividades del sector salud al interior del polígono del PPRU, no se identificaron Instituciones Prestadores de Servicios de Salud (IPS) o Entidades Promotoras de Salud (EPS); sin embargo, como se mencionó anteriormente, existe una edificación que corresponde a la antigua Clínica Los Fundadores que no se encuentra en estado operativo en cercanía al PPRU, por lo cual, y teniendo en cuenta la ubicación en la ciudad, la cercanía de universidades, CORFERIAS y el sector hotelero, esta deficiencia se tendrá en cuenta en la formulación del PPRU con el fin de potencializar dicha actividad y servicio en complemento con los demás usos del sector.

A continuación, se presentan los principales datos obtenidos respecto a los inmuebles privados según su uso, aclarando que los mismos son dinámicos en el tiempo y deben ser validados y actualizados al momento de ejecutar el censo socio económico:

- Residencial: 280
- Comerciales: 21
- Oficinas: 9
- Hoteleras: 6
- Logística: 4

Figura 18

Usos y actividades económicas.



Nota. Borrador DTS, Master Plan DCTIB, Gensler- Mazzanti, complementado por los estudiantes.

En la siguiente tabla se presenta la información tabulada de los usos contenida en los boletines catastrales para predios e inmuebles resultantes (privados):

Tabla 6

Cantidad de inmuebles por unidad social en función del uso.

Uso	Total de inmuebles
Corredor comercial NPH o hasta 3 unid PH	10
Corredor comercial PH	1
Comercio puntual NPH o hasta 3 unid PH	1
Hoteles NPH	12
Oficinas y consultorios NPH	17
Institucional puntual	3
Depósito (lockers) PH	2
Habitacional en propiedad horizontal	59
Habitacional menor o igual a 3 pisos NPH	218
Mayor o igual a 4 pisos NPH o 3 pisos PH	3
Parqueo cubierto PH	34
Depósitos de almacenamiento NPH	2
Sin dato	4
TOTAL	366

Nota. UAECD, tabulado por los estudiantes.

De la tabla anterior, es preciso señalar que para efecto de la política de moradores que se desarrolla más adelante, el tema predial se gestionó por unidad social (inmueble) independientemente de la cantidad de propietarios para cada uno, sumado a que, aquellos inmuebles que tienen asociado depósitos, lockers o parqueaderos, se manejó como una sola unidad social estar vinculados catastral y jurídicamente entre sí.

3.5 Componente predial

La situación jurídico predial se determina a través de la elaboración de un estudio de títulos, que proporciona información relacionada con la propiedad y las medidas cautelares o limitación al dominio. Al respecto y teniendo en cuenta que para efectos del presente trabajo no se realizaron dichos estudios, la aproximación se realizó a través de la consulta en la Ventanilla Única de Registro (VUR) y de los sistemas de información públicos disponibles de la Unidad

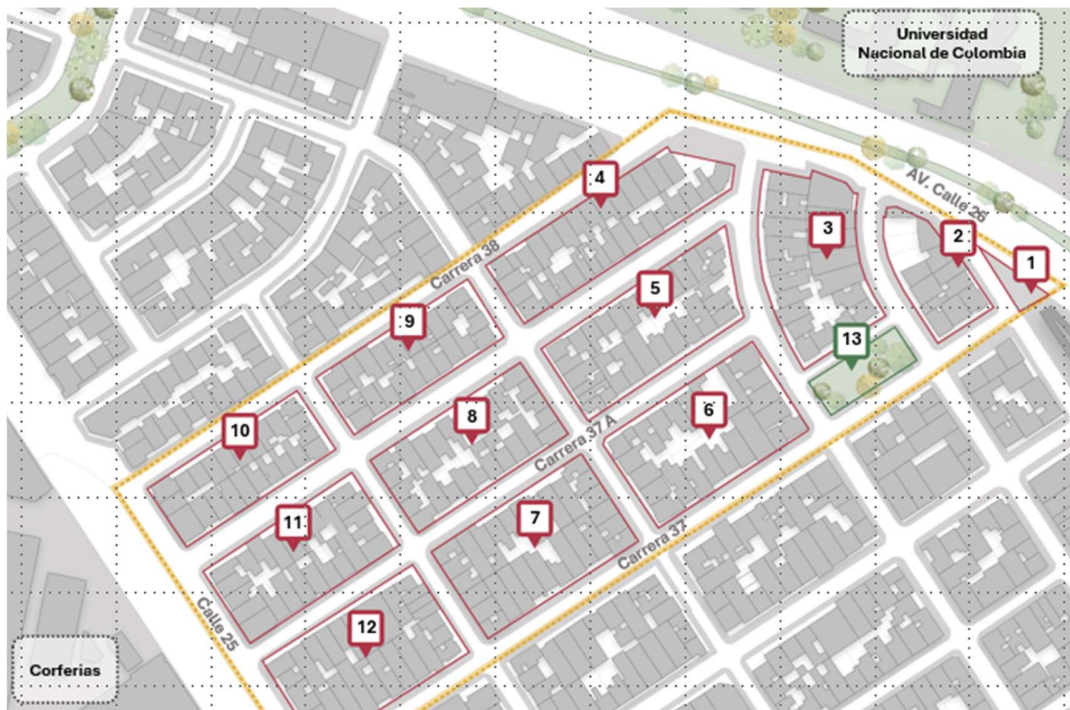
Administrativa Espacial de Catastro Distrital (UAECD) con el fin de verificar la tradición de los inmuebles y su estado jurídico información que se va desarrollando en los siguientes numerales.

3.5.1 Manzanas catastrales

La configuración actual del área del PPRU está conformada por 13 manzanas catastrales incluida la correspondiente al parque público ubicado en la KR 37 25C 41 y CHIP AAA0073FUDE como se muestra en la siguiente imagen:

Figura 19

Manzanas catastrales actuales del polígono del PPRU.



Nota. Diagramado por los estudiantes con base a la cartografía del Decreto Distrital 555 de 2021

De la imagen anterior, resaltamos los siguientes datos globales en temas del componente predial que se van desarrollando a lo largo del capítulo:

- Las manzanas **3, 7 y 10** presenta la mayor área de construcción.
- **67%** de los predios figuran en estrato 4.
- **6,5%** de las edificaciones globales corresponden a propiedades horizontales.

- 6 predios con tramite de licencia urbanística

3.5.2 Predios, inmuebles y estrato

En el ámbito del PPRU se identificó un total de 296 predios equivalentes 415 inmuebles con áreas de terreno de 50.537 m² aproximadamente y un valor catastral indexado al año 2024 de \$228.505 millones de pesos, sin embargo, al revisar temas de predios con reserva vial ejecutada (AC 26), establecidos como área de manejo de diferenciado (AMD) y demás, se llegó a un total de 265 predios resultantes equivalentes 366 inmuebles. El estrato predominante para el uso residencial corresponde al 4.

En la siguiente tabla se presentan los datos de predios / lotes e inmuebles resultantes por cada manzana catastral antigua, y asociada a la Unidad de Actuación Urbanística (UAE) que se definió para la formulación (2).

Tabla 7

Predios, lotes e inmuebles resultantes en el PPRU.

UAU (Formulación PPRU)	# de manzana catastral (antiguo)	Total predios / lotes	Total inmuebles
1	2	14	21
	3	19	57
	6	20	28
	7	27	39
2	4	33	35
	5	29	36
	8	26	26
	9	24	24
	10	23	23
	11	24	43
	12	26	34
Total	---	265	366

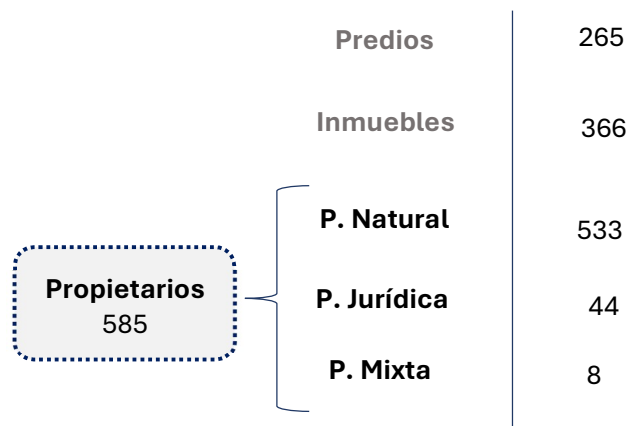
Nota. VUR, UAEC, ajustado por los estudiantes.

3.5.3 Propietarios y otras posesiones

Con base en lo descrito previamente, en la siguiente figura se presenta el consolidado de los datos respecto a predios, inmuebles y propietarios según su naturaleza.

Figura 20

Consolidado de predios privados, inmuebles, propietarios del PPRU.



Nota. VUR, UAECDD – Ajustado por los estudiantes.

De lo anterior, en la siguiente tabla se detallan los datos de inmuebles y propietarios según su naturaleza para cada manzana catastral antigua y la UAU que se utilizará en la formulación del PPRU.

Tabla 8

Predios, lotes e inmuebles resultantes en el PPRU.

UAU (Formulación del PPRU)	# de manzana catastral (antiguo)	Total inmuebles	Propietarios			
			Total	Persona natural	Persona jurídica	Persona "mixta" (natural y jurídica)
1	2	21	36	26	2	8
	3	57	82	73	9	0
	6	28	40	34	6	0
	7	39	69	66	3	0
2	4	35	54	51	3	0
	5	36	57	55	2	0
	8	26	49	47	2	0
	9	24	48	45	3	0
	10	23	29	25	4	0
	11	43	76	69	7	0
	12	34	45	42	3	0
TOTAL		366	585	533	44	8

Nota. VUR, UAECD, ajustado por los estudiantes.

De la tabla anterior se tiene que, las manzanas catastrales antiguas en las que más se deben concentrar esfuerzos de negociación y gestión predial, corresponden a las No. 3, 4, 5, 7 y 11, al representar 338 propietarios de 210 inmuebles que equivale al 58% y 57% del total de propietarios e inmuebles del PPRU.

Respecto a los propietarios, se señala que, se presentan casos en los que un mismo propietario es el dueño de varios inmuebles o que un inmueble tiene más de un propietario.

Adicionalmente, a través del recorrido en campo realizado el 29 de octubre de 2023 en el polígono objeto del PPRU se identificaron al menos 3 predios que presentan procesos jurídicos como:

- Declarativo de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio.
- Pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.
- Pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio.

3.5.4 Áreas

Las áreas de terreno y de construcción para los predios e inmuebles señalados previamente correspondió a 44.787 y 76.598 m², respectivamente.

En la siguiente tabla se presenta el cuadro resumen de las áreas de terreno y construidas privadas expresadas en m² para los 265 predios e inmuebles resultantes, las cuales fueron obtenidas de la información catastral disponible.

Tabla 9

Áreas de terreno y construidas por manzana catastral antigua resultantes.

UAU (Formulación del PPRU)	# de manzana catastral (antiguo)	Área de terreno (m ²)	Área construida (m ²)
1	2	2.081	2.961
	3	4.502	9.730
	6	4.455	6.272
	7	4.780	8.963
2	4	4.409	6.703
	5	4.727	7.075
	8	4.178	5.681
	9	3.338	4.977
	10	3.331	6.692
	11	4.160	7.214
	12	4.826	10.330
TOTAL		44.787	76.598

Nota. UAECD, diagramado por los estudiantes.

3.5.5 Alturas

El promedio de alturas de las edificaciones en el ámbito del PPRU es de 3 pisos, para efectos de la formulación y con base en el plano de la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (AEROCIVIL), es de 104 metros.

3.5.6 Valores del suelo

A continuación, se presentan los datos agregados de los valores de referencia, catastrales y estimados de mercado para las manzanas catastrales que conforman el PPRU,

excluyendo las manzanas catastrales 1 y 13 que corresponden a la reserva vial ejecutada de la AC 26 y el parque público, respectivamente; como se muestra en la siguiente imagen que aplica para los 3 escenarios.

Figura 22

Distribución de las manzanas catastrales respecto a valores del suelo.



Nota. Diagramado por los estudiantes con base a la cartografía del Decreto Distrital 555 de 2021.

3.5.6.1 De referencia

A continuación, se presenta la información de la mediana del valor de referencia de terreno reportados en el portal de datos abiertos¹³ del Distrito Capital para las 13 manzanas catastrales del polígono del PP:

¹³ «Muestra la mediana de los valores de referencia determinando por zonas la tendencia del valor comercial por metro cuadrado de terreno agrupado a nivel manzana, excluyendo zonas protegidas y espacio público con más de una zona homogénea, para sectores urbanos y mixtos (áreas rurales con características urbanas) de la ciudad de Bogotá, recopilados entre los años 2012 y el 2023.» (Tomado textual del portal de datos abiertos).

Tabla 10

Valores de referencia de terreno por manzana catastral.

Manzana catastral	Valor de referencia (\$/m²) *
1	345.000
2	1.441.800
3	2.776.800
4	961.200
5	961.200
6	961.200
7	2.029.200
8	1.014.600
9	2.776.800
10	3.738.000
11	3.738.000
12	1.922.400
13 (Parque)	930.000
Promedio (Manzana 2 a la 12)	2.029.200

Nota. Datos abiertos Bogotá (2024) _ *Indexado al año 2024

3.5.6.2 Catastrales

En la siguiente tabla se presentan los valores catastrales agregados (cifras en miles de millones de pesos) de los predios e inmuebles totales y los resultantes (privados) por cada una de las manzanas catastrales:

Tabla 11

Valores catastrales totales y resultantes por manzana catastral.

UAU (Formulación del PPRU)	# de manzana catastral (antiguo)	Valor catastral total indexado 2024 (\$)	Valor catastral resultante indexado 2024 (\$)
1	2	10.020	9.693
	3	30.050	28.805
	6	25.522	20.818
	7	25.366	25.365
2	4	19.244	18.508
	5	20.964	20.964
	8	16.715	16.715
	9	13.883	13.883

UAU (Formulación del PPRU)	# de manzana catastral (antiguo)	Valor catastral total indexado 2024 (\$)	Valor catastral resultante indexado 2024 (\$)
	10	17.266	17.265
	11	21.295	21.294
	12	24.827	24.828
TOTAL		228.506	218.141

Nota. Valor total catastral por manzana (público y privado), incluye áreas de terreno y construcción. (Tomado de boletines catastrales). *Indexado al año 2024

3.5.6.3 Comerciales estimados

Durante el recorrido de campo realizado al polígono del PP y zonas que colindan con éste, se identificaron 9 predios con avisos de venta, como se muestra en las siguientes imágenes. Igualmente, un pasacalle con la información de venta de otro predio ubicado en el sector, sin embargo, no indicaron su ubicación exacta:

Figura 23

Predios identificados con procesos venta.



Nota. Tomado por los autores del recorrido de campo del 29/10/2023

Lo anterior, muestra la dinámica inmobiliaria del sector en el sentido que los predios en venta en su mayoría están representados en inmuebles de uso residencial o institucional (oficinas), sumado a que el área de terreno promedio no es despreciable, toda vez que oscila en 250 m².

Ahora bien, con los datos de contacto se procedió a establecer contacto telefónico con el fin de obtener información de los precios de venta de dichos predios, principales características, formas de pago y negociación, entre otras, obteniendo lo siguiente:

- El valor comercial promedio de venta por m² para los predios fue de \$6'560.000 MCTE. (6 predios)

- Señalaron que son aptos para usos residenciales, servicios como hoteles u hospedajes por horas, así como, de oficinas para empresas da bajo impacto.

- Solo un propietario manifestó que cuenta con licencia de construcción otorgada, los demás, manifestaron que no tienen conocimiento de ésta.

- 4 predios se encuentran desocupados.

- No están dispuestos a reducir el valor de venta de los predios, solo se haría un descuento en el mismo en caso de que se cancele en su totalidad el valor por parte del comprador.

- Al preguntarles sí estarían dispuestos a participar en un proyecto inmobiliario en el sector, en el que se les cancelara el valor del predio y su construcción mediante unidades inmobiliarias, señalaron de manera unánime que lo estudiarían con base en la propuesta.

- Al preguntarles si contaban con un avalúo comercial reciente de los predios, manifestaron que se carece de dicho estudio.

Por otra parte, se tiene que en los predios identificados con la nomenclatura urbana KR 36 25 C 15/21 (AAA0279LKLF y AAA0155HXMR) se ubica la edificación de la antigua Clínica Los Fundadores, la cual, de acuerdo con lo informado por parte de los vecinos, fue clausurada

en el año 2017, y a la fecha, el predio se encuentra en estado de abandono. Igualmente, manifestaron que, la clínica era de una de las IPS que atendía a los docentes del magisterio, y su cierre obedeció a la cancelación del contrato que se tenía suscrito con la UT Servisalud San José.

Conforme a la información pública disponible, las áreas de terreno y construcción corresponden a 1.292,3 m² y 4.484,5 m², respectivamente. El avalúo catastral para el año 2024 es de \$ 9.549.781.000 MCTE.

En tal sentido, se considera que dicha infraestructura representa una oportunidad de cohesión en la propuesta del PPRU y del Plan Maestro en temáticas de servicios de salud de mediana y alta complejidad.

3.5.7 Propiedades horizontales

De acuerdo con las consultas catastrales realizadas, se identificaron 24 edificaciones que pueden estar sometidas al régimen de Propiedad Horizontal (PH) según la Ley 675 de 2001, las cuales se presentan a continuación:

Tabla 12

Edificaciones presuntamente sometidas a PH.

No.	Dirección
1	CL 25C 37A
2	CL 25C 37A 34
3	CL 25C 38 03
4	KR 38 25 30
5	CL 25F 37 37
6	CL 25D 37 22
7	CL 25D 37 69
8	KR 37 BIS 25C 39
9	KR 38A 25B 68
10	KR 38A 25B 60
11	KR 37 25A 73
12	KR 37A 25 47
13	KR 37A 25 76
14	KR 37 25 29
15	KR 37A 25B 33

N°	Dirección
16	KR 37A 25B 41
17	KR 37A 25B 77
18	KR 37A 25B 85
19	CL 25C 37 49
20	CL 25C 37 09
21	KR 37 25A 73
22	KR 37A 25 47
23	KR 37A 25 76
24	KR 37 25 29

Nota. SINUPOT y recorrido de campo del 29/10/2023 de los estudiantes.

3.5.8 Licencias urbanísticas en el ámbito del PPRU

De acuerdo con el recorrido de campo realizado el 29 de octubre de 2023 se identificaron los siguientes predios que cuentan con valla informativa en las que se señalan que ya fueron expedidas licencias urbanísticas o que se encuentran en trámite, como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 13

Consolidado de licencias urbanísticas en el ámbito del PPRU.

Dirección	Área de terreno (m ²)	Observación
CL 25C 38 06	325,70	En recorrido de campo se evidenció que tiene valla de la curaduría urbana # 2. Solicitud de licencia de construcción para los predios CL 25C 38 06 / CL 25C 38 16 / CL 25C 37A 40, en la modalidad de demolición total y obra nueva, con uso de vivienda multifamiliar y 14 pisos de altura. Radicado # 11001-2-21-2718 del 18/11/2021
CL 25C 37A 40	246,80	
CL 25B 37A 26	180,60	En recorrido de campo se identificó valla de la curaduría urbana # 1 en la que se indica que el 10/08/2022 se solicitó licencia de construcción en la modalidad de demolición total, obra nueva, uso de vivienda multifamiliar 7 comercio, 4 pisos de altura y escala vecinal (a). Radicado # 11001-1-22-2087 del 10/08/2022
CL 25C 37 27	184,40	En recorrido de campo se evidenció la ejecución de una obra civil. Tiene valla de la curaduría urbana # 3 con licencia de construcción bajo la modalidad de demolición total y obra nueva para los predios CL 25C 37 27 y CL 25C 37 37, con uso de vivienda multifamiliar (vis) y 12 pisos de altura. Licencia # 11001-3-21-0272
CL 25C 37 37	175,20	
CL 25A 37 23	113,60	En recorrido de campo se evidenció que fue demolido parcialmente. Tiene valla de la curaduría urbana # 5 con licencia bajo la modalidad de obra nueva - demolición total, con uso de vivienda y 4 pisos de altura. Licencia # 11001-5-22-0613

Nota. Elaboración propia sobre recorrido de campo del 29/10/2023 de los estudiantes.

En las siguientes fotografías se presentan a manera de ejemplo un predio mencionado en la tabla anterior.

Figura 24

Predio con licencias urbanísticas en trámite y/o ejecución.



Predios ubicados en la CI 25 C 37 37 y CI 25 C 37 27

Nota. Tomadas por los Autores del recorrido de campo del 29/10/2023

En consecuencia, a continuación, se presentan las principales conclusiones del diagnóstico, así:

- El proyecto debe **potencializar los usos** actuales del sector.
- La población muestra **arraigo por el territorio**, tiene sentido de pertenencia y tradición familiar.
- **Se cuenta con una amplia red de infraestructura de movilidad**, además, de diversos proyectos en curso como el metro de Bogotá.
- Servicio público de alcantarillado es **combinado**, **no existe alcantarillado pluvial**, mientras que los de acueducto, aseo, energía eléctrica y gas natural están en los rangos normativos.

- Déficit de Espacio público efectivo, la zona **NO cuenta con soportes urbanos suficientes** para surtir un proceso de densificación.

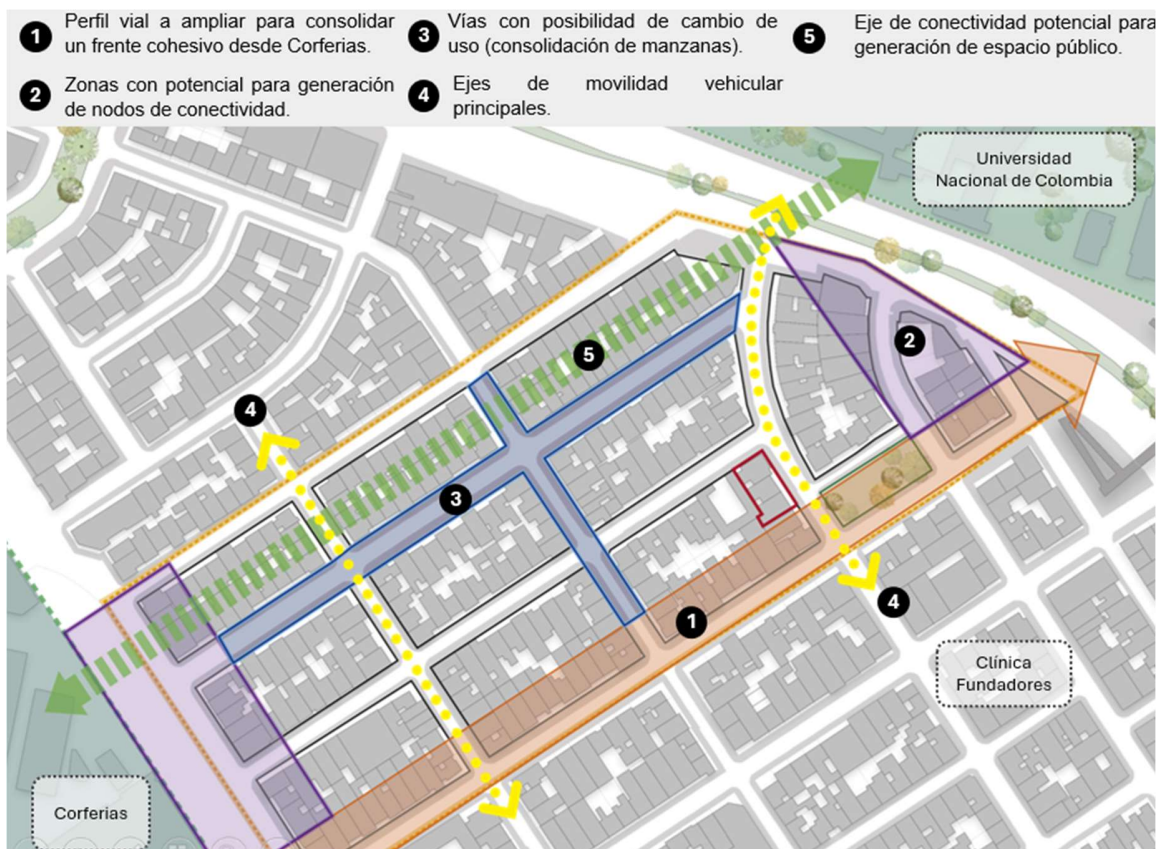
- **Desconexión de los BIC** y los servicios urbanos ubicados en función al polígono, al igual que de los **elementos de espacio público**.

- Oferta de servicios es variada, sin embargo, son de **escala local**, deben ser mejorados para **suplir las necesidades de una mayor población**.

Aunado lo anterior, en la siguiente imagen se presentan otras conclusiones de manera gráfica:

Figura 25

Predios con licencias urbanísticas en trámite y/o ejecución



Nota. Elaboración propia con base en la cartografía del Decreto Distrital 555 de 2021

4. Formulación

Ampliando el t3pico normativo presentado en el numeral 2° del documento, en la siguiente imagen se muestra la ficha normativa con mayor detalle los aspectos jur3dicos general y complementarios que se tuvieron en cuenta para la formulaci3n del PPRU Ciudad Universitaria y de la Innovaci3n.

Figura 26

Ficha normativa aplicable al PPRU.

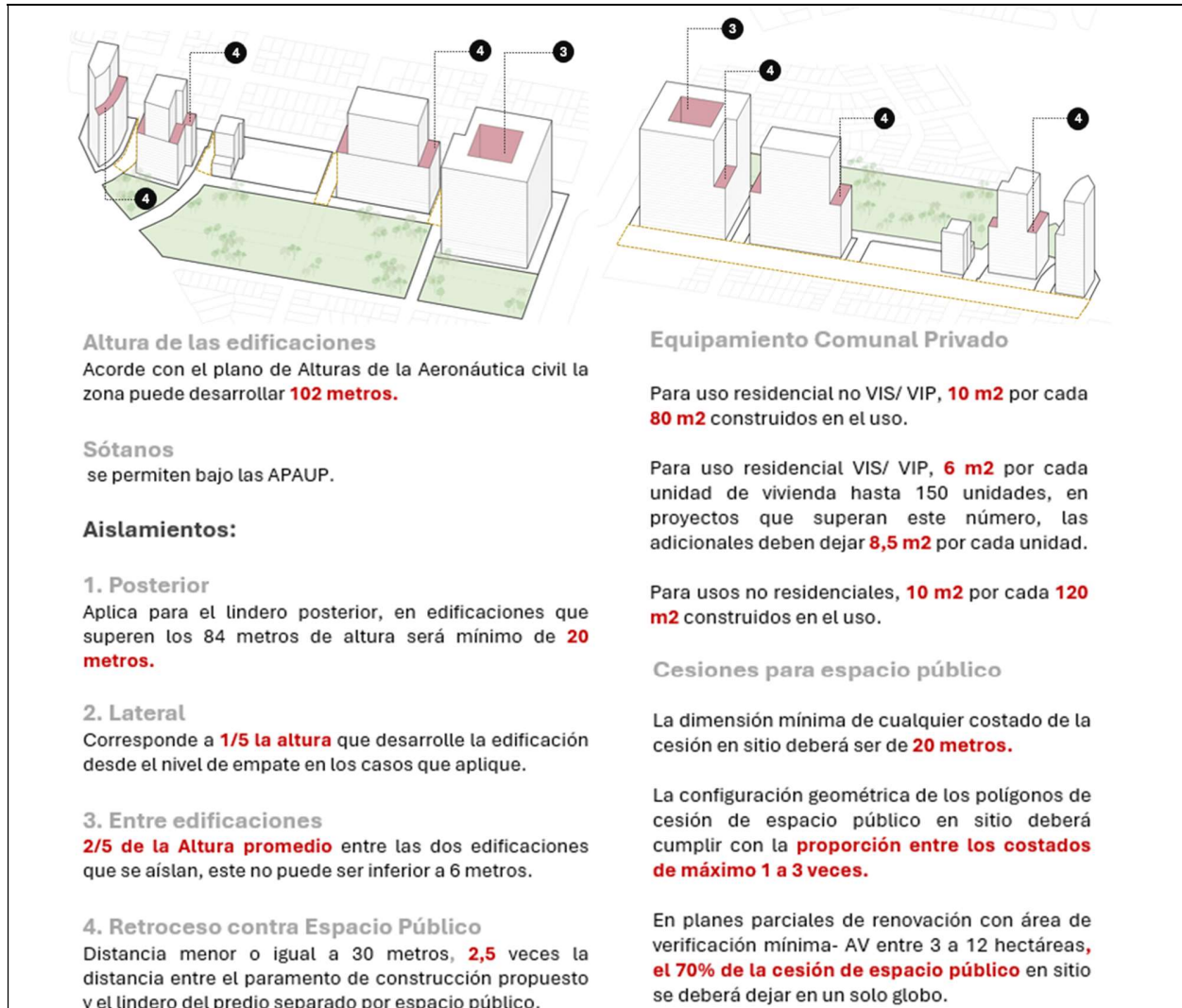
Normas Generales		
Decreto Distrital 555 de 2021		
Art3culo 233 Usos permitidos en Bogot3, D.C.	4 Categor3as de usos: Residencial, Comercio y Servicios, Dotacional, Industrial.	Art3culo 329 Obligaci3n Urban3stica para equipamiento p3blico.
Art3culo 243 Usos del suelo permitidos por 3rea de actividad.	La tabla de usos tiene 25 condiciones para desarrollo y localizaci3n de los usos	Art3culo 389 Normas para estacionamientos asociados a los usos urbanos.
Art3culo 248 Acciones de impacto urban3stico	Ej.: Sobreanchos de and3n MZ 1	Art3culo 546 Participaci3n del Distrito en la plusval3a que genera su acci3n urban3stica
Art3culo 261 Configuraci3n de manzanas en tratamientos urban3sticos	3rea 3til m3xima de 1.3 Ha, o 2 Ha para manzanas con uso predominante Industrial.	Normas Complementarias Decreto Distrital 555 de 2021
Art3culo 266 Numeral 2, 3ndice de construcci3n efectivo.	Para el tratamiento de Renovaci3n el ICe se calcula sobre el 3rea de Terreno	Resoluci3n 2000 de 2023 Directrices para la definici3n de lo p3blico AE ZIBO
Art3culo 301 Tratamiento de renovaci3n urbana.	Definici3n del tratamiento urban3stico de Renovaci3n Urbana.	Decreto Distrital 603 de 2022 Manual de normas comunes a los tratamientos (Anexo 5)
Art3culo 317 C3lculo de la obligaci3n urban3stica de cesi3n en suelo para espacio p3blico.*	En el caso de Plan Parcial, se entiende como 3rea de terreno la totalidad del 3rea privada, el art3culo no aplica para este.	Decreto Distrital 072 de 2023 Disposiciones sobre Espacio P3blico
Art3culo 328 Obligaciones Urban3sticas para proyectos que requieren de la adopci3n del Plan Parcial.	El 65% del 3rea de verificaci3n corresponde a las obligaciones del Plan Parcial.	Decreto Distrital 563 de 2023 Pol3tica de protecci3n a Moradores y Actividades productivas.

Nota. Elaboraci3n propia

De igual manera, en la siguiente imagen se presenta a manera esquem3tica el desarrollo de la ficha normativa de reglas volum3tricas (Decreto Distrital 603 de 2023, anexo 5):

Figura 27

Ficha normativa de reglas volumétricas (Decreto Distrital 603 de 2023)



Nota. Elaboración propia

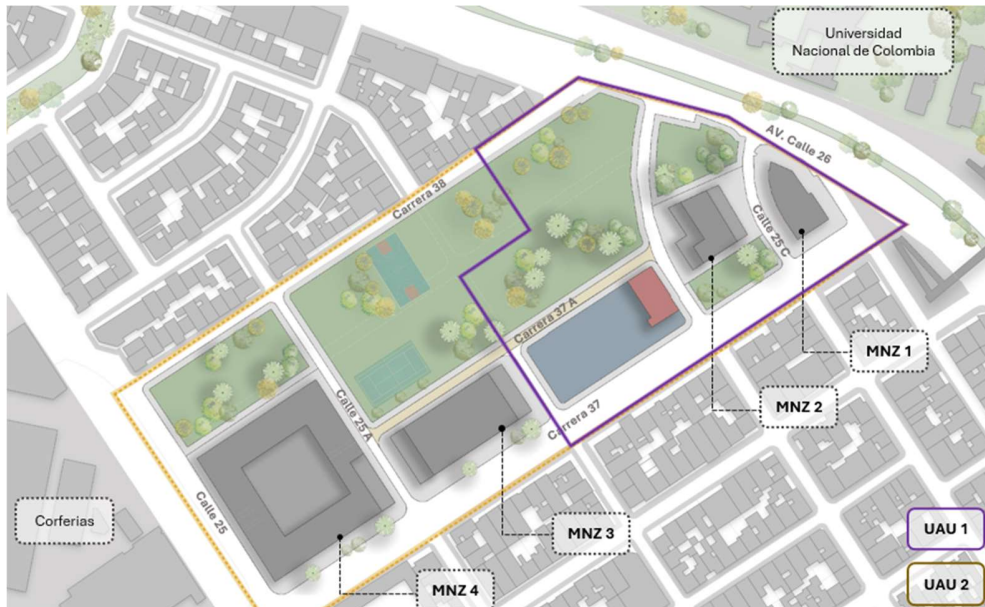
Con base en lo anterior, se procede a desarrollar el capítulo de la formulación del PPRU en los siguientes términos:

4.1 Propuesta urbana

Como se mencionó previamente, el PPRU se va a realizar a través de 2 Unidades de Actuación Urbanística (UAU) cada una de las cuales está conformada por 2 manzanas, como se muestra en la siguiente imagen:

Figura 28

UAU propuestas en el PPRU.



Nota. Elaborada por los autores con base en la cartografía del Decreto Distrital 555 de 2021.

La propuesta se centra en la generación de espacio público, un eje de conectividad que permita tanto a los residentes como a la población flotante, disfrutar de los espacios en torno a la universidad Nacional y el Centro de Convenciones Corferias.

Este eje se marca a través de diversos globos de espacio público que generan una apertura visual desde la calle 25 hasta la avenida Calle 26, apertura que funciona como elemento conector que incentiva y refuerza la movilidad peatonal del sector. Debido a que son globos de terreno tan grandes, se pueden generar espacios de recreación y deporte que sirvan como complemento a las actividades de la Universidad Nacional.

En cuanto a la edificabilidad, esta se concentra en el costado oriental del Plan parcial sobre el eje de carrera 37, elemento que se amplía para armonizarse con el perfil vial que viene desde el costado de Corferias, este frente de edificios contara con un sobreebancho de andenes que garantiza una implantación óptima en torno a las edificaciones del entorno.

4.2 Área de Manejo Diferenciado (AMD)

Como AMD se dejaron los predios ubicados en la CI 25 C 37 37 y CI 25 C 37 27 que tienen un área de terreno de 579 m² aproximadamente, en los cuales se ubica una edificación residencial en uso (Esquina) y la construcción de otra con el mismo uso con una altura de 14 pisos.

Figura 29

Predios identificados como AMD.



Predios ubicados en la CI 25 C 37 37 y CI 25 C 37 27

Nota. Tomada por los autores del recorrido de campo del 29/10/2023

Es importante señalar que se presentan 3 escenarios, así:

- **Escenario 1:** Aplicando las condiciones y normatividad actual sin incluir la aplicación de la política de Moradores. (Numeral 4.3.3.1)
- **Escenario 2:** Aplicando la política de Moradores. (Numeral 4.3.3.2.1)
- **Escenario 3:** Aplicando el incentivo de la propuesta normativa. Este escenario se presenta en el numeral 4.3.3.3.1 después del desarrollo de la propuesta normativa.

4.3 Cuadro de áreas

Con base en lo señalado previamente, en la siguiente imagen se presenta el cuadro consolidado de áreas del PPRU propuesto aplicables a los escenarios No. 1 y 2 (Ver numerales 4.3.3.1 y 4.3.3.2.1):

Tabla 14

Cuadro general de áreas.

ÁREAS GENERALES PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD UNIVERSITARIA Y DE LA INNOVACIÓN		
NOMBRE	ÁREA (M2)	% SOBRE ÁREA BRUTA
ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL	78.583	
Área de manejo diferenciado 1 – Torres de vivienda VIS	579	
Espacio público de proximidad existente	1.086	
Malla vial local existente, que no es objeto de reconfiguración.	29.042	
Malla vial arterial (CALLE 26)	3.089	
ÁREA DE VERIFICACIÓN	45.843	100%
Área tramo de via reconfigurada Kr 37A	1.056	
ÁREA DE TERRENO	44.787	98%
CESIONES OBLIGATORIAS	29.798	65%
Espacio público de Proximidad (parques)	23.288	
Equipamiento (Cesión en Suelo)	3.507	
Vías (Ampliación perfil Kr 37)	3.003	
ÁREA ÚTIL	16.045	21%
ÁREA ÚTIL	16.045	21%
U.A.U 1 / MNZ 1	1.852	
U.A.U 1 / MNZ 2	1.980	
U.A.U 2 / MNZ 3	4.113	
U.A.U 2 / MNZ 4	8.100	

Nota. Cálculo realizado por los estudiantes.

Adicionalmente, se presenta los principales indicadores obtenidos:

Tabla 15

Indicadores generales del PPRU.

Ítem	Valor	Ítem	Valor
Índice de construcción efectivo	4,16	Número de viviendas	1.920
Índice de ocupación	0,74	Espacio público efectivo por habitante	4,35 m ²
Densidad (VIV/HA)	284	----	

Nota. Cálculo realizado por los autores

4.3.1 Definición de productos inmobiliarios

Con base en los resultados obtenidos en el diagnóstico, la ficha normativa y el mercado inmobiliario, se definieron los siguientes productos inmobiliarios:

Tabla 16

Productos inmobiliarios del PPRU.

Ítem	Área (m ²)	Unidades
NO VIS	100	59
NO VIS	80	235
NO VIS	65	1.045
VIS	45	249
VIP	45	332
Total	---	1.920

Nota. Cálculo realizado por los autores

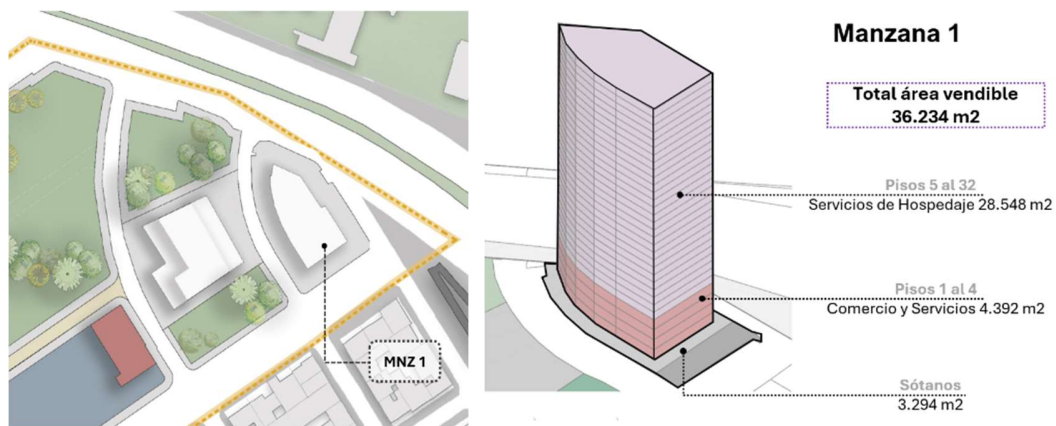
De igual manera, se contempló un dotacional que corresponde a una Clínica Privada y unidades comerciales y de servicios en los primeros niveles de cada una de las edificaciones.

4.3.2 Distribución por manzanas (Usos y Edificabilidad)

En las siguientes imágenes se presenta la información de la distribución para las 4 manzanas propuestas respecto a los usos y edificabilidad propuesta con base en los cálculos realizados en función de la norma urbana y de volumetría, así:

Figura 30

Usos y edificabilidad manzana 1.

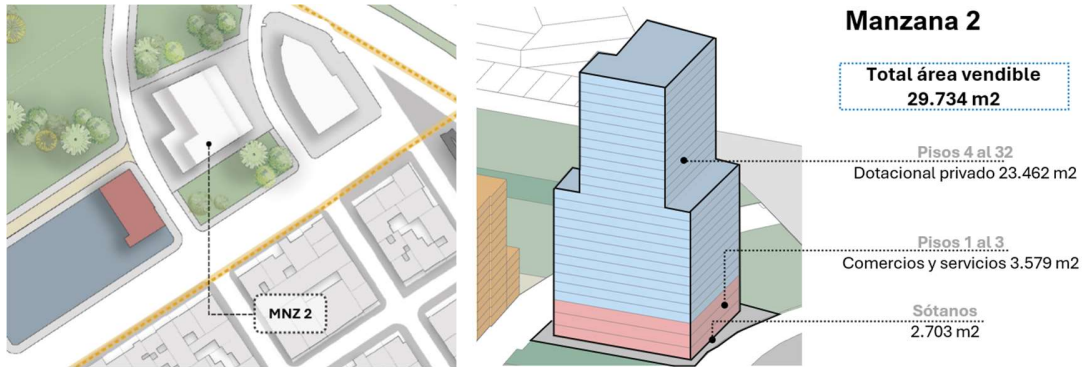


Nota. Elaboración propia

Esta manzana desarrolla usos de la categoría de comercio y servicios, manteniendo como uso principal el de servicios de hospedajes el cual ya se desarrolla en el ámbito del PPRU. Como uso complementario se plantea comercio y servicios básicos, que pueden llegar a ser incluso de tipo 3, esto debido a que se tiene una conexión inmediata con el eje de transporte masivo de la AC 26.

Figura 31

Usos y edificabilidad manzana 2.

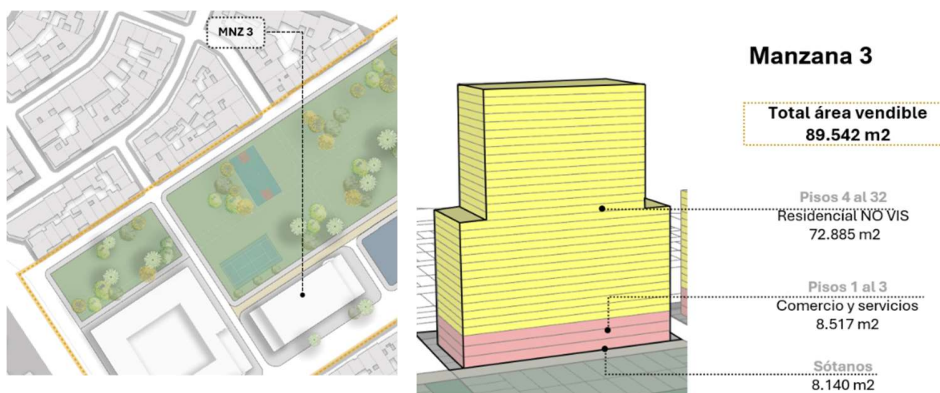


Nota. Elaboración propia

La segunda manzana está constituida por usos de dos categorías, dotacional y comercial, el primero corresponde al uso principal, una clínica privada con la que se consolida un sistema de servicios de salud en torno a las necesidades del centro ampliado de la ciudad. Los usos comerciales planteados para esta manzana son complementarios al uso principal como los son farmacias, cafés, restaurantes, etc.

Figura 32

Usos y edificabilidad manzana 3.

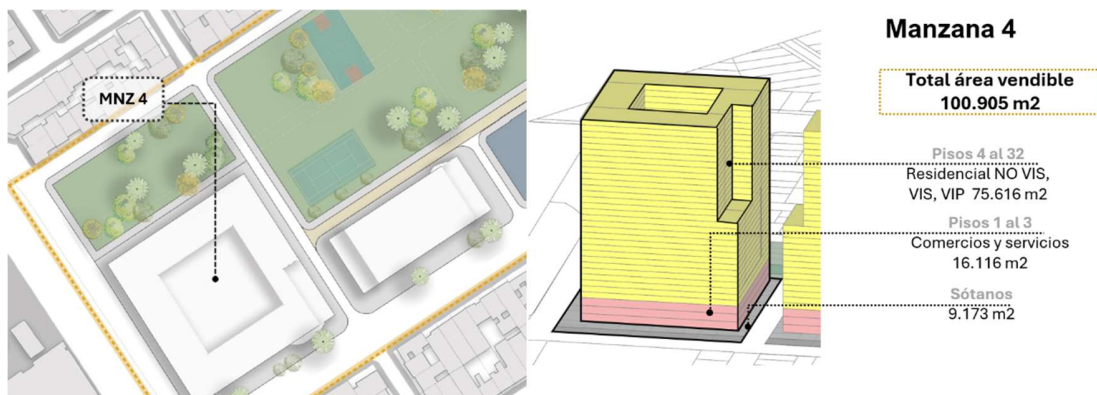


Nota. Elaboración propia

Es la manzana diseñada para ofertar unidades de canje en la aplicación de la política de moradores, su uso principal es el residencial y cuenta con unidades de diversos tamaños y tipos. Al igual que las dos primeras manzanas cuenta con usos complementarios, en esta se plantean comercios de escala local que suplan las necesidades de los residentes de la zona.

Figura 33

Usos y edificabilidad manzana 4.



Nota. Elaboración propia

Es la manzana más grande del PPRU, desarrolla más de 100 mil m² de edificabilidad vendible, consiste en 4 torres adosadas con un vacío central y una plataforma de tres pisos, las torres desarrollan usos residenciales de diversas categorías como lo son la NO VIS, de la cual se cuenta con todos los tamaños propuestos, VIS y VIP que corresponden a la obligación del PPRU.

Además, se proyectan usos de la categoría de comercio y servicios complementarios en torno a la conexión directa con CORFERIAS y las actividades económicas que se han consolidado a lo largo de la calle 25, entre estos se proponen oficinas para aprovechar los pisos superiores de la plataforma.

4.3.3 Reparto de cargas y beneficios

En el presente capítulo se muestra la información consolidada de:

- Usos y edificabilidad por manzana.
- Costeo de cargas urbanísticas.
- Ingresos por ventas de productos inmobiliarios.
- Costos directos de construcción.
- Costos indirectos de construcción.
- Cálculo de la utilidad.
- Balance general del PPRU.

Para todos los escenarios se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

Tabla 17

Valores promedio de venta de productos inmobiliarios por uso

USO	Precio de venta (\$/m2 construido)
Vivienda NO VIS (100 m2)	\$ 10.200.000
Vivienda NO VIS (65m2)	\$ 7.800.000
Vivienda NO VIS (80m2)	\$ 8.200.000
Vivienda VIP	\$ 3.825.980
Vivienda VIS	\$ 5.951.524
Comercio y Servicios	\$ 10.000.000
Servicios de Hospedaje	\$ 12.000.000
Estacionamientos	\$ 3.200.000

Nota. Elaboración propia información basada en el Estudio de mercado.

Tabla 18*Costos directos de construcción (Cifras en pesos corrientes)*

USO	Costo (\$/m2)
Vivienda NO VIS (100 m2)	\$ 3.585.244
Vivienda NO VIS (65m2)	\$ 2.868.195
Servicios de Hospedaje	\$ 3.585.244
Vivienda (VIP)	\$ 1.661.045
Vivienda (VIS)	\$ 1.917.918
Comercio y Servicios	\$ 2.868.195
Sótanos	\$ 2.400.000

Nota. Elaboración propia información basada en el estudio de mercado**Tabla 19***Costos indirectos de construcción.*

Costos indirectos	% sobre ventas
Honorarios	13,0%
Impuestos	7,0%
Gastos Administración	0,3%
Gastos ventas	4,0%
Gastos financieros	5,0%
Total	29,3%

Nota. Elaboración propia información basada en el estudio de mercado**Tabla 20***Utilidad sobre ventas (%)*

USO	Utilidad sobre ventas (%)
Vivienda NO VIS (100 m2)	15%
Vivienda NO VIS (65m2)	13%
Vivienda NO VIS (80m2)	10%
Comercio y Servicios	16%
Servicios de Hospedaje	16%
Dotacional privado	16%

Nota. Elaboración propia información basada en el estudio de mercado

Ahora bien, en la siguiente tabla se muestran los valores de las cargas urbanísticas representadas en espacio público de proximidad, equipamiento público que se entrega en suelo y malla vial.

Tabla 21

Cargas urbanísticas

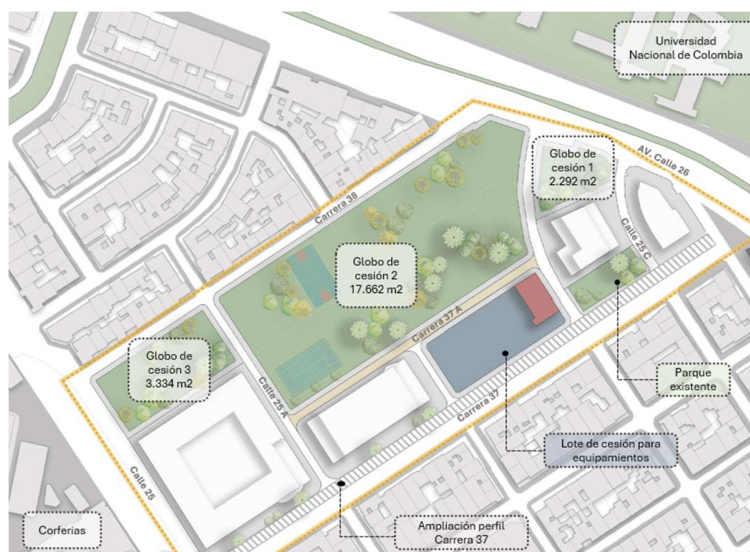
Cargas	Área (m2)	Costo total (Cifras en miles de millones de pesos)
Espacio Público de Proximidad	23.288	\$ 12.110
Equipamientos	3.507	--
Vías	3.003	\$ 1.952
Adecuación de redes		\$ 7.259
Total	29.798	\$ 21.321

Nota. Elaboración propia Cálculo realizado por los estudiantes.

En la siguiente imagen se muestra la representación gráfica de las obligaciones urbanísticas:

Figura 34

Representación de las cargas urbanísticas



Nota. Elaboración propia

Con lo descrito, se presentan los resultados para cada uno de los escenarios.

4.3.3.1 Escenario 1

A continuación, se presenta el desarrollo de los conceptos de ingresos por ventas, costos directos e indirectos de construcción, cálculo de la utilidad y balance general del escenario 1. Es importante señalar que dichos conceptos también se aplican para el escenario 2, con las salvedades presentadas respecto a la inclusión de la implementación de moradores en dicho escenario.

4.3.3.1.1 Ingresos por ventas, costos directos e indirectos de construcción.

Para determinar los ingresos por ventas de nuestros productos inmobiliarios, tuvimos en cuenta las siguientes variables:

- Los usos asignados a cada manzana con sus correspondientes valores unitarios de precio de venta por m² construido.
- Los m² construidos para cada uso y manzana.

Así las cosas, al multiplicar los m² construidos por uso en cada manzana con su correspondiente valor unitario, obtuvimos un valor estimado de ingresos por ventas de nuestros productos inmobiliarios de 1,6 billones de pesos aproximadamente, cuya distribución se presenta en la siguiente tabla.

Tabla 22

Ingresos por ventas (Cifras en miles de millones de pesos)

Usos	MZ1	MZ2	MZ3	MZ4	Total	% participación
Vivienda NO VIS (100 m2)			\$ 60.654		\$ 60.654	4%
Vivienda NO VIS (80m2)		\$ -	\$ 154.122		\$ 154.122	9%
Vivienda NO VIS (65m2)			\$ 261.813	\$ 268.204	\$ 530.017	32%
Vivienda VIP				\$ 42.809	\$ 42.809	3%
Vivienda VIS				\$ 88.789	\$ 88.789	5%
Servicios de Hospedaje	\$ 274.061				\$ 274.061	17%
Comercio y Servicios	\$ 35.136	\$ 28.632	\$ 68.136	\$ 108.928	\$ 240.832	15%
Dotacional privado (Clínica)		\$ 187.616			\$ 187.616	11%
Servicios de Oficinas				\$ 20.000	\$ 20.000	1%
Estacionamientos (Sótanos)	\$ 5.270	\$ 4.325	\$ 13.024	\$ 14.677	\$ 37.297	2%
Total	\$ 314.467	\$ 220.573	\$ 557.749	\$ 543.407	\$ 1.636.196	100%
% participación	19%	13%	34%	33%	100%	100%

Nota. Elaboración propia con cálculo realizado por los estudiantes.

Ahora bien, respecto a la estimación de los costos directos tuvimos en cuenta las siguientes variables:

- Los usos asignados a cada manzana con sus correspondientes valores unitarios por m² construido, estos fueron obtenidos por consulta en mercado y Construdata 2024.

- Los ingresos detallados y agregados por ventas de nuestros productos inmobiliarios.

Así las cosas, al multiplicar los m² construidos por uso en cada manzana con su correspondiente valor unitario, obtuvimos la estimación de los costos de construcción directos de nuestros productos inmobiliarios que equivalen a 717 mil millones de pesos aproximadamente, cuya distribución se presenta en la siguiente tabla.

Tabla 23

Costos directos de construcción (Cifras en miles de millones de pesos)

Usos	MZ1	MZ2	MZ3	MZ4	Total
Vivienda NO VIS (100 m ²)	\$ -	\$ -	\$ 21.320	\$ -	\$ 21.320
Equipamiento Comunal Privado + Circulaciones	\$ 18.896	\$ 15.506	\$ 46.695	\$ 52.621	\$ 133.718
Vivienda NO VIS (80m ²)	\$ -	\$ -	\$ 53.909	\$ -	\$ 53.909
Vivienda NO VIS (65m ²)	\$ -	\$ -	\$ 96.273	\$ 98.623	\$ 194.896
Vivienda VIP	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 18.585	\$ 18.585
Vivienda VIS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 28.613	\$ 28.613
Servicios de Hospedaje	\$ 81.881	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 81.881
Comercio y Servicios (Logístico)	\$ 10.078	\$ 8.212	\$ 19.543	\$ 31.243	\$ 69.075
Dotacional privado (Clínica)	\$ -	\$ 53.812	\$ -	\$ -	\$ 53.812
Servicios de Oficinas	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5.736	\$ 5.736
Sótanos	\$ 7.906	\$ 6.487	\$ 19.536	\$ 22.016	\$ 55.945
Total	\$ 118.760	\$ 84.018	\$ 257.276	\$ 257.437	\$ 717.491
% participación	17%	12%	36%	36%	100%

Nota. Elaboración propia con cálculo realizado por los estudiantes.

Con relación a los costos indirectos de construcción, tuvimos en cuenta las siguientes variables:

- Concepto de costo indirecto correspondientes a: honorarios, impuestos, gastos de administración, de ventas y financieros.

- Peso porcentual estimado del costo indirecto sobre las ventas.

En tal sentido, se tiene un valor agregado de costos indirectos del 29,3% que equivalen a 479.406 millones de pesos.

Tabla 24

Costos indirectos de construcción (Cifras en miles de millones de pesos)

ITEM	MZ1	MZ2	MZ3	MZ4	Total
Costos indirectos	\$ 92.139	\$ 64.628	\$ 163.421	\$ 159.218	\$ 479.406
% participación	19%	13%	34%	33%	100%

Nota. Fuente: Cálculo realizado por los estudiantes.

4.3.3.1.2 Cálculo de la utilidad

Se obtiene multiplicando los ingresos por ventas para cada producto inmobiliario y los porcentajes de utilidad asignados para cada uso. De lo anterior, se obtiene una utilidad estimada de 192 mil millones de pesos aproximadamente.

Tabla 25

Cálculo de la utilidad (Cifras en miles de millones de pesos)

Usos	MZ1	MZ2	MZ3	MZ4	Total
Vivienda NO VIS (100 m2)			\$ 9.098		\$ 9.098
Vivienda NO VIS (80m2)			\$ 7.008		\$ 7.008
Vivienda NO VIS (65m2)			\$ 34.036	\$ 34.866	\$ 68.902
Vivienda VIP				\$ 4.281	\$ 4.281
Vivienda VIS				\$ 8.879	\$ 8.879
Comercio y Servicios	\$ 5.622	\$ 4.581	\$ 10.902	\$ 17.428	\$ 38.533
Servicios de Hospedaje	\$ 43.850				\$ 43.850
Dotacional privado (Clínica)		\$ 8.610			\$ 8.610
Servicios de Oficinas	\$ -			\$ 3.200	\$ 3.200
Total	\$ 49.471	\$ 13.191	\$ 61.044	\$ 68.655	\$ 192.361

Nota. Elaboración propia con cálculo realizado por los estudiantes.

4.3.3.1.3 Balance general del escenario No. 1

Tabla 26

Balance general del escenario No. 1

ITEM	VALOR (miles de millones de pesos)	%
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 1.636.196	100%
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 717.491	43,9%
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 479.406	29,3%
4. Utilidad (U)	\$ 192.361	11,8%
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 246.939	15,1%
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 21.321	1,3%
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 225.618	13,8%
8. Valor inicial (Vi)	\$ 228.506	14,0%
9. Plusvalía (Vr-Vi)	-\$ 2.888	-0,2%

Nota. Elaboración propia con cálculo realizado por los estudiantes.

4.3.3.1.4 Política de moradores

Para efectos de la formulación del PPRU se realizó el estudio de la configuración predial del área de delimitación, compuesta por inmuebles cuya titularidad jurídica se encuentra distribuida entre propietarios persona natural, persona jurídica y mixtos, conforme a la configuración presentada en el numeral 3.5.

Con base en lo anterior, para el desarrollo del instrumento se propone una estrategia de gestión a través de la asociación de propietarios mediante el desarrollo de UAU de conformidad con lo previsto por el artículo 39 de la Ley 388 de 1997, las cuáles, según la norma en cita, se entienden como el área conformada por uno varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizadas o construidas como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de

la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Para el efecto, se plantea la pre delimitación de 2 UAE, y dado que el PPRU pretende impulsar modificaciones al uso y edificabilidad para consolidar y articular el polígono escogido con la pieza urbana en el marco de desarrollo del CTIB, y en tanto se busca el mejoramiento de la funcionalidad y calidad del territorio dada su atomización, se espera que la gestión asociada con los titulares del derecho real de dominio de los inmuebles vinculados y su concurrencia se realice en forma voluntaria dentro del proyecto a través del aporte de los predios correspondientes, así como, su participación en el sistema de reparto de cargas y beneficios.

Es de señalar que para la ejecución de las UAU se espera la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria para la cual se deberá atender al procedimiento previsto por artículo 2.2.4.1.6.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 que en términos generales señala:

- Presentación de la predelimitación de las UAU ante la SDP.
- Delimitación.
- Proceso de participación con los propietarios del suelo.
- Aprobación por la administración Distrital.
- Publicidad.
- Inscripción a los folios de matrícula inmobiliaria de los bienes de la UAU.

Sobre el particular es de señalar que la inscripción de las UAU a los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes constituye una limitación del derecho de dominio, por lo cual, a partir de allí se constituye la obligación de dar trámite a una única licencia de urbanización, sin perjuicio de que los propietarios decidan participar de manera conjunta en el proyecto.

En todo caso, y para efectos del desarrollo del presente instrumento, cada UAU podrá ser urbanizada y desarrollada como una unidad de planeamiento independiente a las demás, es

decir que, su desarrollo no necesariamente dependerá de la ejecución de las otras, no obstante, para el efecto se deberá verificar la configuración del espacio público propuesto, lo cual, en todo caso será contemplado al momento de su delimitación.

A continuación, se presentan las estrategias para la aplicación de la política de moradores y su desarrollo en el marco del Decreto Distrital 563 de 2023, la cual genera la única modificación en valores entre los escenarios 1 y 2, para lo cual se tuvo en cuenta las siguientes variables:

- Valores catastrales y comerciales estimados de los inmuebles remanentes indexados a 2024 correspondientes a \$218.141 y \$382.988 millones de pesos, respectivamente.
- Cantidad de predios / lotes, inmuebles, unides sociales y usos de los mismos.
- Obligaciones transitorias (valores de 2 mudanzas, de compensación o lucro cesante y arriendos temporales)
- Incentivos (Bono para compra – derecho preferencial, pago por gastos de escrituración)
- Otros

Por lo descrito, se muestra lo relacionado con las estrategias de vinculación,

- **Estrategia de vinculación.** Si bien se prevé la gestión asociada de los propietarios de suelo, en el evento en que no sea posible el desarrollo conjunto de cada Unidad, de conformidad con el procedimiento legalmente previsto se procederá a la ejecución de las UAU en los términos del artículo 44 de la Ley 388 de 1997, para lo cual se deberán definir las bases de actuación mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida, en la que se establezca de manera clara la forma de intervención de la Unidad, el mecanismo de valoración de los inmuebles, porcentajes de participación de acuerdo a las formas de vinculación, reparto de cargas y beneficios, proyecto urbanístico, entre otros, así como la definición de la entidad gestora.

Es de señalar que, la entidad gestora desarrollará su labor en el marco del esquema fiduciario propuesto para la gestión del instrumento, así podrá ser constituido como un Patrimonio Autónomo Subordinado del Fideicomiso de Administración y Pagos inicial, cuyo objetivo principal sea la consolidación del suelo, urbanización y transferencia.

En este punto resulta relevante señalar que dadas las características del instrumento de planificación es necesario dar aplicación a las disposiciones asociadas a la protección a moradores y actividades productivas, conforme a lo definido en el Decreto Distrital 555 de 2021, en el marco de la Política de Revitalización Urbana y Protección a Moradores y Actividades Productivas, así y una vez se cuente con la información socioeconómica de los propietarios y moradores presentes dentro del área de delimitación del PPRU, el desarrollador deberá ejecutar las obligaciones contenidas en el artículo 375 del Decreto Distrital 555 de 2021, reglamentadas por el artículo 16 del Decreto Distrital 563 de 2023, que señalan:

Tabla 27

Obligaciones del desarrollador

Obligación	Descripción
	La formulación del respectivo instrumento de planeación y gestión deberá contemplar en el componente de gestión, el reparto equitativo de cargas y beneficios.
Obligación 1	Si se inician procesos de gestión predial, el desarrollador realizará negociaciones directas de las condiciones para el reemplazo de inmuebles con los propietarios que deseen permanecer en el proyecto, que incluirá la oferta de derecho preferencial.
	La formulación del respectivo instrumento de planeación y gestión deberá contemplar en el componente de gestión, el reparto equitativo de cargas y beneficios.
Obligación 2	Si se inician procesos de gestión predial, el desarrollador realizará la oferta de derecho preferencial a otros moradores y titulares de actividades productivas, teniendo en cuenta la información del censo socioeconómico y en los términos del numeral 2 del artículo 375 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Obligación	Descripción
	En la formulación del respectivo instrumento de planeación y gestión se deberá contemplar esta obligación.
Obligación 3	Si se inician procesos de gestión predial, el desarrollador prestará apoyo a los propietarios que opten por no permanecer en el proyecto, en el momento en que los propietarios lo manifiesten por escrito.

Nota. Elaboración propia basado en el art. 375 del Decreto Distrital 555 de 2021, reglamentadas por el art.16 del Decreto Distrital 563 de 2023,

Así las cosas, para facilitar la gestión, vinculación y el acuerdo con cada propietario se establecen, las siguientes alternativas mediante las cuales los propietarios tienen derecho a participar en el proyecto, sin perjuicio de las cuáles, se podrán verificar otras formas de participación, siempre que el propietario conozca las presentes alternativas a las que tiene derecho, a saber:

- Canje de metros cuadrados
- Pago del valor comercial
- Pago de lucro cesante
- Conservación de estrato (según aplique)
- Oferta preferente para moradores
- Compensación de daño emergente

En desarrollo de lo expuesto, a continuación, se establecen los mecanismos de gestión de suelo que dispondrá la entidad gestora para lograr la participación de los propietarios de los inmuebles en cada una de las unidades propuestas y en los que se dará aplicación a las alternativas previstas como parte de la política para moradores y propietarios:

- **Aporte voluntario del suelo.** Para la aplicación de este mecanismo los propietarios del suelo de manera voluntaria aportaran su inmueble al Patrimonio Autónomo constituido para el efecto, quienes recibirán, de acuerdo a las condiciones que se definan en el contrato correspondiente, un inmueble de reemplazo, para lo cual se considerara alguna de las siguientes condiciones de intercambio sin perjuicio de que voluntariamente se acuerden otras condiciones para la restitución de su aporte:

- Metro cuadrado construido del inmueble aportado por metro cuadrado construido según el área construida del inmueble aportado indicado en el certificado catastral vigente recibiendo inmueble(s) de reemplazo en el proyecto o en donde de común acuerdo decidan las partes.

- Metros cuadrados construidos en el proyecto recibiendo inmueble(s) de reemplazo, de acuerdo con el valor del inmueble aportado según avalúo comercial.

A su vez, la entidad gestora pagará el valor del canon de arrendamiento del periodo comprendido entre el aporte del inmueble al Patrimonio Autónomo y entrega material, hasta el momento del canje efectivo de los metros cuadrados de acuerdo con las características del inmueble aportado y lo que se pacte en el contrato correspondiente.

Adicionalmente, se prevé el pago del daño emergente y el lucro cesante según corresponda respecto a aquellos inmuebles en los que se desarrollen actividades productivas o comerciales que se localicen dentro del área de delimitación del proyecto.

- **Socio del proyecto.** Si bien esta es una posibilidad legal, no se tiene prevista en el proyecto.

- **Compra directa de inmuebles.** En el evento en que los propietarios no deseen participar mediante el aporte voluntario de sus bienes o ser socios del proyecto, se podrá realizar el proceso de adquisición predial directa del derecho real de dominio, para lo cual se ofrecerá el valor comercial como precio de compraventa inicial. Este proceso se regirá por las normas del derecho privado y en el marco del principio de autonomía de las partes, razón por la cual, se podrán pactar beneficios o incentivos que permitan la transferencia efectiva del derecho de dominio del bien.

Así, tratándose de inmuebles con usos comerciales y de servicios, se pagará el valor correspondiente al lucro cesante, así como un porcentaje aproximado del 4% del valor comercial del inmueble por concepto de daño emergente conforme la información económica que aporte el propietario, con el objetivo de lograr su permanencia dentro del área delimitada, a su vez, las personas jurídicas conforme la documentación aportada, podrán obtener un 10% adicional del valor del predio, lo cual, en todo caso dependerá del cumplimiento de las condiciones que establezca la entidad gestora.

- **Incentivos y beneficios**

- Derecho de preferencia. A partir de la expedición de la Ley 388 de 1997 se adoptó un enfoque dirigido a proteger a los moradores de los proyectos de renovación urbana, con el fin de evitar que dichos proyectos redunden en expulsión de los propietarios y moradores o en desplazamiento de actividades económicas tradicionales y, en consecuencia, en exclusión social, así el artículo de la Ley en cita señala:

Artículo 119°.- Renovación urbana. En los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para el desarrollo de programas de renovación urbana, el precio de adquisición o indemnizatorio a que se refieren los Capítulos VII y VIII de la presente Ley deberá pagarse preferencialmente así:

1. Mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto.
2. En derechos de edificabilidad, participando como socio del mismo.

En todo caso, el propietario o poseedor que opte por recibir el dinero del precio de adquisición o indemnizatorio, podrá ejercer un derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles de la misma naturaleza, resultantes del proyecto, en proporción al valor de aquéllos. Para tales efectos, **la entidad gestora deberá hacer la oferta correspondiente**, la cual deberá ser respondida por el propietario o poseedor, dentro de los términos y condiciones que se establezcan al efecto mediante decreto reglamentario.

En el caso de propietarios o poseedores de viviendas de interés social que no acepten la forma de pago o el derecho de preferencia previstos en este artículo, la administración municipal o distrital que participe en los proyectos de renovación correspondientes, les garantizará el acceso a una solución de vivienda del mismo tipo, para lo cual otorgarán los subsidios municipales de vivienda, siempre y cuando se cumplan con las condiciones previstas al efecto.

Los recursos correspondientes provendrán de los fondos de vivienda de interés social y reforma urbana, de la participación en plusvalías o de los demás recursos municipales".
(Cursiva y subrayado fuera de texto original) (Ley 388 de 1997).

En desarrollo de ello, los propietarios de los inmuebles, así como, los moradores que se identifiquen en aplicación de la estrategia de gestión social, tendrán el derecho preferencial de acceder a la primera opción de compra de las unidades generadas como producto del proyecto inmobiliario y un bono preferencial de compra.

Para el ejercicio de este derecho, en concordancia con lo señalado en el Decreto Distrital 563 de 2023 se enviará oferta por correo certificado a la dirección registrada, como mínimo seis (6) meses antes de la fecha prevista para realizar la compraventa y previo al inicio de la preventa de los productos inmobiliarios.

Con la recepción de la oferta, los moradores y titulares de actividades productivas tendrán un plazo máximo de seis (6) meses para aceptar o rechazarla por escrito. Si no se recibe alguna

manifestación escrita de aceptación dentro de este plazo, se entenderá que el beneficiario rechazó la oferta.

En el caso de que el precio de comercialización sea inferior al precio preferencial inicialmente ofertado, el beneficiario que hubiera rechazado la oferta tendrá la posibilidad de adquirir el inmueble al precio más bajo, siempre que haga uso de tal derecho dentro de los tres (3) meses siguientes a la comunicación que para el efecto le remita el desarrollador informando dicha situación.

– Conservación de estrato: **Canje por metros cuadrados según equivalencias.** De igual manera, se tuvo en presenta la tabla de equivalencia de área (m²) para canje en área o uso que se plantea en el proceso de aplicación de la política de moradores:

Tabla 28

Equivalencia para canje

PRODUCTO INMOBILIARIO	VALOR DE VENTA	EQUIVALENCIA
Vivienda VIS - 45m2	\$ 5.951.524,44	1,09
Vivienda estrato 4 - 65m2	\$ 7.800.000,00	0,83
Vivienda estrato 4 - 80m2	\$ 8.200.000,00	0,79
Vivienda estrato 6 - 100m2	\$ 10.200.000,00	0,64
Comercio y servicios	\$ 10.000.000,00	0,65

Nota. Elaboración propia con cálculo realizado por los estudiantes.

Así las cosas, en la siguiente tabla se presenta los valores estimados para las obligaciones transitorias señaladas previamente:

Tabla 29

Valores estimados para las obligaciones transitorias

ITEM	Uso	Valor estimado (\$)
Mudanza	Residencial	\$ 600.000
	Comercial	\$ 1.500.000
Compensación / Lucro cesante	Comercial, oficinas	6 SMMLV
		\$ 7.800.000
Arriendos	Residencial	\$ 2.100.000
	Comercial, oficinas	\$ 3.000.000

Nota. Elaboración propia con información basada en el estudio de mercado

Con lo descrito en la tabla anterior, se procedió definir las estrategias para la aplicación de la política de moradores para las 2 UAU de manera independiente, las cuales se presentan a continuación:

Tabla 30

Estrategias para la aplicación de la política de moradores UAU 1.

Valor comercial (\$)	Uso	Unidades sociales	Estrategias para la aplicación de política de moradores
\$ 14.807.050.000	Residencial en PH	3	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza, pago de arriendo temporal (únicamente a los moradores de la manzana antigua No. 2 y 7)
	Residencial menor o igual a 3 pisos, no PH	5	
	Oficinas y consultorios	1	
	Comercial	6	
\$48.648.000.000	Residencial menor o igual a 3 pisos, no PH	52	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza, traslado en el ámbito del proyecto 6SMLV
	Oficinas y consultorios	2	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza, traslado en el ámbito del proyecto 6SMLV
	Comercio	3	
\$ 31.358.850.000	Residencial igual o mayor a 4 pisos, no PH	21	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza, traslado en el ámbito del proyecto 6SMLV
	Oficinas y consultorios	1	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza, traslado en el ámbito del proyecto 6SMLV
	Servicios de hospedaje	2	
	Comercial	4	

Valor comercial (\$)	Uso	Unidades sociales	Estrategias para la aplicación de política de moradores
\$ 44.815.650.000	Residencial	28	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza, pago de arriendo temporal (únicamente a los moradores de la manzana antigua No. 2 y 7)
	Oficinas y consultorios	2	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza, pago de arriendo temporal (únicamente a los moradores de la manzana antigua No. 2 y 7)
	Servicios de hospedaje	2	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto
	Comercio puntual	7	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza, pago de arriendo temporal (únicamente a los moradores de la manzana antigua No. 2 y 7)
\$ 139.629.550.000	NA	139	NA

Nota. Elaboración propia con cálculo realizado por los estudiantes.

Tabla 31

Estrategias para la aplicación de la política de moradores UAU 2.

Valor comercial (\$)	Uso	Unidades sociales	Estrategias para la aplicación de política de moradores
\$ 33.517.350.000	Residencial	31	Obligaciones transitorias: pago de la mudanza, pago de arriendo temporal (únicamente a los moradores de las manzanas antiguas 11 y 12), 6SMLV
	Oficinas y consultorios	1	
	Servicios de hospedaje	1	
\$ 35.373.150.000	Residencial en PH	7	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza
	Residencial menor o igual a 3 pisos, no PH	25	
\$ 28.405.500.000	Residencial menor o igual a 3 pisos, no PH	26	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza
\$ 24.886.750.000	Residencial menor o igual a 3 pisos, no PH	24	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza
\$ 33.458.250.000	Residencial menor o igual a 3 pisos, no PH	10	Incentivo: Derecho preferencial de compra para unidades en el proyecto / Obligaciones transitorias: pago de la mudanza
	Mayor o igual a 4 pisos, ph o 3 pisos ph	1	
\$ 36.069.750.000	Habitacional en PH	15	Obligaciones transitorias: pago de la mudanza, pago de arriendo temporal (únicamente a los moradores de las manzanas antiguas 11 y 12), 6SMLV
	Residencial menor o igual a 3 pisos, no PH	16	
\$ 51.648.050.000	Residencial menor o igual a 3 pisos, no PH	17	Obligaciones transitorias: pago de la mudanza, pago de arriendo temporal (únicamente a los moradores de las manzanas antiguas 11 y 12), 6SMLV
	Oficinas y consultorios	2	
	Servicios de hospedaje	1	
	Corredor comercial nph o 3 un PH	4	
\$ 243.358.800.000	NA	181	NA

Nota. Elaboración propia con cálculo realizado por los estudiantes.

Posteriormente, se procedió a realizar la estimación de las obligaciones transitorias e incentivos para las 2 UAU de manera independiente, las cuales se presentan a continuación:

Tabla 32

Obligaciones transitorias, incentivos y aplicación política de moradores UAU 1

Valor comercial (\$)	Obligaciones transitorias			Incentivos		Valor total de aplicación de la política de moradores (\$)
	Valor mudanzas (\$) art. 21	Compensación 6smvl o lucro cesante (\$) art. 23	Valor estimado arriendos temporales (\$)	Pago por gastos de escrituración (4% del valor del inmueble) (\$)	Bonos para compra (derecho preferencial) (\$)	
Residencial en PH						
Residencial menor o igual a 3 pisos, no PH	\$ 9.600.000	N/A	\$ 604.800.000	\$769.966.600	\$ 450.000.000	Manzana 2 \$ 2.665.966.600
Oficinas y consultorios	\$ 21.000.000	\$ 54.600.000	\$ 756.000.000			
Comercial						
Residencial menor o igual a 3 pisos, no PH	\$ 62.400.000	N/A	N/A	\$2.529.696.000	\$2.460.000.000	Manzana 3 \$ 5.113.596.000
Oficinas y consultorios	\$ 22.500.000	\$ 39.000.000	N/A			
Comercio						
Residencial igual o mayor a 4 pisos, no PH	\$ 25.200.000	N/A	N/A			Manzana 6
Oficinas y consultorios	\$ 21.000.000			\$1.630.660.200	\$ 840.000.000	\$ 2.582.260.200
Servicios de hospedaje	\$ 3.600.000	\$ 54.600.000	N/A			
Comercial	\$ 7.200.000					
Residencial	\$ 33.600.000	N/A	\$ 2.116.800.000			
Oficinas y consultorios		\$ 15.600.000	\$ 216.000.000			Manzana 7
Servicios de hospedaje	\$ 33.000.000	N/A	N/A	\$2.330.413.800	\$840.000.000	\$ 6.396.013.800
Comercio puntual		\$ 54.600.000	\$ 756.000.000			
NA	\$239.100.000	\$218.400.000	\$4.449.600.000	\$7.260.736.600	\$4.590.000.000	\$16.757.836.600

Nota. Elaboración propia con cálculo realizado por los estudiantes. (cifras en pesos corrientes)

Del valor total anterior, se estimó un adicional de 3% para cubrir imprevistos que puedan surgir en la etapa del censo socioeconómico equivalente a \$ 502.735.098 MCTE.

Tabla 33

Obligaciones transitorias, incentivos y aplicación política de moradores UAU 2

Valor comercial (\$)	Obligaciones transitorias			Incentivos		Valor total de aplicación de la política de moradores (\$)
	Valor mudanzas (\$) art. 21	Compensación 6smly o lucro cesante (\$) art. 23	Valor estimado arriendos temporales (\$)	Pago por gastos de escrituración (4% del valor del inmueble) (\$)	Bonos para compra (derecho preferencial) (\$)	
Residencial	\$ 37.200.000	N/A	N/A			
Oficinas y consultorios Servicios de hospedaje	\$ 6.000.000	\$ 15.600.000	N/A	\$ 1.742.902.200	\$ 990.000.000	Manzana 4 \$ 2.791.702.200
Residencial en PH						Manzana 5
Residencial menor o igual a 3 pisos, no PH	\$ 38.400.000	N/A	N/A	\$ 1.839.403.800	\$ 1.710.000.000	\$ 3.587.803.800
Residencial menor o igual a 3 pisos, no PH	\$ 31.200.000	N/A	N/A	\$ 1.477.086.000	\$ 1.470.000.000	Manzana 8 \$ 2.978.286.000
Residencial menor o igual a 3 pisos, no PH	\$ 28.800.000	N/A	N/A	\$ 1.294.111.000	\$ 1.440.000.000	Manzana 9 \$ 2.762.911.000
Residencial menor o igual a 3 pisos, no PH	\$ 12.000.000	N/A	N/A			Manzana 10
Mayor o igual a 4 pisos, PH o 3 pisos PH	\$ 1.200.000	N/A	N/A	\$ 1.739.829.000	\$ 870.000.000	\$ 2.623.029.000
Habitacional en PH						Manzana 11
Residencial menor o igual a 3 pisos, no PH	\$ 37.200.000	N/A	\$ 2.343.600.000	\$ 1.875.627.000	\$ 2.280.000.000	\$ 6.536.427.000
Residencial menor o igual a 3 pisos, no PH	\$ 20.400.000	N/A	\$ 1.285.200.000			Manzana 12
Oficinas y consultorios Servicios de hospedaje	\$ 21.000.000	\$ 54.600.000	\$ 756.000.000	\$ 2.685.698.600	\$ 1.350.000.000	\$ 6.172.898.600

Valor comercial (\$)	Obligaciones transitorias			Incentivos		Valor total de aplicación de la política de moradores (\$)
	Valor mudanzas (\$) art. 21	Compensación 6smlv o lucro cesante (\$) art. 23	Valor estimado arriendos temporales (\$)	Pago por gastos de escrituración (4% del valor del inmueble) (\$)	Bonos para compra (derecho preferencial) (\$)	
Corredor comercial NPH o 3 un. PH						
NA	\$233.400.000	\$70.200.000	\$4.384.800.000	\$12.654.657.600	\$10.110.000.000	\$27.453.057.600

Nota. Elaboración propia con cálculo realizado por los estudiantes. (cifras en pesos corrientes)

Del valor total anterior, se estimó un adicional de 3% para cubrir imprevistos que puedan surgir en la etapa del censo socioeconómico equivalente a \$ 823.591.728 MCTE.

En tal sentido, el total de aplicación de la política de moradores estimado corresponde a **\$45.537.221.026 MCTE.**

4.3.3.2 Escenario 2

Bajo el mismo esquema y metodología de cálculo presentada en el escenario No. 1, a continuación, se presenta el cuadro consolidado de resultados del **Escenario No. 2** posterior a la aplicación de la política de moradores, así:

Tabla 34

Balance general del escenario No. 2

ITEM	VALOR	%
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 1.636.196	100%
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 717.491	43,9%
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 479.406	29,3%
4. Costo política de moradores	\$ 45.537	2,8%
5. Utilidad (U)	\$ 146.824	8,97%
6. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 292.476	17,9%
7. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 21.321	1,3%
8. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 271.155	16,6%
9. Valor inicial (Vi)	\$ 228.506	14,0%
10. Plusvalía (Vr-Vi)	\$ 42.649	2,6%

Nota. Elaboración propia con cálculo realizado por los estudiantes

Para el escenario 2 encontramos las siguientes conclusiones:

- Valor Residual del Suelo \$/m2 (Bruto): **\$6.054.344 MCTE.**
- La propuesta genera plusvalor, se incrementa en un **19%** respecto del valor catastral.
- El valor no residual no cubre el valor comercial del suelo, la utilidad se ve disminuida en un **2%**.
 - La **utilidad** del escenario No. 1 al No. 2 paso del **11,8%** al **8,97%**.
 - El proyecto genera una gran cantidad de espacio público efectivo, lo cual suple la demanda actual del sector. El plan parcial con su planteamiento urbanístico **cumple con la directriz de la Actuación Estratégica de generar un parque de escala Estructurante** en el ámbito de ZIBO.
 - **Se articula mediante el espacio público la Universidad Nacional y Corferias**, lo que potencializa los usos y actividades y genera un escenario de oportunidad para el Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Bogotá (DCTIB).
 - El proyecto recupera la vocación del sector en términos de **servicios de salud de alta y mediana complejidad**, virtud que se había perdido con el cierre de la clínica los fundadores y a su vez genera una conectividad con diversos elementos que pueden llegar a ser un clúster de salud en el ámbito del centro ampliado.
 - La generación de espacio público establecido para los proyectos de renovación urbana, según el Decreto Distrital 555 de 2021, **resulta ser una carga muy alta** para lograr el cierre financiero de un plan parcial, a diferencia de lo que sucede en un proyecto que se desarrolle a través de licenciamiento directo.
 - En **ningún escenario los proyectos logran alcanzar los índices máximos de construcción**, debido a la disminución del área útil con ocasión a las cargas que deben entregarse o pagarse

- La política de moradores **representa cerca del 30% del porcentaje total que debe asumirse por las obligaciones urbanísticas incluido suelo, construcción y dotación** (\$60 mil millones Aprox.) en un proyecto de renovación urbana que se desarrolló a través de Plan Parcial.

- La política pública de moradores como está actualmente planteada **no genera incentivos** para los estratos 4, 5 y 6, lo que indicaría que se retorna a los vacíos normativos del Decreto Distrital 190 de 2004.

Por lo descrito, en el siguiente capítulo se presenta el desarrollo de la propuesta normativa y con base en ésta, en el mismo capítulo se muestra el **escenario No. 3**.

4.3.3.2.1 Propuesta normativa

Se plantea adicionar y sustituir el artículo 30 del Decreto 563 de 2023:

Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- 70% corresponde al mínimo de vinculación tomado del Decreto Distrital 563 de 2023*
- Si se aplicara el 51% de vinculación en UAU a las que se refiere la Ley 388 de 1997 implicaría la modificación / derogatoria integral del Decreto 563 de 2023 para varios instrumentos. *
- Después de realizar varias aproximaciones con porcentajes variables, se escogió el 5% - teniendo en consideración que es la alternativa más equilibrada para la ciudad y el promotor. (p.7)

En consecuencia, la modificación normativa quedaría de la siguiente manera:

“MODIFIQUESE Y ADICIONESE EL ARTÍCULO 30 así:

ARTICULO 30: Incentivos adicionales para el descuento de la obligación urbanística en planes parciales de renovación urbana: Los proyectos que se

desarrollen a través de planes parciales y logren la vinculación de al menos el 70% de la totalidad de los moradores debidamente acreditados, recibirán un 5% de incentivo de descuento total en las obligaciones establecidas en el artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021”

Sea lo primero precisar que la propuesta mencionada, **I)** guarda coherencia con el porcentaje de vinculación del porcentaje propuesto en la precitada norma, en tal sentido no se modifica el tope estimado es decir del 70%; **II)** en los ejercicios realizados para determinar por qué sería el 5% consideramos que cuando vemos el resultado de en cuanto área en metros cuadrados disminuye la carga; su resultado no va en contravía de los supuestos mínimos normativos que no admiten modificación, tales como lo precitado en el “*Artículo 329 del Decreto Distrital 555 de 2021, que al respecto señala lo siguiente: la “Obligación urbanística para equipamiento público.* La obligación para equipamientos se cumplirá en el ámbito del proyecto, para lo cual se destinará el tres por ciento (3%) del área del terreno o el tres (3%) por ciento del área total construida. En este sentido y observado el resultado de la aplicación del incentivo propuesto se observa como este se mantiene en 3.507 m², lo cual significa que el mínimo debería estar en 1.375 m².

Por su parte y respecto a lo previsto en el artículo 328 de la precitada norma, en materia de obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial debe entenderse área a ceder, se deberá garantizar que 30% se destine a espacio público de proximidad, en tal sentido y luego de revisar el resultado luego de la aplicación de la propuesta normativa, si bien el espacio público de proximidad disminuye a 20.996 m², este se mantiene en las condiciones del 30% del total del área de cesiones obligatorias.

Por otro lado, desde el punto de vista legal de conformidad con el artículo 38 de la ley 1421 de 1993, numeral 4, el Alcalde mayor dentro de sus atribuciones *debe* “ejercer la potestad reglamentaria, expidiendo los decretos, órdenes y resoluciones necesarios para asegurar la debida ejecución de los acuerdos”; en ese sentido y teniendo en cuenta que el Decreto 563 de

2023, es un Decreto Distrital expedido por la administración distrital en virtud de la reglamentación que origino el Decreto 555 de 2021, para la protección a moradores y a titulares de actividades productivas en el marco de la Política de Revitalización Urbana y Protección a Moradores y Actividades Productivas.

Lo anterior se verá claramente relegado en los datos resultantes en el **escenario No. 3**

4.3.3.3 Escenario No. 3.

A continuación, se presentan los resultados al aplicar la propuesta de modificación normativa que corresponde al **escenario No. 3**.

4.3.3.3.1 Cuadro de áreas

En la siguiente tabla se muestra el cuadro de áreas con la incorporación de la modificación de la propuesta normativa referida:

Tabla 35

Tabla general de áreas con propuesta normativa.

ÁREAS GENERALES PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD UNIVERSITARIA Y DE LA INNOVACIÓN		
NOMBRE	ÁREA (M2)	% SOBRE ÁREA BRUTA
ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL	78.583	
Área de manejo diferenciado 1 – Torres de vivienda VIS	579	
Espacio público de proximidad existente	1.086	
Malla vial local existente, que no es objeto de reconfiguración.	29.042	
Malla vial arterial (CALLE 26)	3.089	
ÁREA DE VERIFICACIÓN	45.843	100%
Área tramo de via reconfigurada Kr 37A	1.056	
ÁREA DE TERRENO	44.787	98%
CESIONES OBLIGATORIAS	29.798	65%
5% cumplido mediante la aplicación de la política de moradores	2.292	
Espacio público de Proximidad (parques)	20.996	
Equipamiento (Cesión en Suelo)	3.507	
Vías (Ampliación perfil Kr 37)	3.003	
ÁREA ÚTIL	18.337	24%
ÁREA ÚTIL	18.337	24%
U.A.U 1 / MNZ 1	1.852	
U.A.U 1 / MNZ 2	4.272	
U.A.U 2 / MNZ 3	4.113	
U.A.U 2 / MNZ 4	8.100	

Nota. Elaboración propia con cálculo realizado por los estudiantes

Adicionalmente, se presenta los principales indicadores obtenidos con la incorporación de la modificación de la propuesta normativa:

Tabla 36

Indicadores generales del PPRU escenario 3.

Ítem	Valor	Ítem	Valor
Índice de construcción efectivo	4,79	Número de viviendas	1.920
Índice de ocupación	0,80	Espacio público efectivo por habitante	3,92 m ²
Densidad (VIV/HA)	284	----	----

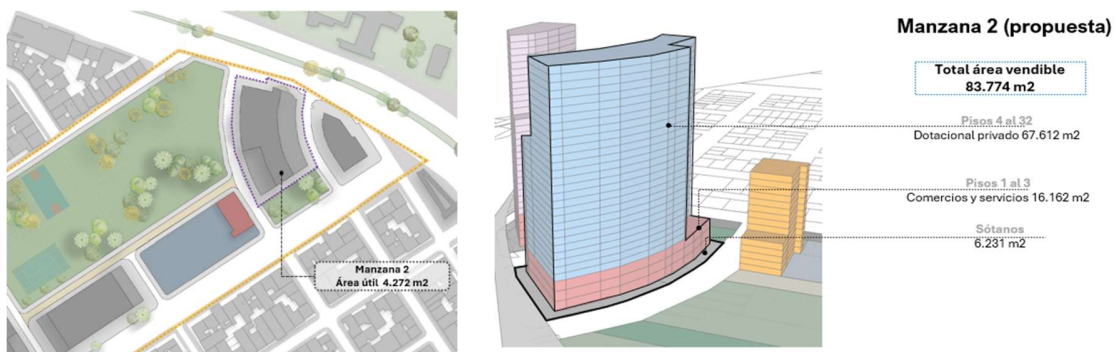
Nota. Elaboración propia con cálculo realizado por los estudiantes

4.3.3.3.2 Usos y edificabilidad

Con lo anterior, en las siguientes imágenes se presenta a manera gráfica los resultados en términos de usos y edificabilidad obtenidos posterior a la aplicación normativa para la manzana 2.

Figura 35

Plano, esquema, usos y edificabilidad manzana 2 con propuesta normativa



Nota. Elaboración propia

Con lo anterior, se tienen los siguientes resultados:

- Edificabilidad Total del Plan Parcial, reparto inicial: 256.415 m²
- Edificabilidad Total del Plan Parcial con aplicación de Propuesta: 316.689 m²
- Edificabilidad adicional: 60.274 m² (23%)

4.3.3.3.3 Cálculo de la utilidad

Tabla 37

Cálculo de utilidad con modificación normativa

Usos	Cálculo de Utilidad				
	MZ1	MZ2	MZ3	MZ4	Total
Vivienda NO VIS (100 m2)	\$	-		\$	-
Vivienda NO VIS (80m2)	\$	-\$	19.311	\$	19.311
Vivienda NO VIS (65m2)		\$	36.273 \$	34.866 \$	71.140
Vivienda VIP			\$	4.281 \$	4.281
Vivienda VIS			\$	8.879 \$	8.879
Comercio y Servicios	\$ 5.622 \$	23.323 \$	10.902 \$	17.428 \$	57.275
Servicios de Hospedaje	\$ 43.850 \$	86.543		\$	130.393
Dotacional privado (Clínica)		\$	-	\$	-
Servicios de Oficinas	\$ -		\$	3.200 \$	3.200
Total	\$ 49.471 \$	109.867 \$	66.486 \$	68.655 \$	294.479
% participación	6%	13%	8%	8%	35%

Nota. Elaboración propia con cálculo realizado por los estudiantes. . (Cifras en miles de millones de pesos)

4.3.3.3.4 Balance general escenario No. 3 y comparativo con los escenarios No. 1 y 2.

Tabla 38

Balance general del escenario No. 3 y comparativo con escenarios No. 1 y 2.

Ítem	Valor sin aplicación de moradores (\$)	Valor con aplicación de moradores (\$)	Valor con aplicación de propuesta con moradores (\$)
	Escenario No. 1	Escenario No. 2	Escenario No. 3
1. Valor total ingresos por ventas (VTv) \$	1.636.196 \$	1.636.196 \$	2.041.933 \$
2. Costos directos de construcción (Cc) \$	717.491 \$	717.491 \$	833.398 \$

Ítem	Valor sin aplicación de moradores (\$)	Valor con aplicación de moradores (\$)	Valor con aplicación de propuesta con moradores (\$)
	Escenario No. 1	Escenario No. 2	Escenario No. 3
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 479.406	\$ 479.406	\$ 598.286
4. Costo política de moradores	----	\$ 45.537	\$ 45.537
5. Utilidad (U)	\$ 192.361 (11,8%)	\$ 146.824 (8.97%)	\$ 248.941 (12,19%)
6. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vtv-Cc-Cic-U)	\$ 246.939	\$ 292.476	\$ 361.307
7. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 21.321	\$ 21.320	\$ 19.414
8. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 225.618	\$ 271.155	\$ 339.986

Nota. Elaboración propia con cálculo realizado por los estudiantes

Con lo anterior, se tienen los siguientes resultados:

- Valor Residual del Suelo \$/m2 (Bruto): \$ 7.633.755 MCTE.
- Diferencia: \$ 2.531.683 MCTE
- Porcentaje de aumento: 50%

Finalmente, en la siguiente tabla se presentan los datos consolidados relacionados con las transferencias entre las UAU, así: (ver figura 36)

Figura 36

Transferencias entre UAU.

	UAU 1 – 44.060m²	UAU 2 – 34.523 m²	
ITEM	UAU1	UAU2	Total
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 535.040.160.000	\$ 1.101.156.132.766	\$ 1.636.196.292.766
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 202.777.808.517	\$ 510.449.032.080	\$ 713.226.840.597
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 156.766.766.880	\$ 322.638.746.900	\$ 479.405.513.780
4. Utilidad (U)	\$ 62.662.516.370	\$ 129.698.472.981	\$ 192.360.989.351
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 112.833.068.233	\$ 138.369.880.804	\$ 251.202.949.037
% de distribución de las cargas por aprovechamiento	33%	67%	100%
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 6.785.333.866	\$ 13.964.768.550	\$ 20.750.102.415
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 106.047.734.367	\$ 124.405.112.254	\$ 230.452.846.622
Área bruta por manzana (m ²)	20.602	24.184	44.787
Vr.residual por m ²	\$ 5.147.343	\$ 5.144.009	\$ 5.145.543
Valor a remunerar c/m ² de suelo bruto	\$ 106.010.637.089	\$ 124.442.209.532	\$ 230.452.846.622
Transferencias	\$ 37.097.278	-\$ 37.097.278	\$ 0

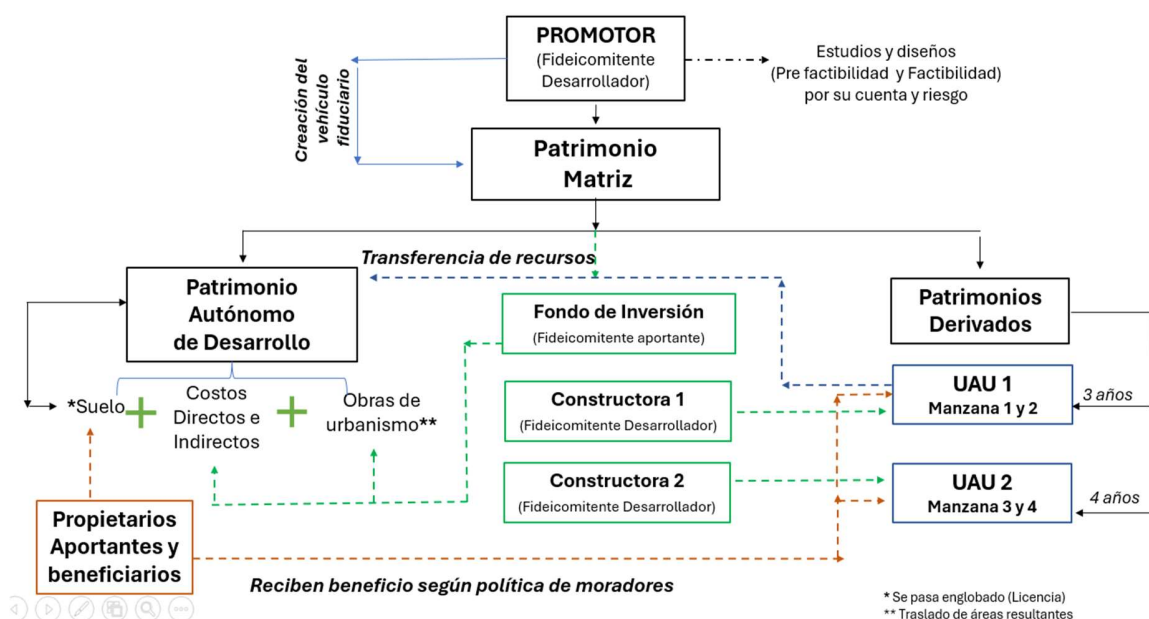
Nota. Elaboración propia con cálculo realizado por los estudiantes

4.4 Modelo de gestión

Con base en lo señalado previamente, a continuación, se presenta a manera esquemática el modelo de gestión que se plantea para el PPRU Ciudad Universitaria y de la Innovación:

Figura 37

Modelo de gestión del PPRU..



Nuestro modelo de gestión propuesto, consiste en la apertura de un vehículo fiduciario denominado Patrimonio Autónomo Matriz, en virtud del cual el promotor del proyecto se vincula, y además actúa como fideicomitente desarrollador. En principio dicho promotor, se hace cargo por su cuenta y riesgo de los estudios y diseños (pre factibilidad y factibilidad).

En tal virtud y con los escenarios establecidos, se configura la viabilidad para constituir el patrimonio autónomo derivado de desarrollo, cuyo manual operativo permite que los propietarios del suelo aporten los inmuebles ubicados dentro del plan parcial sujetos a canje o pago de valor comercial. En el primer supuesto en el que aporten sus inmuebles en calidad de propietarios

aportantes, estos actuarán como beneficiarios finales en el marco de la estructuración. Adicionalmente a lo anterior, en el mismo patrimonio autónomo el fondo de inversión que resulte interesado en dicho negocio, deberá aportar los recursos asociados a los costos directos e indirectos, así como los recursos asociados a las obras de urbanismo.

Otros actores importantes en dicha gestión son las constructoras, pues como se observa en la gráfica, estas actúan como fideicomitentes desarrolladores y serán los encargados de hacer la fase de licenciamiento y construcción del proyecto.

En tratándose de los patrimonios derivados, tendremos principalmente dos: **i)** el primero correspondiente al desarrollo de las áreas resultantes de la UAU 1, el cual se tiene previsto que tenga una fase constructiva y de entrega máximo de 3 años; toda vez que en esta manzana está prevista la entrega de las unidades de vivienda objeto de canje en el marco de la política de moradores y que a su vez desde la estructuración del proyecto se asume el arriendo transitorio; por otro lado se constituye el **ii)** el segundo patrimonio autónomo derivado correspondiente al desarrollo de las áreas resultantes de la UAU 1, el cual se tiene previsto que tenga una fase constructiva y de entrega máximo de 4 años.

Es de precisar que tal y como se observa en la gráfica el suelo de cada una de las unidades se trasfiere englobado a través de la licencia urbanística y que la UAU1 realiza la transferencia de recursos al patrimonio autónomo de desarrollo para financiar la construcción de la UAU 2. Importante precisar que en el esquema de gestión los beneficiarios del proyecto (constructora, fondo de inversión, promotor) al final del negocio repartirán sus beneficios según las utilidades del proyecto o las opciones de canje que resulten mejor para cada uno.

5. Conclusiones

El PPRU Ciudad Universitaria y de la Innovación se configura en un proyecto que genera valor agregado, revitaliza y renueva un sector urbano de la ciudad en términos de calidad de vida, generación de espacio público efectivo, equipamientos, armonización y complementariedad ambiental, conexión con la UNAL y CORFERIAS, así como, la conexión con otros planes parciales y proyectos del sector,

Se genera valor agregado a una zona estratégicamente ubicada contribuyendo al desarrollo social, económico, ambiental y urbano de la ciudad; sumado a que, potencializa los usos del sector.

Para la viabilización de los proyectos urbanísticos, para el caso, los planes parciales, se requiere la implementación de incentivos que permitan a los desarrolladores y a la ciudad ejecutar los proyectos de tal manera que de manera armonizada se diera cumplimiento a las consideraciones y lineamientos del POT de la ciudad.

Se daría un mayor uso y aprovechamiento en términos de eficiencia y eficacia respecto a la cantidad de unidades habitacionales, comerciales y de servicios por m² en el área del PPRU propuesto, lo que llevaría implícito el incremento de ingresos corrientes a la ciudad por concepto de impuesto predial unificado.

Se generaría una oferta en servicios de salud de alta complejidad en una zona céntrica y con excelentes perspectivas de desarrollo, sumado a la excelente conexión vial y con otros soportes urbanos que potencializaría el sector y la ciudad.

Es necesario la actualización catastral e inversión en redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado pluvial y sanitario, con el fin de mejorar las condiciones operativas y de drenaje urbano, gestionando y minimizando los riesgos de inundaciones, encharcamientos y rebosamientos por falta o deficiencia de capacidad hidráulica de las redes de

alcantarillado público, puesto que las actuales estarían funcionando como combinado; lo anterior, en armonía con el Decreto Distrital 615 de 2023 “Por medio del cual se adopta el Plan del Hábitat y Servicios Públicos - PHSP, se establecen condiciones para el hábitat urbano y rural y se dictan otras disposiciones”. (p.1)

Se requiere de manera perentoria la implementación en los proyectos urbanísticos de las disposiciones de Ecurbanismo y Construcción Sostenible señaladas en el POT de la ciudad y lo consignado en el Decreto Distrital 582 de 2023 “Por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecurbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.” (p.1)

Se requiere modificar o implementar mecanismos que coadyuven a estabilizar la carga de la implementación de la política de moradores en los proyectos urbanísticos por parte de los desolladores, sin que se menoscabe los derechos de los moradores, ni que la ciudad pierda por el no desarrollo de dichos proyectos, sino que se convierta en un vehículo de desarrollo para todos los actores intervinientes.

Referencias

Normatividad relacionada en el presente documento y en el anexo.

Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. (29 de diciembre de 2021). Decreto 555 de 2021. POT de Bogotá, D.C., Bogotá, D.C., Colombia

Datos Abiertos Bogotá. (2024). *Valor de referencia por metro cuadrado de terreno*. https://datosabiertos.bogota.gov.co/dataset/valor-de-referencia-por-metro-cuadrado-de-terreno%20*Indexado%20al%20a%C3%B1o%202024

Observatorio del Espacio Público. (2024) *Espacio público para la circulación conexión para Bogotá*, <https://geo.dadep.gov.co/observatorio/?page=Bater%C3%ADa-de-indicadores&views=%2CVista-2%2C-3>

Portal Ciudadano (2024). *Mapa de parques*. <https://portalciudadano.idrd.gov.co/parques/mapa>
RENOBO. (2 de julio de 2024). *Zona Industrial de Bogotá ZiBo – Actuación Estratégica*. <https://renobo.com.co/es/proyectos/zona-industrial-de-bogota-zibo-actuacion-estrategica>

Secretaria Distrital de Planeación. (2023). Formulación de unidades de planeamiento local sector centro ampliado. Documento Técnico de Soporte Centro Histórico –Teusaquillo – Restrepo – Puente Aranda – Barrios Unidos – Chapinero. SDP. https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/02_dts_centro_ampliado.pdf

Sistema de Información Geográfico. EAB.(2019.). *Visor Base EAB*. <https://www.acueducto.com.co/wassigue1/VisorBaseEAB>

Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliados SUPERSERVICIOS. (noviembre 2018). *Evaluación integral de prestadores empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá E.S.P. – EAAB E.S.P.*. Superintendencia delegada para acueducto, alcantarillado y aseo. https://www.superservicios.gov.co/sites/default/files/inline-files/evaluacion_integral_eaab.pdf

Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliados SUPERSERVICIOS. (2020). *Evaluación Integral de Prestadores Limpieza Metropolitana S.A. E.S.P.*. Dirección Técnica De Gestión De Aseo. https://www.superservicios.gov.co/sites/default/files/inline-files/evaluacion_integral_lime_sas_esp_2020.pdf

Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliados SUPERSERVICIOS (diciembre de 2023). Diagnóstico de la calidad del servicio de energía eléctrica en Colombia 2022. Obtenido de Sitio web de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios – SSPD: <https://www.superservicios.gov.co/sites/default/files/inline-files/Informe-de-Calidad-del-Servicio-de-Energia-2022.pdf>

UAECD. (febrero de 2023). Resultados Censo Inmobiliario de Bogotá 2023. Obtenido de Sitio web de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD: https://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/archivos/noticias/Presentacion_280_2_2023_compressed.pdf

Decretos:

Decreto Distrital 280 de 2020

Decreto Distrital 555 de 2021

Decreto Distrital 103 de 2022

Decreto Distrital 539 de 2023

Decreto Distrital 563 de 2023