



Facultad de Jurisprudencia

Maestría en Derecho y Gestión urbanística

Plan Parcial de Renovación Urbana – Bosa Zona Urbana Sostenible

Presentado por:

Adriana Ruth Iza Certuche, Diana Paola Carrillo Restrepo, Gerson David Caro Hernández

Arq. Juan Pablo Serna Cardona

Bogotá, D.C. 26 de enero de 2026



Facultad de Jurisprudencia

Maestría en Derecho y Gestión urbanística

Plan Parcial de Renovación Urbana – Bosa Zona Urbana Sostenible

Modalidad: Trabajo de Grado

Presentado por:

Adriana Ruth Iza Certuche, Diana Paola Carrillo Restrepo, Gerson David Caro Hernández

Bajo la dirección de:

Arq. Juan Pablo Serna Cardona

Bogotá, D.C. 26 de enero de 2026

Tabla de contenido

<i>Introducción</i>	9
<i>Justificación</i>	10
1. Condiciones normativas	10
1.1. Tratamiento urbanístico	11
1.2. Área de actividad	12
1.3. UPL Bosa	12
1.4. Zonas urbanas por un mejor aire – ZUMA Bosa-Apogeo	16
2. Diagnóstico del área de planificación	20
2.1. Estructura ecológica principal	20
2.2. Estructura integradora de patrimonios	22
2.3. Estructura funcional y del cuidado	22
2.3.1 Sistema de espacio público para el encuentro	23
2.3.2 Sistema de movilidad	26
2.3.3 Sistema del cuidado y servicios sociales	28
2.3.4 Sistema de servicios públicos	32
2.4. Estructura socioeconómica, creativa y de innovación – ESECI	33
2.5. Caracterización del polígono	34
3. Formulación: Plan Parcial de Renovación Urbana Zona Urbana Sostenible	36
3.1. Objetivo general y objetivos específicos del Plan Parcial	36
3.1.1. De la consolidación de zonas verdes y parques	37

	4
3.1.2. De la infraestructura vial en el sector	38
3.1.3. De los proyectos inmobiliarios en el sector	42
3.2. Propuesta urbanística para el plan parcial de renovación urbana “Bosa Zona Urbana Sostenible”	43
3.3. Plan de implantación urbanística	44
3.3.1. Obtención del área de verificación	46
3.3.2. Cumplimiento de espacio público y equipamiento	47
3.4. Reparto de cargas y beneficios	53
3.4.1. Edificabilidad	55
3.4.2. Ingresos por ventas	63
3.4.3. Costos de construcción	64
3.4.4. Costos indirectos	65
3.4.5. Balance General	66
3.5. Política de protección a moradores	67
3.5.1. Datos generales del proyecto	67
3.5.2. Precios de compra /canje de los inmuebles	70
3.5.3. Plusvalor	75
3.5.4. Formulación política de protección a moradores	77
4. Estrategia de gestión y financiación	82
4.1. Desarrollo y ejecución del Plan: esquema fiduciario	83
4.2. Mecanismos de financiación	86
5. Conclusiones y recomendaciones	87
Referencias	92

Lista de Tablas

Tabla 1	29
Tabla 2	44
Tabla 3	46
Tabla 4	47
<i>Tabla 5</i>	49
Tabla 6	50
Tabla 7	51
Tabla 8	54
Tabla 9	55
Tabla 10	58
Tabla 11	59
Tabla 12	61
Tabla 13	62
Tabla 14	64
Tabla 15	64
Tabla 16	65
Tabla 17	65
<i>Tabla 18</i>	66
Tabla 19	76
Tabla 20	78
Tabla 21	80

Tabla 22	81
-----------------------	----

Lista de Figuras

Figura 1	10
Figura 2	27
Figura 3	30
Figura 4	37
Figura 5	39
Figura 6	40
Figura 7	40
Figura 8	41
Figura 9	42
Figura 10	45
Figura 11	48
Figura 12	50
Figura 13	52
Figura 14	52
Figura 15	54
Figura 16	56
Figura 17	57
Figura 18	58
Figura 19	60
<i>Figura 20</i>	62
Figura 21	83

Resumen (Abstract)

Este documento presenta la formulación del Plan Parcial Bosa Zona Urbana Sostenible que condensa una propuesta académica desarrollada en la localidad de Bosa, perteneciente a la ciudad Bogotá. En esta se aborda la Unidad de Planeamiento Local (UPL) 17 barrio Olarte en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad (Alcaldía Mayor de Bogotá, Decreto 555, 2021). La propuesta articula los decretos 492 de 2023, que reglamenta las zonas urbanas por un mejor aire, y 497 de 2023 que adopta el plan de movilidad sostenible y segura, en el cual se proyecta la tercera línea del metro en uno de los límites del área de intervención.

El plan propuesto abarca un polígono de 12 hectáreas y tiene como objetivo principal aumentar el espacio público efectivo por habitante como el cual en la actualidad es uno de los más bajos de Bogotá presentando sólo el 2,4 m² por habitante, de esta manera se busca consolidar un modelo urbano de sostenibilidad ambiental y movilidad activa. Para ello, se priorizan estrategias de movilidad alternativa como son caminar, el uso de la bicicleta y la integración con el transporte público de alta capacidad; mediante la construcción de senderos peatonales, alamedas y zonas privadas que conecten el proyecto con el corredor ecológico del Río Tunjuelo.

Además, la propuesta plantea un esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios; y el fortalecimiento de la combinación de usos del suelo para maximizar el plusvalor, así como una estrategia de gestión social que permita la inclusión de un número significativo de moradores en el desarrollo del proyecto, en coherencia con los principios de derecho a la ciudad sostenibilidad y equidad establecidos en el POT de Bogotá.

Palabras clave: renovación urbana sostenible; movilidad activa; derecho a la ciudad.

Introducción

La formulación del Plan Parcial Bosa Zona Urbana Sostenible, es una propuesta académica desarrollada en la localidad de Bosa en la Unidad de Planeamiento Local –UPL– 17 Barrio Olarte, donde a partir de la aplicación del Decreto 555 (2021) se plantea una propuesta Urbana soportada en el artículo 120 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (2021), posteriormente reglamentada con el Decreto 492 (2023a) “Por el cual se reglamenta las Zonas Urbanas por un mejor aire ZUMA”, declarando específicamente un polígono en Bosa como la primera zona Zuma de Bogotá.

La intención de este Plan es aumentar el espacio público por habitante, que actualmente en la localidad de Bosa es uno de los más bajos de la ciudad (2,4 x hab), y conectar el plan parcial a partir de la movilidad sostenible, priorizando soluciones de movilidad como la caminata, el uso de la bicicleta y el transporte público de alta capacidad. Justamente, el Decreto 497 (2023b) “por el cual se adopta el Plan de Movilidad Sostenible y Segura PMSS” traza la tercera línea de metro justo en uno de los límites del plan parcial.

Este polígono tiene una dimensión de 12 hectáreas, gran parte está previsto como espacio público para el uso y disfrute no solo de los futuros residentes, sino también de toda la UPL, generando senderos peatonales, zonas privadas afectas al uso público, y alamedas que permitirán conectar el plan parcial con el proyecto de proximidad del río Tunjuelo. Para este objetivo se hará una propuesta de reparto en cargas y beneficios, así como un aumento en la mezcla de usos de suelo maximizando el plusvalor, y una propuesta en el marco de la gestión social para incorporar un gran número de moradores al proyecto, en concordancia con uno de los pilares del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Bogotá.

Justificación

El área de intervención consta de 120 hectáreas 2,476m² integrada por 69 predios ubicados en el suroccidente de la ciudad en la Unidad de Planeamiento Local Bosa, en el Barrio Cementerio Jardines Apogeo:

Figura 1

Polígono del plan parcial



Nota. La figura muestra el polígono del área de intervención de la propuesta. Fuente: elaboración propia (2025).

1. Condiciones normativas

De conformidad con el Mapa No. CG-2.1 de clasificación del suelo según el Decreto Distrital 555 (2021) el área de intervención está clasificada como suelo urbano, que según el Plan de Ordenamiento Territorial [POT] (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021):

(...) está constituido por las áreas del territorio del Distrito Capital destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, que posibilitan la urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación y las áreas de mejoramiento integral. (art.12)

1.1. Tratamiento urbanístico

Por otro lado, es de destacar que el polígono a intervenir es objeto, según el POT, del tratamiento urbanístico de renovación urbana. Recuérdese que, a la luz del POT (2021), los tratamientos urbanísticos son las determinaciones que permiten establecer las normas urbanísticas para el manejo del suelo. Es así, como dichos tratamientos orientan las actuaciones urbanísticas mediante el establecimiento de cargas y beneficios, representados en las normas de uso y aprovechamiento del suelo (art. 255).

Resultado del tratamiento urbanístico dado, se reconoce que el polígono a intervenir está sometido a: i) las normas urbanísticas comunes a los tratamientos urbanísticos; y a las ii) normas propias del tratamiento urbanístico de renovación urbana. Respecto de las primeras, debe mencionarse que están comprendidas en el “Manual de normas comunes para los tratamientos urbanísticos” como el Anexo No. 5 del POT (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

Con relación al tratamiento urbanístico de renovación urbana, en el POT (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021) se determina que el mismo orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de la ciudad para potenciar su ocupación, revertir su deterioro, promover el aprovechamiento de la infraestructura existente e impulsar su densificación (art. 301). La renovación urbana se concreta en la modalidad de revitalización¹. Para este tratamiento, se permite

¹ La modalidad de revitalización busca promover la permanencia de los moradores y unidades productivas en los sectores objeto de renovación urbana, previendo mecanismos e incentivos para integrarlos a los proyectos y que

el desarrollo de uno o varios predios mediante la obtención de licencia urbanística o mediante Plan Parcial (siempre que se quiera superar el índice de construcción efectivo de 7.0 y el área del proyecto sea de mínimo 3 hectáreas).

1.2. Área de actividad

A su vez, debe considerarse que según el **Mapa No. CU-5.2 “Áreas de actividad y usos del suelo”**, el área del proyecto hace parte del Área de Actividad Estructurante en la zona receptora de actividades económicas. Lo anterior, significa que esta es una zona interconectada a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad y en la que se permite una mayor intensidad en la mezcla de sus usos, especialmente como un área en la que se incentiva la localización de nuevas actividades económicas y empleos (Alcaldía Mayor de Bogotá [POT], 2021, art. 240). Así, los usos del suelo permitidos y sus condiciones de localización e implantación se rigen por lo establecido en el artículo 243 del POT (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021), el cual está reglamentado por el artículo 1 del Decreto Distrital 222 (2023c).

1.3. UPL Bosa

La formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Bosa Zona Urbana Sostenible” se inscribe en la Unidad de Planeamiento Local (UPL) Bosa, pieza territorial del sector suroccidente que combina una fuerte carga histórico-cultural con sistemas ambientales estratégicos y, a la vez, con presiones urbanas asociadas a procesos intensivos de ocupación del suelo. En términos de delimitación general, la UPL se enmarca por el río Tunjuelo y la Avenida Agoberto Mejía hacia el norte; la Avenida Ciudad de Villavicencio como borde estructurante oriental; el sistema asociado a la quebrada y humedal Tibanica hacia el costado occidental, y el

mantengan o mejoren sus condiciones originales de vivienda o espacios productivos en el nuevo proyecto. POT (Alcaldía Mayor de Bogotá [POT], 2021, art.301)

límite urbano con el municipio de Soacha al sur. Su extensión es del orden de 1.109,64 hectáreas, con predominio urbano (aproximadamente 99%) y una fracción marginal en suelo de expansión. (Secretaría Distrital de Planeación [SDP], 2023).

Bosa se reconoce en el Documento Técnico de Soporte –DTS– de la formulación de unidades de planeamiento local del sector suroccidente como un territorio de alto valor patrimonial e identitario, con huellas de poblamiento muisca y de procesos coloniales que se expresan, especialmente, en su centro tradicional y en una trama urbana que conserva rasgos históricos. Esta condición identitaria convive con transformaciones posteriores: buena parte de su consolidación urbana se dio durante las décadas de 1960 a 1980 mediante urbanización informal, lo cual derivó en un tejido con tramas heterogéneas y conexiones irregulares; posteriormente, se incorporaron desarrollos formales de finales del siglo XX y comienzos del XXI, incluyendo experiencias de planes parciales (SDP, 2023).

Desde la perspectiva ambiental, la UPL se articula regionalmente por la conectividad ecosistémica del corredor hídrico del río Tunjuelo, y en su ámbito confluyen elementos de la Estructura Ecológica Principal como el humedal Tibanica, la quebrada Tibanica y el nuevo humedal declarado en el POT denominado Tingua Azul (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021). Esta base ambiental, sin embargo, no se traduce automáticamente en calidad urbana: el DTS de la UPL del sector suroccidente advierte tensiones entre la estructura ambiental y la estructura urbana, lo que exige intervenciones que mejoren su integración y uso social (SDP, 2023).

En el precitado DTS se caracteriza a la UPL Bosa por una combinación de activos y déficits urbanos. Por una parte, resalta la presencia de valores ambientales y culturales (elementos hídricos y núcleo fundacional). Por otra, identifica una desarticulación entre la estructura ambiental y la urbana, junto con carencias relevantes: (i) ausencia de una malla vial

completa que soporte movilidad local sostenible y acceso a actividades productivas; (ii) déficit de espacio público, especialmente en barrios como San Diego, El Jardín, Gualoche y Jackeline; y (iii) insuficiencia de servicios sociales y del cuidado. (SDP, 2023).

En correspondencia con este diagnóstico, en la reglamentación de la UPL se plantea como objetivo recuperar los elementos ambientales y patrimoniales del territorio y articularlos con la red del cuidado, el sistema de espacio público y el sistema de movilidad. (SDP, 2023).

En otras palabras, la lectura urbana que sustenta la reglamentación de la UPL reconoce que la proximidad —entendida como acceso cotidiano a servicios, centralidades barriales, espacio público y redes de movilidad peatonal y alternativa— requiere soportes físicos adicionales para ser efectiva.

El DTS del sector suroccidente organiza la estructura urbana de la UPL a partir de ejes que vinculan lo ambiental, lo patrimonial y lo funcional. En particular, propone como eje principal el río Tunjuelo, articulado con las áreas patrimoniales del núcleo fundacional y con elementos identitarios del territorio. Para lograrlo, enfatiza acciones como mejorar condiciones del patrimonio natural y cultural; ampliar y cualificar el espacio público; generar nuevos equipamientos; potenciar servicios existentes; y garantizar movilidad interna y externa mediante intervenciones en la malla vial arterial, intermedia y local (SDP, 2023).

De manera más concreta, la estructura se conecta por dos trazas estructurantes: (i) el eje río Tunjuelo – Avenida San Bernardino, de oriente a occidente; y (ii) el eje calles 63 Sur y 65 Sur, de norte a sur. Estos corredores permiten vincular elementos de la estructura ecológica (río Tunjuelo, quebrada Tibanica, humedales Tingua Azul y Tibanica) con hitos urbanos (núcleo fundacional, barrios San Diego, Nueva Roma, Jardín, Los Naranjos; el Plan Parcial La Palestina; la Manzana del Cuidado alrededor del Colegio Alfonso Reyes Echandía; y el Complejo de

Integración Modal – CIM del Sur). En la lógica del DTS, estos ejes, además de coser valores ambientales y patrimoniales, deben sostener movilidad colectiva, micromovilidad y flujos peatonales, y disponer de oferta de servicios del cuidado a lo largo del recorrido (SDP, 2023).

Finalmente, respecto de su papel en el sector suroccidente, la estructura urbana propuesta debe asegurar intervenciones que conecten Bosa con el resto de la ciudad, promoviendo condiciones para incrementar actividades económicas y consolidar “corazones productivos” locales. (SDP, 2023).

La reglamentación y priorización de acciones en la UPL Bosa se materializan, principalmente, a través de los Proyectos Integrales de Proximidad (PIP) definidos para esta unidad. En el DTS del sector suroccidente se identifican, entre otros, PIP como Franja Bosa Tradicional, Río Tunjuelo, Eje Tibanica–Apogeo, Eje Los Naranjos, Eje Productivo San Bernardino y Eje Nueva Roma, los cuales estructuran intervenciones de espacio público, movilidad y cuidado con lógica de proximidad (SDP, 2023).

A nivel jurídico, el Decreto Distrital 523 (2023) reglamenta las UPL del sector suroccidente y define, como parte de su objeto, la precisión de la estructura urbana local y la malla vial intermedia, así como la adopción y priorización de acciones y PIP. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023d).

Esta disposición tiene una consecuencia directa para el presente Plan Parcial: los PIP, sus objetivos de aporte al Modelo de Ordenamiento Territorial y las características de la malla vial establecidas en el decreto deben incorporarse en la formulación de instrumentos derivados del POT, incluidos los planes parciales de renovación urbana. En consecuencia, dichos instrumentos pueden precisar y acotar disposiciones, pero no sustituirlas ni adoptar decisiones contrarias. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023d, art. 7).

De igual forma, el decreto regula las reglas relevantes para la gestión de suelo y espacio público en el marco de las UPL, en especial: (i) la destinación de suelos entregados por sustitución de zonas de uso público hacia reservas asociadas a PIP que generan nuevo espacio público; y (ii) el señalamiento e incorporación progresiva de áreas identificadas como de uso público conforme a los mapas adoptados. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023d).

Estas determinaciones orientan la forma en que el Plan Parcial debe estructurar su compatibilidad con las reservas, las cargas urbanísticas y la eventual articulación con actuaciones públicas previstas para la UPL.

En suma, para el componente normativo del presente DTS, la UPL Bosa no solo constituye el marco territorial del proyecto; también establece una hoja de ruta obligatoria, el Plan Parcial debe reconocer el carácter patrimonial y ambiental del entorno, responder a déficits de espacio público, movilidad y cuidado identificados para la UPL, y articular su propuesta con los PIP priorizados y con la malla vial intermedia definida para la unidad, en los términos del Decreto 523 (2023) y del DTS del sector suroccidente (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023d; SDP, 2023).

1.4. Zonas urbanas por un mejor aire – ZUMA Bosa-Apogeo

En el marco del Decreto 555 de 2021, Plan de Ordenamiento Territorial – POT (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021), las Zonas Urbanas por un Mejor Aire (ZUMA) constituyen un instrumento de focalización territorial orientado a concentrar acciones intersectoriales que permitan mejorar progresivamente la calidad del aire, mediante la reducción de emisiones contaminantes y la disminución del riesgo en salud asociado a la exposición a contaminantes atmosféricos. En desarrollo de dicho marco, el Decreto Distrital 492 (2023) reglamenta la clasificación, delimitación, actualización y seguimiento de las ZUMA en Bogotá D. C. y,

adicionalmente, declara la primera ZUMA de la ciudad, denominada ZUMA Bosa–Apogeo. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023a).

Esta declaratoria resulta particularmente relevante para el presente Documento Técnico de Soporte, en la medida en que el polígono de intervención y planificación del Plan Parcial se encuentra comprendido dentro del ámbito territorial definido para la ZUMA Bosa–Apogeo, lo cual exige que la formulación urbanística incorpore y haga compatibles sus determinaciones con las medidas y objetivos que estructuran la ZUMA, especialmente en lo relacionado con movilidad, espacio público, cobertura vegetal, condiciones ambientales urbanas y gestión de la exposición. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023a).

El Decreto 492 (2023) precisa que la finalidad de las ZUMA es concentrar acciones intersectoriales para mejorar progresivamente la calidad del aire, reduciendo emisiones y disminuyendo el riesgo en salud por exposición a contaminantes. En este sentido, el instrumento se fundamenta en un enfoque de gobernanza y coordinación interinstitucional, bajo el entendido de que la calidad del aire en contextos urbanos depende tanto de decisiones ambientales como de políticas de movilidad, planeación urbana, gestión del espacio público, control de fuentes y medidas de cultura ciudadana. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023a).

De manera complementaria, el decreto incorpora objetivos específicos que orientan la actuación pública en las ZUMA, entre los cuales se destacan: (i) consolidar la ZUMA como instrumento territorial articulado con el ordenamiento; (ii) aportar al cumplimiento de metas de calidad del aire; (iii) fortalecer la gobernanza del aire; (iv) reducir progresivamente emisiones provenientes de fuentes móviles, fuentes fijas y material particulado resuspendido; y (v) contribuir a la acción climática y a la transición energética. Para el Plan Parcial, estos lineamientos constituyen criterios de consistencia normativa y técnica que deben reflejarse en

medidas urbanas verificables, acordes con el alcance del instrumento y con la naturaleza de la actuación de renovación urbana. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023a).

El Decreto 492 (2023) declara la ZUMA Bosa–Apogeo y define su delimitación espacial con referencia a elementos urbanos y ambientales estructurantes. En particular, el polígono se establece con bordes asociados a la Autopista Sur, la Diagonal 57C Sur, el río Tunjuelo, la Carrera 78 y la Avenida Bosa, conforme al mapa oficial incorporado como Anexo 2 del decreto (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023a).

El decreto dispone, además, que las acciones de la ZUMA deben desarrollarse principalmente dentro de su perímetro, sin perjuicio de que se ejecuten medidas por fuera de la delimitación cuando se demuestre una alta probabilidad de incidencia positiva en la calidad del aire dentro de la zona. En escenarios en los que la ZUMA se ubique en áreas fuente de contaminación, las medidas deben formularse de manera consecuente con la normativa que regula dichas áreas. Estas reglas refuerzan la obligación de coherencia territorial del Plan Parcial con la delimitación y lógica de intervención propuesta para la ZUMA Bosa–Apogeo (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023a).

En cuanto a la institucionalidad responsable, el Decreto 492 (2023) asigna a la Secretaría Distrital de Ambiente el liderazgo en la declaratoria, implementación y seguimiento de las ZUMA, en coordinación con la Secretaría Distrital de Movilidad y la Secretaría Distrital de Planeación, y con el apoyo de entidades distritales competentes según la naturaleza de las acciones requeridas. El seguimiento se sustenta en procesos de medición, monitoreo, evaluación y aprendizaje, conforme al plan de monitoreo y a los instrumentos definidos para cada ZUMA. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023a).

Adicionalmente, el decreto prevé un Modelo de Gobernanza y Gestión Social asociado a las ZUMA, con componentes orientados a participación, acceso a información y estrategias de educación, pedagogía y cultura ciudadana. Para el Plan Parcial, este modelo es relevante en tanto aporta un marco para la articulación con actores del territorio y para la sostenibilidad social de las medidas que, desde el urbanismo, se orienten a reducir emisiones y exposición, especialmente en entornos de alta demanda de movilidad y actividades productivas. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023a).

El Decreto 492 (2023) establece que toda ZUMA se clasifica inicialmente como Zona de Reducción de Emisiones (ZRE) y que su tránsito hacia Zona de Bajas Emisiones (ZBE) y posteriormente hacia Zona de Ultra-Bajas Emisiones (ZUBE) ocurre de manera consecutiva, de acuerdo con los criterios y condiciones definidos por el propio instrumento. En la etapa ZRE, prevista para el primer año contado desde la declaratoria, se contempla la implementación de acciones iniciales y la elaboración del plan de acción específico de la ZUMA, el cual debe articular acciones estratégicas orientadas a alcanzar los objetivos de la zona en el horizonte de la etapa ZBE (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023a).

Desde la perspectiva del Plan Parcial, esta clasificación por etapas opera como un referente temporal y programático, la actuación urbanística debe contribuir, dentro de sus competencias y alcance, a las trayectorias de reducción de emisiones y mejoramiento del ambiente urbano que subyacen a la ZUMA, integrando soluciones de movilidad sostenible, espacio público y soporte ecológico urbano que sean coherentes con el tránsito hacia escenarios de bajas y ultra-bajas emisiones en el área de intervención (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023a).

2. Diagnóstico del área de planificación

Las Estructuras Territoriales orientan la actuación del suelo urbano y rural, y tienen apuestas materializadas en normas e instrumentos para cumplir con los fines del POT (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021, art. 40). De conformidad con el Plan, para el ordenamiento territorial de Bogotá se prevén cuatro Estructuras Territoriales:

1. Estructura Ecológica Principal.
2. Estructura Integradora de los Patrimonios.
3. Estructura Funcional y del Cuidado.
4. Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación.

A continuación, se presentan los principales aspectos de dichas Estructuras Territoriales en el área del proyecto.

2.1. Estructura ecológica principal

La Estructura Ecológica Principal es definida por el artículo 41 del POT (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021) de la siguiente manera:

La Estructura Ecológica Principal es ordenadora del territorio y garante de los equilibrios ecosistémicos para un modelo de ocupación en clave de sostenibilidad ambiental regional. Esta estructura está constituida por el conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones. Se configura a partir de la integración de las áreas de origen natural y antrópico, las cuales mantienen una oferta ambiental

significativa para sus habitantes y de otras formas de vida de la ciudad y la región.

(art.41)

En armonía con lo establecido en esta norma distrital, la Ley 388 de 1997 estableció en su artículo 10 las determinantes del ordenamiento territorial y su orden de prevalencia como normas de mayor jerarquía a las que deben someterse las entidades territoriales en la formulación y adopción de sus planes de ordenamiento territorial (Congreso de la República de Colombia, 1997).

Es así como en el Nivel 1 se encuentran aquellas relacionadas con la conservación, la protección del ambiente y los ecosistemas, el ciclo del agua, los recursos naturales, la prevención de amenazas y riesgos de desastres, la gestión del cambio climático y la soberanía alimentaria. Por lo anterior, es necesario mencionar que las normas relacionadas con la Estructura Ecológica Principal son determinantes del ordenamiento del territorio en Bogotá y, por tanto, deben ser atendidas en la formulación del proyecto.

De acuerdo con el POT (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021), la Estructura Ecológica Principal está conformada por cuatro componentes, a saber:

1. Áreas Protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas – SINAP.
2. Zonas de Conservación.
3. Áreas de Especial Importancia Ecosistémica.
4. Áreas Complementarias para la Conservación.

Para el área de intervención, se identifica la presencia del componente de Área de Especial Importancia Ecosistémica en la categoría sistema hídrico con el elemento cuerpos hídricos naturales, en la modalidad de área ambiental “Ríos y quebradas y sus rondas hídricas”. En particular, la Estructura Ecológica Principal presente es la del Río Tunjuelo y por tanto debe

respetar lo establecido en el párrafo 1 del artículo 62 del POT en lo concerniente al régimen de usos dado a: i) la faja paralela a la del cauce permanente; y al ii) área de protección o conservación aferente (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

En virtud de lo anterior, debe considerarse lo establecido en la normatividad distrital para el alindamiento del Río Tunjuelo, en especial lo dispuesto por la Resolución 2304 de 2019 de la Secretaría Distrital de Ambiente “Por medio de la cual se aprueba la modificación del curso del Río Tunjuelo, se delimita su corredor ecológico de ronda y se toman otras determinaciones” y su Concepto Técnico No. 08365 del 2 de agosto de 2019 al definir las líneas de cauce, la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental del Corredor Ecológico de la Ronda del Río Tunjuelo (Secretaría Distrital de Ambiente, 2019).

2.2. Estructura integradora de patrimonios

Dentro de la Estructura Integradora de Patrimonios está comprendido el patrimonio cultural material, inmaterial y natural en el territorio. En particular, en el área de influencia hace presencia únicamente el patrimonio natural descrito en la Estructura Ecológica Principal. Así, según el párrafo 8 del artículo 80 del POT (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021), su régimen de usos, lineamientos y condicionamientos corresponde a lo establecido en la normatividad citada en el apartado anterior.

2.3. Estructura funcional y del cuidado

De conformidad con el artículo 88 del Decreto Distrital 555 (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021), La Estructura Funcional y del Cuidado es clave para garantizar el derecho a la ciudad, asegurando accesibilidad, conectividad y prestación de servicios de inclusión y cuidado en Bogotá. Este sistema incorpora el Sistema Distrital de Cuidado (SIDICU) en el ordenamiento territorial, priorizando un enfoque de género, diferencial y poblacional en la localización de servicios. Su

objetivo es garantizar accesibilidad universal, diseño inclusivo y la seguridad de poblaciones vulnerables (mujeres, niños, adultos mayores, personas con discapacidad, habitantes de la calle).

La Estructura Funcional y del cuidado está conformada por los siguientes sistemas:

1. Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro.
2. Sistema de Movilidad.
3. Sistema de Cuidado y Servicios Sociales.
4. Sistemas de Servicios Públicos.

A continuación, se presenta el estado de estos sistemas dentro del polígono de intervención:

2.3.1 Sistema de espacio público para el encuentro

Según el artículo 90 del POT, se compone de áreas en suelo urbano y rural destinadas al uso colectivo para el esparcimiento, la inclusión, el encuentro social, la recreación, el deporte, la cultura y el contacto con la naturaleza. Garantiza recorridos seguros y confortables e incluye franjas peatonales, paisajísticas, parques, plazas, plazoletas y elementos privados de uso público (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021). En particular, se compone de:

- Parques de la Red Estructurante.
- Parques de la Red de Proximidad.
- Plazas. Espacios libres y abiertos y bordeados por edificaciones.
- Plazoletas.
- Zonas verdes.
- Espacios públicos de encuentro rural.
- Espacios privados de uso público para el encuentro.
- Elementos complementarios

Respecto de la zona a intervenir, es importante hacer un diagnóstico en esta materia. La Unidad de Planeación Local (UPL) Bosa es una de las áreas con mayor concentración poblacional en Bogotá, con 370.889 habitantes y una densidad de 334 personas por hectárea (SDP, 2023). Esta condición impone desafíos significativos en la provisión de espacios públicos y equipamientos sociales, elementos esenciales para mejorar la calidad de vida de la población y garantizar la accesibilidad a servicios urbanos en un modelo de proximidad.

Uno de los principales retos en la UPL está relacionado con la integración de los elementos naturales dentro de la estructura urbana. El río Tunjuelo, la quebrada Tibanica y los humedales Tibanica y Tingua Azul han sido relegados dentro del tejido urbano, en parte debido a su deterioro ambiental y su falta de articulación con el espacio público. Esto ha generado una percepción negativa sobre estos espacios, que muchas veces son considerados inseguros y poco accesibles. No obstante, su recuperación permitiría convertirlos en áreas clave para la generación de espacios recreativos, corredores ecológicos y zonas de mitigación de riesgos ambientales.

El sistema vial dentro de la UPL presenta fragmentación y baja conectividad, especialmente en los sectores occidental y sur, como los barrios San Diego, El Jardín y Carbonell. Esta situación afecta la movilidad sostenible y limita la integración de las redes peatonales y ciclísticas. Para superar esta problemática, se requiere completar y mejorar tramos estratégicos de la red vial, como la Avenida San Bernardino, la Avenida Agoberto Mejía y las vías intermedias como la Carrera 80i y la Transversal 80i, facilitando así la conectividad interna y la accesibilidad a equipamientos urbanos.

El espacio público en la UPL Bosa se encuentra por debajo del estándar recomendado. Actualmente, la zona dispone de 2,31 m² de espacio público por habitante, cifra muy inferior al mínimo de 6 m² establecido por la SDP (2023). Además, la cobertura arbórea es reducida, con

apenas 0,26 árboles por cada tres habitantes, cuando la meta es alcanzar al menos un árbol por cada tres personas, de conformidad con la Secretaría Distrital de Planeación (2023). Esta insuficiencia de áreas verdes y de espacios de encuentro impacta negativamente en la habitabilidad del territorio, generando ambientes poco favorables para la recreación y la movilidad activa. En este contexto, el río Tunjuelo es un punto crítico, ya que además de la falta de arborización en su borde, presenta acumulación de residuos y ocupación indebida por actividades informales, como parqueaderos y talleres mecánicos.

En términos de equipamientos sociales y de cuidado, la distribución de servicios es desigual dentro de la UPL. Si bien existen nodos importantes como el Centro Fundacional de Bosa, el Plan Parcial La Palestina y el barrio Nueva Roma, hay sectores con una cobertura deficiente, como Bosa San José y la zona limítrofe con Soacha. De acuerdo con el Plan Maestro de Servicios de Cuidado y Cercanía (PMSCC), la UPL presenta un déficit cuantitativo de 2,17 m² de equipamientos por habitante y carece de 14 servicios esenciales de proximidad (SDP, 2023). Este panorama evidencia la necesidad de fortalecer la infraestructura urbana para garantizar mayor equidad en el acceso a servicios.

El desarrollo económico en la UPL Bosa enfrenta desafíos en términos de empleo formal. A pesar de la existencia de corredores productivos en ejes clave como las Calles 63 y 65 Sur, la Avenida San Bernardino y la Carrera 79, la generación de empleo sigue siendo limitada. Actualmente, solo se registran 15.618 empleos formales, lo que cubre apenas el 10% de la población económicamente activa (PEA) (PILA, 2021). Esta situación resalta la importancia de consolidar un modelo urbano que favorezca la integración de las actividades económicas informales dentro del espacio público de manera organizada y eficiente.

A pesar de estas problemáticas, la UPL Bosa presenta oportunidades estratégicas para consolidar un modelo urbano basado en la proximidad. La articulación entre la infraestructura ecológica y la estructura urbana, junto con la creación de una red de espacios públicos accesibles y una movilidad sostenible, permitirá mejorar la calidad de vida y la equidad en el territorio.

2.3.2 Sistema de movilidad

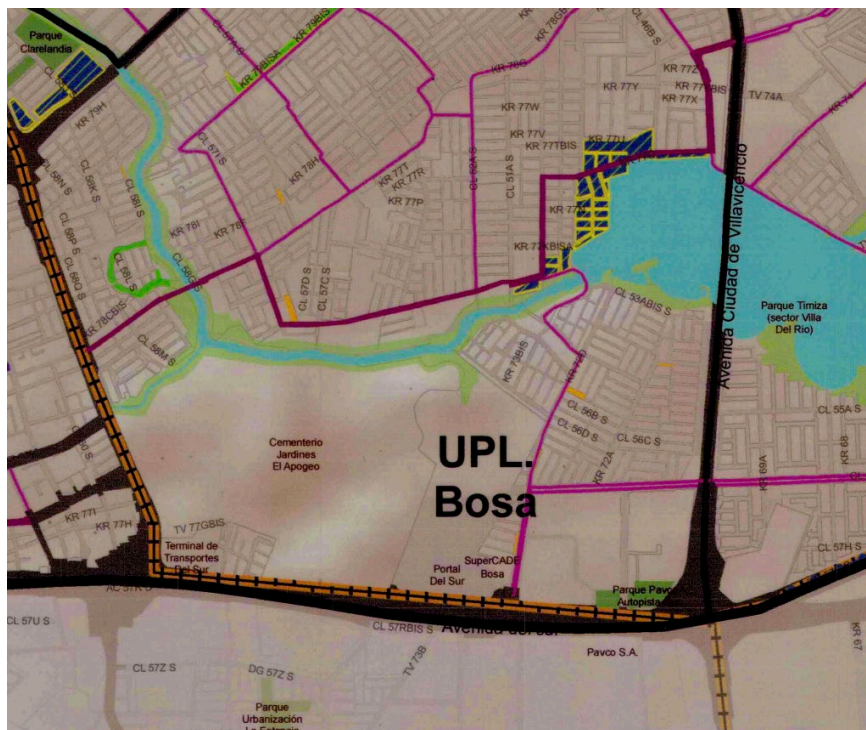
El Sistema de Movilidad es definido por el POT en su artículo 92 como el conjunto de bienes, infraestructuras, redes y mecanismos tecnológicos que dan soporte territorial a la libre circulación de los habitantes, la prestación efectiva de los servicios de transporte público, y al desplazamiento de mercancías (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021). Este sistema está compuesto por:

- Espacio Público para Movilidad.
 - Red de infraestructura peatonal.
 - Red de ciclo infraestructura.
 - Red vial.
- Red de Transporte Público de Pasajeros urbano, rural y regional.
- Red de Transporte Aéreo.
- Red de Transporte de Carga y para la Actividad Logística.

Así, es de resaltar que dentro del área de influencia está proyectada dentro de la malla vial intermedia, para fortalecer la conectividad local, la carrera 72D, como un eje clave para conectar la zona con la Calle 57B Sur por el oriente, la Autopista Sur por el sur, y la Carrera 77H por el norte, la que además está prevista como malla vial intermedia priorizada:

Figura 2

Mapa No. SOC-07: Reservas de la estructura funcional y del cuidado, espacio público y malla vial intermedia sector suroccidente



Nota. La coloración rosa señala la malla vial intermedia, la de coloración púrpura indica la malla vial intermedia priorizada. Fuente: elaboración propia (2025).

De igual forma, es de resaltar como un aspecto estratégico que en el polígono de intervención está proyectada la Red de Metro en su tercera línea, como parte de la Red de Transporte Público de Pasajeros. Además, de conformidad con el Mapa CU-4.4.4. “Sistema de Movilidad: Red de Transporte de Carga y para la Actividad Logística” se prevé en el ordenamiento de la ciudad que la Autopista Sur sea un corredor de carga necesaria para la movilización, almacenamiento y distribución de mercancías.

Por último, tratándose del Espacio Público para la Movilidad, el Mapa CG-5 “Estructura Funcional y del Cuidado” prevé que el Cementerio Jardines del Apogeo, aledaño al polígono de

intervención, se proyecte como un equipamiento en grandes servicios metropolitanos que confluye con el Complejo de Integración Modal del Sur.

2.3.3 Sistema del cuidado y servicios sociales

Este sistema está definido por el artículo 94 del Decreto Distrital 555 (2021) como:

(...) el conjunto de equipamientos, espacios, edificaciones, instalaciones o construcciones temporales, infraestructura o unidades móviles, donde se prestan los diferentes servicios de cuidado y servicios sociales que responden a las necesidades de la población de manera diferencial, con el fin de permitir su inclusión y participación social en condiciones de igualdad en Bogotá. (Alcaldía Mayor de Bogotá, Decreto Distrital 555, 2021, art.94)

Así las cosas, los componentes de este sistema están dedicados a los servicios de cuidado y a los servicios sociales de la población. Lo anterior, persigue la territorialización de la política del cuidado en Bogotá y su correcta distribución en el Distrito. Dicho sistema está compuesto por redes que articulan equipamientos y servicios sociales agrupados en manzanas del cuidado en Unidades de Planeación Local, unidades móviles o en equipamientos. El Sistema ofrece tres tipos de servicios, de conformidad con el POT:

1. De cuidado a personas cuidadoras.
 - a. Respiro.
 - b. Formación
 - c. Generación de ingresos
2. De cuidado a niños y niñas, personas con discapacidad y personas mayores.
 - a. Educación
 - b. Recreación y deporte.

- c. Cultura.
 - d. Cuidado temporal.
 - e. Cuidado domiciliario.
 - f. Cuidado institucionalizado.
3. De transformación cultural para erradicar el machismo y promover masculinidades cuidadoras y corresponsables.

Al mismo tiempo, prevé los siguientes servicios:

Tabla 1

Servicios del Sistema Distrital del Cuidado

Sistema Distrital del Cuidado

Servicios del cuidado	Educación primera infancia, preescolar, básica y media
	Educación superior, educación para el trabajo, desarrollo y talento humano, y educación técnica, tecnológica, para la ciencia e innovación
	Salud con enfoque social y resolutivo
	Integración Social
	Igualdad de Oportunidades
	Cultura
	Recreación y Deporte
Servicios sociales	Culto
	Servicios de seguridad ciudadana, defensa, convivencia y justicia
	Participación social ciudadana
	Administración Pública

Abastecimiento de Alimentos

Cementerios y Servicios Funerarios

Servicios ambientales

Bienestar y cuidado animal

Servicios de apoyo a la producción y al desarrollo rural

Nota: La tabla muestra los servicios del Sistema Distrital del Cuidado según el artículo 94 del POT. Fuente: elaboración propia (2025).

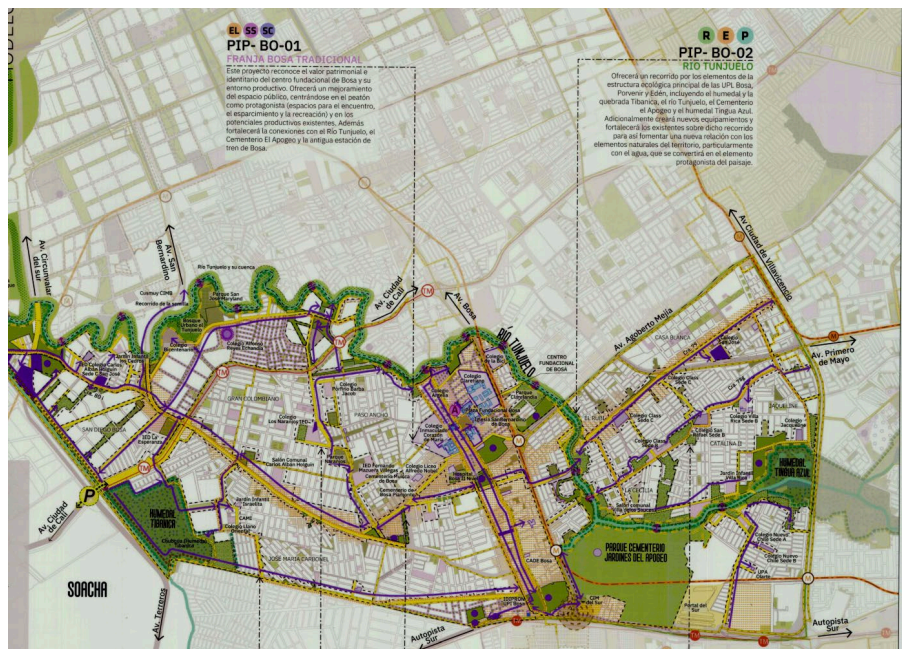
En el caso de la Unidad de Planeamiento Local Bosa, se advierte un preocupante déficit de equipamientos de servicios sociales y del cuidado. En palabras de la Secretaría Distrital de Planeación (2023):

Si bien la UPL cuenta con nodos de equipamientos y espacio público en el Centro Fundacional, el Plan Parcial La Palestina y el barrio Nueva Roma, entre otras, existen áreas poco provistas como el barrio Bosa San José o el borde sur limítrofe con Soacha. Actualmente, según el PMSCC la UPL Bosa tiene un déficit cuantitativo de 2,17 m²/Hab (SDP, 2023) y de 14 servicios de proximidad. (Secretaría Distrital de Planeación [SDP], 2023, p.168)

Por ello, resulta de vital importancia en intervenciones urbanísticas la consolidación de equipamientos y servicios sociales del cuidado. Sobresale que de conformidad con el Decreto Distrital 523 (2023), por el cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Local Bosa, en el polígono de intervención del plan parcial se decretó y adoptó el Proyecto Integral de Proximidad del Río Tunjuelo delimitado en el Mapa No. SOC-05 UPL – Bosa: Proyectos Integrales de Proximidad (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023d).

Figura 3

Mapa No. SOC-05 UPL – Bosa. Proyectos Integrales de Proximidad



Nota: Mapa en el que consta la ubicación del Proyecto Integral de Proximidad del Río Tunjuelo. Fuente: elaboración propia (2025).

De acuerdo con el artículo 7 del Decreto Distrital 523 (2023), los Proyectos Integrales de Proximidad deben ser incorporados en cualquier instrumento de planeación derivado del POT, tales como los planes parciales de renovación urbana. Esto significa que el presente plan parcial formulado debe “expedirse con sujeción al presente decreto, en consecuencia, podrán precisar y acotar sus disposiciones, pero nunca sustituirlas, eliminarlas, modificarlas, subrogarlas o tomar una decisión contraria a lo aquí planteado” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023d, art. 7).

En desarrollo de lo anterior, el artículo 9 del precitado decreto determinó en concordancia con el POT que los ámbitos de los Proyectos Integrales de Proximidad se consideran Zonas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas para la generación e intervención de espacios públicos, equipamientos y otros soportes urbanos que fomenten la proximidad (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023d).

Hechas estas consideraciones, en la estructura del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales debe considerarse el déficit de espacio público en la localidad y la proyección del Proyecto Integral de Proximidad del Río Tunjuelo para ser considerado en la formulación del plan parcial a formular.

2.3.4 Sistema de servicios públicos

El último de los componentes de la Estructura Funcional y del Cuidado es el de los Sistemas de Servicios Públicos, definido como el conjunto de infraestructuras y redes con el fin de brindar soporte territorial a la prestación de servicios públicos domiciliarios y tecnologías de la información. De acuerdo con el artículo 98 del POT (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021), se clasifican en:

1. Sistemas de acueducto, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial sostenible.
 - a. Sistema de acueducto.
 - b. Sistema de alcantarillado sanitario y tratamiento de aguas residuales.
 - c. Sistema de Drenaje Pluvial Sostenible.
2. Sistema de gestión integral de residuos sólidos.
3. Sistemas de energía eléctrica, alumbrado público y fuentes no convencionales de energía renovable.
4. Sistemas de gas natural y sistemas alternativos de gas.
5. Sistema de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones - TIC.

Tratándose del Sistema de Acueducto, el Mapa No. CU-4.2.1 determinó, entre otras, que el polígono donde se formula el presente plan parcial es un área priorizada para la ampliación de capacidades de tipo prioridad 1 dentro de las estrategias y proyectos del POT. Por su parte, en cuanto al Sistema de Energía Eléctrica y Alumbrado Público, el Mapa No. CU-4.2.5., incluyó el

polígono a intervenir como priorizado para la ampliación de capacidades, en cuanto a la capacidad eléctrica de subestaciones, es de nivel 3. Por último, el Mapa No. CU-4.2.6. incluyó esta área como priorizada en nivel 3 para la ampliación de capacidades del Sistema de gas natural.

En mérito de lo anterior, sobresale la importancia de ampliar el acceso al espacio público a la población asentada en esta Unidad de Planeamiento Local. Según los lineamientos establecidos en el Decreto Distrital 523 (2023) “Por medio del cual se reglamentan las Unidades de Planeamiento Local - UPL Tintal, Patio Bonito, Porvenir, Edén, Bosa y Kennedy que conforman el sector de Suroccidente, y se dictan otras disposiciones” y su Documento Técnico de Soporte, el polígono a intervenir prevé la formulación e implementación del Proyecto Integral de Proximidad Río Tunjuelo (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023d; SDP, 2023).

2.4. Estructura socioeconómica, creativa y de innovación – ESECI

De conformidad con el artículo 100 del POT (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021), la Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación (ESECI) cumple unas funciones según el área de actividad del que se trate. Teniendo en cuenta que el espacio a intervenir hace parte del Área de Actividad Estructurante, el Decreto Distrital 555 de 2021 (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021) establece que estas son áreas que promueven la competitividad, generando oportunidades de empleo y densificación residencial. Para ello, precisa de los siguientes elementos:

1. Proyectos Integrales de Vivienda.
2. Gran Ecosistema Económico y Productivo.
3. Economías de aglomeración con énfasis en especialización.
4. Centralidades económicas y de vivienda.
5. Actuaciones Estratégicas y Áreas de Integración Multimodal.

6. Piezas Rurales.

Debe advertirse, que de acuerdo con el DTS de la Secretaría Distrital de Planeación (2023):

El corazón productivo de esta UPL se concentra principalmente en el área central, comprendiendo el núcleo fundacional y una extensión de esta hacia el sur sobre los ejes de las calles 61 y 63 Sur, y hacia el suroccidente sobre la transversales 80a y 78l, y sobre el eje de la Avenida San Bernardino en el sector entre El Retazo y José María Carbonell. Hacia otros sectores se encuentra un nivel de actividad comercial menos intenso, como sobre la Carrera 79 en Roma y Casablanca. En general, la actividad económica que se encuentra en el resto del territorio no se presenta de manera aglomerada, sino dispersa en algunos puntos de los barrios y de baja intensidad. Las actividades institucionales y las de servicios urbanos, como los colegios y los patios del SITP, se pueden identificar como atractores de actividad comercial, sin embargo, esta situación no es una generalidad del territorio. (p.482)

En mérito de lo anterior, se advierte que la zona a intervenir por el plan parcial no tiene una fuerte actividad económica o productiva. Es así, como el comercio y las actividades económicas presentes son de baja intensidad.

2.5. Caracterización del polígono

Una vez se realizó la delimitación del área a intervenir, se identificó la presencia de 69 predios, ninguna propiedad horizontal, que tendrán que ser gestionados para el desarrollo del plan parcial. Para efectos de caracterizar la composición predial del área a intervenir, se hizo un análisis jurídico y de campo de los predios que serán gestionados por el plan parcial de renovación urbana.

Para efectos de caracterizar jurídicamente los predios, se hizo la consulta de cada uno en la Ventanilla Única de Registro – VUR a partir de sus CHIP. En mérito de lo anterior, se identificó que 13 de ellos no tienen folio de matrícula inmobiliaria. Es así, como, de los 56 predios, se logró la siguiente caracterización:

- Se registran 82 propietarios.
- 6 de los 56 predios están gravados con hipoteca.
- 1 de los 56 predios es objeto de un proceso verbal de sucesión adelantado ante un juez.
- 1 de los 56 predios tiene inscrito un fideicomiso civil con un beneficiario.
- 2 predios tienen desmembrado el derecho real de dominio, constando 10 nudos propietarios y 3 usufructuarios.
- 1 de los predios está afectado con vivienda familiar.

Con base en el análisis jurídico, se recomendó para la formulación del plan parcial la exclusión de los predios que no cuentan con matrícula inmobiliaria, en tanto la gestión predial y la regularidad en la titularidad de derechos reales no son claras. Asimismo, se recomienda la compra de los derechos de herencia de la señora Melida Ortiz Montes, respecto del predio identificado con CHIP AAA0047EHLW y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-40382346.

En el caso de los predios AAA0048ZUYN y AAA0048ZUTD, se recomienda adelantar la compra del derecho de usufructo y de la nuda propiedad a los titulares de derechos reales del predio.

A partir de la visita de campo hecha al polígono, se identificaron las siguientes características de los predios que serán gestionados:

- En promedio, las edificaciones que hay en los predios constan de 2 pisos.

- 68 predios tienen un uso residencial, 21 un uso comercial y 4 un uso institucional.
- En 30 predios vive una sola familia, mientras que en 35 de ellos reside más de una.
- En 33 predios de uso residencial habitan sus propietarios.
- En 35 predios de uso residencial habitan sus arrendatarios.

3. Formulación: Plan Parcial de Renovación Urbana Zona Urbana Sostenible

3.1. Objetivo general y objetivos específicos del Plan Parcial

El Plan Parcial de Renovación Urbana “Bosa: Zona Urbana Sostenible” busca articular e integrar 5 aspectos:

- Integrar la porción de Estructura Ecológica Principal ZMPA de Río Tunjuelo que se encuentra dentro del polígono de intervención del plan parcial con el proyecto integral de proximidad del Río Tunjuelo, mediante la generación de espacios públicos que se conecten a dicho proyecto, la revitalización y el mejoramiento de las condiciones de accesibilidad y conectividad entre esta zona y la ciudad.
- Impulsar el aprovechamiento económico del espacio público mediante la interacción directa con espacios comerciales que estarán ubicados en el primer piso.
- Promover la interacción de los habitantes en las edificaciones en las que se plantean mezclas de usos que contribuyan a generar actividades productivas que reactiven el sector, y originen redes de cooperación, confianza y seguridad entre los habitantes.
- Implementar el concepto “Ciudad de los 30 minutos” como planteamiento urbanístico, mediante la generación de espacios públicos de proximidad seguros en los que los habitantes accedan con mayor facilidad a los sistemas de transporte masivo que se desarrollarán con la construcción de la tercera línea del metro, y a su vez con los ya existentes como lo son el

Portal del Sur de Transmilenio y el Terminal del sur. Además de promover el acceso a la diversidad de usos, en el mismo sitio.

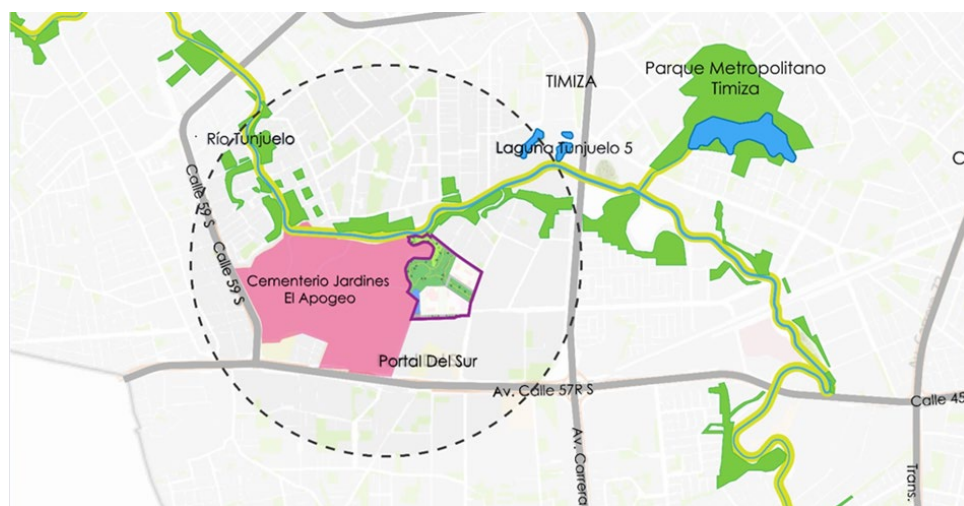
- Priorizar la permanencia de los moradores en la nueva pieza de ciudad que ofrece entornos vitales para mejorar sus condiciones de habitabilidad que produzcan bienestar y espacios públicos de proximidad que permitirán a sus habitantes acceder caminando a la oferta de comercio y servicios y dotacionales planteados en el Plan Parcial Bosa: Zona Urbana Sostenible.

3.1.1. De la consolidación de zonas verdes y parques

A continuación, se presenta la conexión de los parques planteados en el Plan Parcial Bosa: Zona Urbana Sostenible con el Proyecto Integral de Proximidad del Río Tunjuelo y cómo a través de las zonas verdes del plan parcial se genera un corredor de ingreso y se da continuidad al Proyecto Integral de Proximidad.

Figura 4

Integración del plan parcial con el proyecto integral de proximidad del Río Tunjuelo.



Nota. La figura presenta la propuesta de integración entre el plan parcial y el proyecto integral de proximidad del Río Tunjuelo. Fuente: elaboración propia (2025).

3.1.2. De la infraestructura vial en el sector

El polígono del Plan Parcial se encuentra delimitado por la Calle 57b sur, y la carrera 72D. Se encuentra en cercanía de la carrera 71b.

Fotografía 1

Fotografías de la delimitación del polígono Plan Parcial



Carrera 72 d



Calle 57b sur

Fuente: elaboración propia (2025).

El espacio público para movilidad está dividido entre la red de ciclo infraestructura y la red vial. La propuesta Urbanística del Plan Bosa Zona Urbana sostenible, pretende conectar el polígono con el sistema de ciclo infraestructura que existe en la UPL, con el cual se conectará la micro movilidad tanto con los corredores de alta capacidad, como la Autopista Sur y la Avenida Villavicencio, como con los parques estructurantes aledaños, en este caso el parque Timiza. Así mismo, se plantea que los residentes y visitantes se puedan conectar con la zona, a partir de la 3 línea de metro que esta trazada cruzando el cementerio jardines del apogeo y que a partir de ciclo infraestructura permitirá el intercambio modal, maximizar el uso de la bicicleta y caminata generando así una mayor cantidad de viajes del cuidado garantizando que se cumpla una de las premisas de las zonas ZUMA por una mejor calidad del aire.

Figura 5*Propuesta de infraestructura vial*

Nota. La imagen muestra la propuesta de infraestructura vial y su distribución en la zona de influencia de la propuesta. Fuente: elaboración propia (2025).

Esta zona tiene cobertura de paraderos zonales en las siguientes ubicaciones, Urbanización Olarte (Kr 71d - Cl 54 Sur); Br. Villa Del Río (Av. V/cio - Cl 54b Sur); Br. Olarte (Av. V/cio - Cl 56d Sur); Br. Olarte (Kr 72a - Cl 55 Sur); Br. Villa Del Río (Cl 57b Sur - Kr 70); Br. Villa Del Río II Sector (Cl 57b Sur - Kr 70); Br. Villa Del Río (Cl 57b Sur - Kr 68a); Perdomo; C.C. Paseo Villa Del Río. De igual forma tiene cobertura de rutas zonales entre las cuales se encuentran las rutas 599, G506, G516, G519, G530.

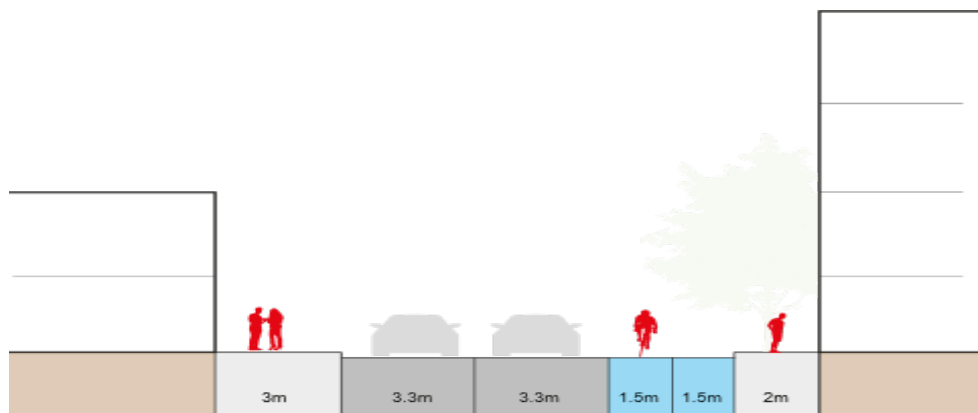
Estas rutas zonales conectan con el sistema troncal de Transmilenio en la autopista sur, que conecta con todo el sistema de la ciudad.

Frente al diseño vial dentro del plan parcial se tienen planteados dos tipos de perfiles viales que van a suplir los flujos vehiculares que se requieren en la zona.

Figura 6

Propuesta perfil vial

Calle 57B Sur y Malla Vial Intermedia



Fuente: elaboración propia (2025).

La calle 57b sur actualmente existente será extendida hasta el final del plan parcial que colinda con el Cementerio Jardines del Apogeo, en este caso se configura como una vía intermedia bidireccional que le dará ingreso y salida a los vehículos al polígono.

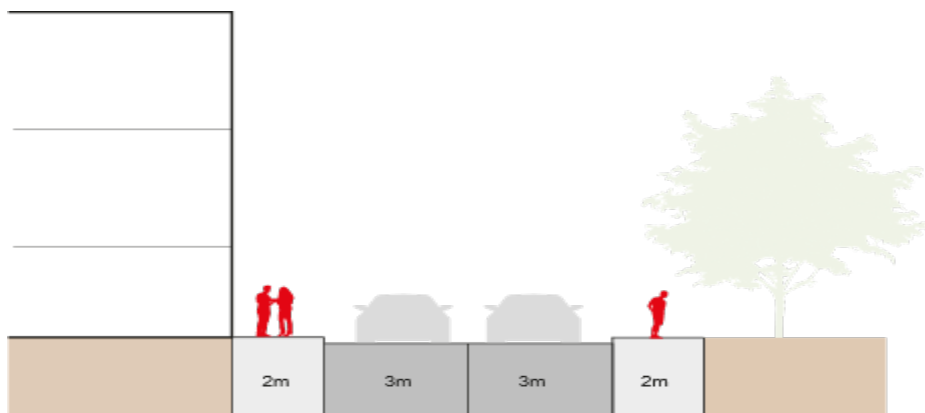
Frente a la Cra 56d sur, actual vía local, se construirá una vía del perfil mencionado, bidireccional vehicular de ingreso y salida al Plan Parcial, con un bicicarril que permita conectar con la ciclo infraestructura.

Frente a las vías locales tendrán el siguiente perfil vial

Figura 7

Propuesta Perfil Vial

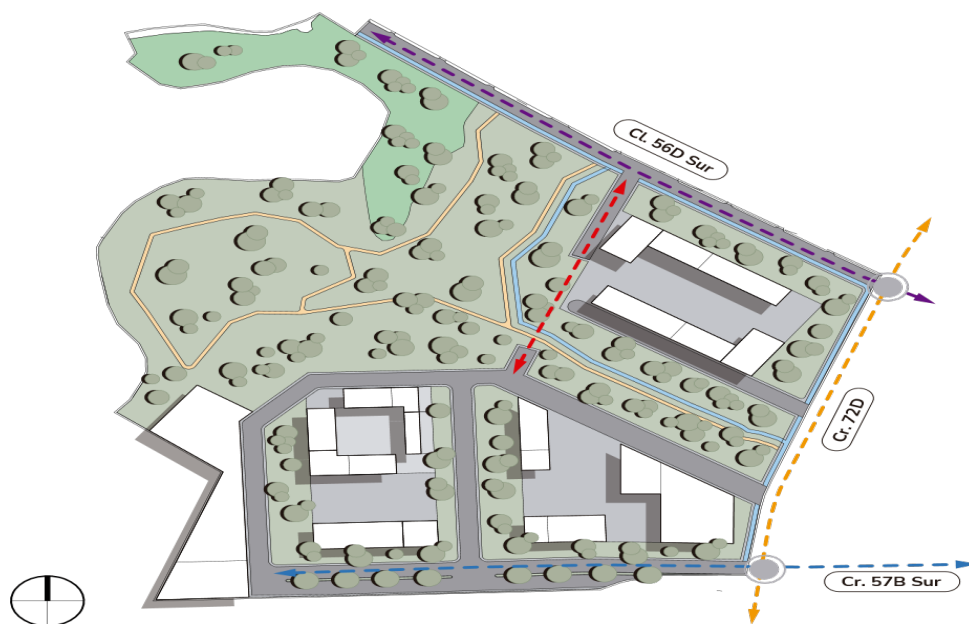
Malla Vial Local



Fuente: elaboración propia (2025).

Figura 8

Malla Vial Local



Nota. La figura presenta la malla vial local y su distribución gráfica situada en el mapa.

Fuente: elaboración propia (2025).

Para permitir conectividad entre el plan parcial, las zonas de cesión para parques, las alamedas y la ciclorruta al interior del plan parcial, la propuesta generó un deprimido en la Unidades de Actuación Urbanística (UAU) 3 Manzana 3, permitiendo así que el espacio de

proximidad esté conectado para los viajes peatonales. Este deprimido contempla la conectividad vial y la entrada a 3 sótanos de parqueo que tienen una relación de 1 a 3, respetando los máximos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Figura 9

Reder propuesta deprimido



Nota. La imagen presenta el render de cómo se verá el deprimido de UAU 3 Manzana 3.

Fuente: elaboración propia (2025).

3.1.3. De los proyectos inmobiliarios en el sector

Desarrolladores y constructores privados han ejecutado y están ejecutando proyectos de vivienda principalmente VIS a lo largo del corredor vial de la autopista sur a través de licenciamiento directo, no se observan proyectos de comercio y servicios de envergadura en el sector, el desarrollo comercial importante más reciente es el Centro Comercial Paseo Villa del Río, el cual se encuentra a una distancia aproximada de 1,5 kilómetros.

3.2. Propuesta urbanística para el plan parcial de renovación urbana “Bosa Zona Urbana Sostenible”

Acorde con la vocación del suelo establecida mediante el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto Distrital 555 de 2021, el polígono seleccionado se encuentra en zona receptora de actividades económicas, lo que indica que este sector deberá implementar proyectos que potencien la actividad económica y dé origen a nuevos empleos (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

Hay que tener en consideración que el uso predominante es la vivienda, por lo que es un gran reto desarrollar un plan que integre estos usos, sin olvidar que es prioritario promover que las actividades económicas se integren a los objetivos de zona ZUMA y al Proyecto Integral de Proximidad del río Tunjuelo, generando dinámicas socioeconómicas que se acercan al modelo de la ciudad de los quince (15) minutos.

A través de la articulación de los objetivos específicos descritos anteriormente, se formula este plan parcial de renovación urbana, aportando los desarrollos inmobiliarios y urbanísticos que la zona requiere, creando así, un nodo articulador entre la estructura ecológica principal, y atendiendo uno de los más grande desafíos de UPL llevando comercio y servicios, aprovechando cada variable como la altura permitida, aislamientos, espacio público, implantación del proyecto, entre otros para lograr una propuesta innovadora y realizable.

Como nodo articulador se plantea el desarrollo de grandes áreas verdes reforestadas con especies arbóreas endémicas de alto y bajo porte, pensadas para reducir las temperaturas de la UPL. Generando un desarrollo inmobiliario en donde además de lo ya mencionado se generen:

- Corredores peatonales bordeados por una variada gama de árboles y arbustos, imitando la estructura de “selva” que permita mejorar el confort climático del espacio público.
- Protección de los ecosistemas existentes, en este caso, permitir que mediante el espacio público y senderos, se pueda obtener un uso de contemplación recreativa en el río Tunjuelo.
- Implementación de cubiertas y fachadas verdes en el desarrollo de los productos inmobiliarios.

3.3. Plan de implantación urbanística

La propuesta urbana del plan parcial de renovación urbana “Bosa: Zona Urbana Sostenible” es precisamente generar las conexiones entre las edificaciones y el espacio público propuesto, se generen nuevas actividades económicas y se dinamicen las existentes manteniendo las dinámicas y actividades del tejido social, mediante sistemas de movilidad sostenible y los usos propuestos.

Tabla 2

Cuadro General de Áreas

1. CUADRO GENERAL DE AREAS				
Nombre	Área(M2)	% Sobre Area Bruta	%Sobre Área verificación	% Sobre Área de cesión
ÁREA DE PLANIFICACIÓN	129.673,94	100%		
AREA VERIFICACION = AREA NETA URBANIZABLE	120.200,00	93%	100%	
ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL	9.473,94	7%	8%	
ZMPA Río Tunjuelo	9.473,94	7%	8%	
MALLA VIAL ARTERIAL EXISTENTE	0,00	0%	0%	
Malla vial arterial existente	0,00	0%	0%	
A.M.D	0,00	0%	0%	
Areas de manejo diferenciado	0,00	0%	0%	
PARQUES ESTRUCTURANTES EXISTENTES	0,00	0%	0%	
Parques estructurantes existentes	0,00	0%	0%	
CESIONES	81.200,00	63%	67,55%	100,00%
ESPACIO PÚBLICO	50.362,00	39%	42%	62%
Parque 1	41.242,00	32%	34%	51%
Parque Lineal	7.795,00	6%	6%	de l
Plazoleta	1.325,00	1%	1%	2%
EQUIPAMIENTO	3.696,00	3%	3%	5%
Equipamiento (Aula Ambiental)	3.696,00	3%	3%	5%
VIAS	27.142,00	21%	23%	33%
Malla vial local proyectada	18.883,96	15%	16%	23%
Separador vial	663,54	1%	1%	1%
Andenes	5.191,92	4%	4%	6%
Cicloruta	2.402,58	2%	2%	3%
AREA UTIL	39.000,00	30%	32,45%	
Manzana 1	13.000	10%	11%	
Manzana 2	13.000	10%	11%	
Manzana 3	13.000	10%	11%	
Relación (A Util / A Bruta)		3,32		
Relación (A Util / A Verificación (Neta Urbanizable)		3,08		

Fuente: elaboración propia (2025).

Figura 10

Esquema planteamiento urbanístico



Nota. La figura presenta el esquema proyectado del planteamiento urbanístico a partir de la propuesta. Fuente: elaboración propia (2025).

El Plan Parcial de renovación urbana “Bosa: Zona Urbana Sostenible” cumple con todos los requerimientos de área y espacialidad exigidos en el decreto 555 de 2021 y su anexo el manual de normas comunes (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

3.3.1. *Obtención del área de verificación*

Dentro del polígono del plan parcial se encuentra un área de 9.473,94 m² correspondiente a Zona de Manejo y Preservación Ambiental – ZMPA, La cual hace parte de la estructura ecológica principal de la ciudad. Esta área no se contabilizará dentro del área de verificación del plan parcial como lo indica el decreto 555 de 2021, artículo 328, parágrafo 1 (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

Tabla 3

Área de verificación

Nombre	Área(M2)	% Sobre Area Bruta	%Sobre Área verificación	% Sobre Área de cesión
ÁREA DE PLANIFICACIÓN	129.673,94	100%		
ÁREA VERIFICACION = AREA NETA URBANIZABLE	120.200,00	93%	100%	
ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL	9.473,94	7%	8%	
ZMPA Río Tunjuelo	9.473,94	7%	8%	
MALLA VIAL ARTERIAL EXISTENTE	0,00	0%	0%	
Malla vial arterial existente	0,00	0%	0%	
A.M.D	0,00	0%	0%	
Áreas de manejo diferenciado	0,00	0%	0%	
PARQUES ESTRUCTURANTES EXISTENTES	0,00	0%	0%	
Parques estructurantes existentes	0,00	0%	0%	

Nota. La tabla presenta los datos de área de verificación incluyendo los porcentajes tanto de área bruta como de área de verificación. Fuente: elaboración propia (2025).

3.3.2. *Cumplimiento de espacio público y equipamiento*

Tabla 4

Espacio público y equipamiento

CESIONES	81.200,00	63%	67,55%	100,00%
ESPACIO PÚBLICO	50.362,00	39%	42%	62%
Parque 1	41.242,00	32%	34%	51%
Parque Lineal	7.795,00	6%	6%	de l
Plazoleta	1.325,00	1%	1%	2%
EQUIPAMIENTO	3.696,00	3%	3%	5%
Equipamiento (Aula Ambiental)	3.696,00	3%	3%	5%
VIAS	27.142,00	21%	23%	33%
Malla vial local proyectada	18.883,96	15%	16%	23%
Separador vial	663,54	1%	1%	1%
Andenes	5.191,92	4%	4%	6%
Cicloruta	2.402,58	2%	2%	3%

Nota. La tabla presenta la información disponible sobre el espacio público y el equipamiento propuesto. Fuente: elaboración propia (2025).

El plan parcial plantea un área de cesiones de 82.200 m² la cual corresponde al 67,55% del área de verificación del polígono, la cual es superior a la mínima exigida de 65% en el decreto 555 de 2021, artículo 328 (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

Se da cumplimiento a lo exigido en el manual de normas comunes (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021, p. 149), en relación con la fragmentación de la cesión y globos mínimos, en la cual se indica que en planes parciales de renovación con área de verificación mayor a 12 hectáreas el 50% de la cesión se deberá dejar en un solo globo, en el plan parcial “Bosa: Zona Urbana Sostenible” se destinaron 41.242 m² en el parque denominado parque 1 el cual abarca el 51% del área total de cesión.

Así mismo se cumplen las condiciones de configuración geométrica y dimensiones mínimas de costado exigidas en el manual de normas comunes, como se muestra a continuación

Figura 11

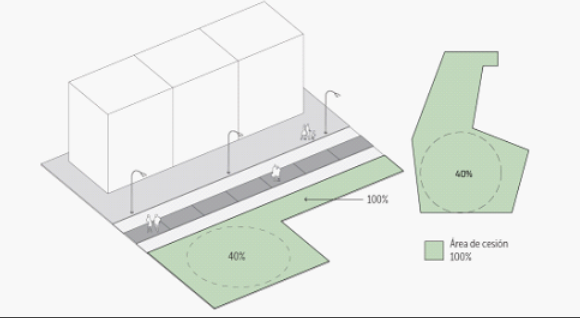
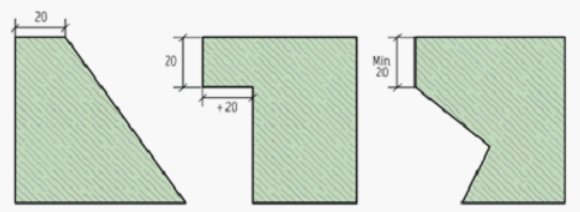
Configuración Parque 1



Fuente: elaboración propia (2025).

Tabla 5

Chequeo cumplimiento condiciones específicas polígonos irregulares

Normatividad Asociada		Exigido	Propuesto	R.V
1.6. CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO				
NORMAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO				
Fragmentación de la cesión y globos mínimos	<p>En planes parciales de desarrollo con área neta urbanizable - ANU o planes parciales de renovación con área de verificación mínima - AV entre 3 a 12 hectáreas, el 70% de la cesión de espacio público en sitio se deberá dejar en un solo globo.</p> <p>En planes parciales de desarrollo con área neta urbanizable - ANU o planes parciales de renovación con área de verificación mínima - AV mayor a 12 hectáreas el 50% de la cesión se deberá dejar en un solo globo.</p> <p>En planes parciales el globo mínimo de la fragmentación debe ser como mínimo de 1000 m².</p> <p>En proyectos de licenciamiento directo, como mínimo el 70% de la cesión se deberá dejar en un solo globo, el área restante en globos mínimos de 400 m² de acuerdo a la norma de dimensiones mínimas de cesión.</p>	40.600	41.242,00	OK
Cerramientos	En concordancia con el artículo 122, literal 1-f se prohíben los cerramientos perimetrales de espacio público peatonal y para el encuentro.			
Nota: Las anteriores condiciones de espacio público no aplican para las cesiones de espacio público en terreno inclinado.				
1.6. CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO				
<p>ILUSTRACIÓN 21 CAP. 1.1.6.2. Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos. Configuración geométrica - polígonos irregulares.</p> 				
		16.497	16.497	OK
		72	72	
CAPÍTULO 1 NORMAS URBANÍSTICAS COMUNES				
1.6.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO PARA LOS DIFERENTES TRATAMIENTOS				
<p>ILUSTRACIÓN 19 CAP. 1.1.6.2. Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos. Configuración geométrica - dimensión mínima de costado.</p> 				
				OK

Nota. La tabla condensa el cheque de condiciones específicas sobre la configuración geométrica - polígonos irregulares. Fuente: elaboración propia (2025).

Figura 12**Configuración parque lineal**

Nota. La figura contiene la propuesta de configuración del parque lineal contemplado en el plan parcial. Fuente: elaboración propia (2025).

Tabla 6**Chequeo cumplimiento condiciones específicas parques lineales**

Normatividad Asociada	Lado 1 (m2)	Lado 2 (m2)	R.V
CAPÍTULO 1 NORMAS URBANÍSTICAS COMUNES 1.1.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO PARA LOS DIFERENTES TRATAMIENTOS ILUSTRACIÓN 20 CAP. 1.1.2.2. Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos. Configuración geométrica - proporción de costados.	53,94	149,75	
	1	2,78	OK

Nota. La tabla condensa el chequeo de condiciones específicas de configuración geométrica - parques lineales. Fuente: elaboración propia (2025).

En la Tabla 7 se presentan los indicadores de espacio Público y equipamientos, en la cual se observa que el plan parcial “Bosa: Zona Urbana sostenible” logra un índice de espacio público efectivo por habitante 3.52 m²/hab. Aumentando el espacio público en casi 1 m² con relación a lo existente y a 4.98 m²/hab. si se tiene en cuenta las Areas Privadas Afectas al uso Público.

Tabla 7

Indicadores de espacio público efectivo

3 .INDICADORES DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS						
Uso del Suelo	Número de habitantes por vivienda (Hab./viv)	Número total de Unidades (Und)	Número de habitantes por tipo de vivienda (Hab)		Área de espacio público de efectivo (m ²)	Índice de espacio público de proximidad efectivo por habitante (m ² /hab)
Vivienda VIS	3	2.066,00	6198		50.362,00	3,28
Vivienda NO VIS	3	1.510,00	4530		Área de equipamientos(m ²)	Índice de equipamientos per hab. (m ² /hab)
Vivienda VIP	3	1.536,00	4608		3.696,00	0,24
	Total	5.112	15.336		Áreas Privadas Afectas al Uso Público APAUP (m ²)	Índice de APAUP por habitante (m ² /hab)
					25.946,72	1,69
					Áreas Real de Uso Público (m ²)	Índice de área real uso público (m ² /hab)
					76.308,72	4,98

Fuente: elaboración propia (2025).

En relación con los equipamientos el plan parcial destinará 3.696 m² lo cual corresponde al 3% del área de planificación (área del terreno) tal como lo exige decreto 555 de 2021 (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021, art. 329).

De igual manera se da cumplimiento a lo exigido en relación a la distancia máxima que puede haber entre el equipamiento y el núcleo de mayor número de viviendas la cual debe ser máximo de 500 metros, en el plan parcial “Bosa: Zona Urbana Sostenible” la distancia es de 286 metros.

Figura 13

Revisión Normativa Equipamientos



Fuente: elaboración propia (2025).

Frente a la malla vial local, se configuran nuevos anillos viales de 10 metros de perfil alrededor de las tres manzanas propuestas, se da continuidad a la calle 57 B bis sur manteniendo el perfil existente, se amplía la calle 56d sur y se configura el andén de la Carrera 72D

Figura 14

Configuración malla vial



Nota. La figura presenta la configuración de la malla vial propuesta en el plan parcial.

Fuente: elaboración propia (2025).

3.4. Reparto de cargas y beneficios

Para el desarrollo del proyecto se generaron tres Unidades de Actuación Urbanística (UAU) determinadas desde el área del terreno como se observa en la Figura 15. Cada UAU contara con una manzana de área útil de 13.000 m² en concordancia con el área máxima permitida por el decreto 555 de 2021, artículo 261, para las manzanas (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021). Así mismo, a cada UAU le corresponden cargas urbanísticas como se indica en la Tabla 8.

Figura 15*Localización de unidades de actuación urbanística*

Nota. La figura concentra de manera grafica la localización de las UAU contempladas en la propuesta. Fuente: elaboración propia (2025).

Tabla 8*Distribución de áreas por UAU*

Nombre	UAU 1	UAU 2	UAU 3
AREAS EN M2			
Area util	13.000	13.000	13.000
Parque 1	14.435		26.807
Parque lineal		7.795	
Plazoleta	1.325		
Equipamiento	3.696		
Malla vial local proyectada	6.295	6.295	6.295
Separador vial	221	221	221
Andenes	1.731	1.731	1.731
Cicloruta	801	801	801

Nota. En la tabla se presentan las áreas contempladas en las tres UAU con su descripción de lugar y metros cuadrados. Fuente: elaboración propia (2025).

3.4.1. Edificabilidad


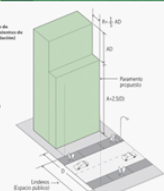
Para determinar la edificabilidad se realizó la revisión normativa referente a aislamiento entre edificaciones y retrocesos de espacio público, realizando iteraciones con diferentes posibles alturas de las edificaciones dentro de cada manzana hasta encontrar la potencialmente ideal obteniendo lo siguiente:

- **Manzana 1 (UAU 1):**

En esta manzana se plantearon tres torres de 90,15 metros de altura las cuales pueden albergar 35 pisos. Al realizar la revisión de aislamientos y retrocesos requeridos como se observa en la Tabla 9 se determinó que es necesario contar mínimo con 36,06 metros de aislamiento entre cada una de las torres y un retroceso contra el espacio público de la misma longitud, como se muestra en la Figura 16, lo cual se logró para las Torres 1 y 3, pero para la torre 2 no fue viable por lo que fue necesario realizar un retroceso adicional de 6,86 metros a partir de la altura de 57 metros (piso 22), como se muestra en la Figura 17.

Tabla 9

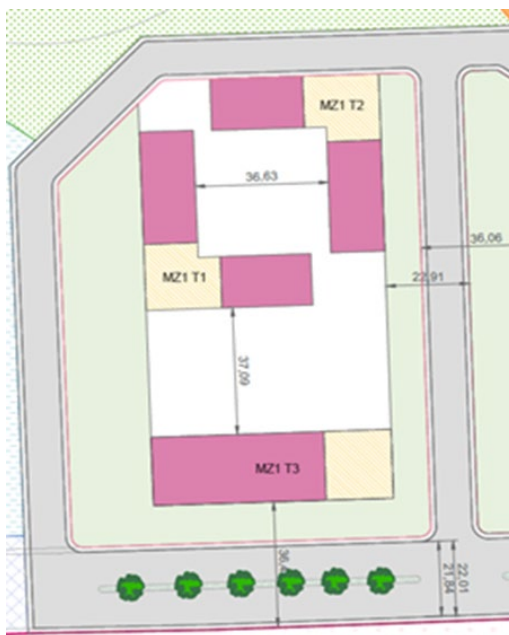
Verificación Normativa de Aislamientos y Retrocesos Manzana 1

Aislamientos	Normatividad Asociada	Edificio	A (m)	B (m)	C (m)	D (m)
Aislamiento entre Edificaciones	 <p> 5.1.1. Aislamiento 5.1.1.1. Aislamiento entre edificaciones C = Promedio de A y B $C = \frac{A+B}{2}$ A = Máximo de altura entre edificaciones B = Máximo de altura entre edificaciones E = Máximo de altura entre edificaciones F = Máximo de altura entre edificaciones </p>	MZ1-T1 MZ1-T2 MZ1-T3	90,15	90,15	90,15	36,06
Retrocesos	Normatividad Asociada	Edificio	D (m)	A (m)	AD (m)	R (m)
Retrocesos contra Espacio Público	 <p> 5.1.2. Retrocesos 5.1.2.1. Retrocesos contra espacio público D = Distancia entre fachada y línea de espacio público A = Máximo de altura AD = Máximo de altura para altura máxima R = Retroceso Ar = D x 1,3 = Retroceso de altura Ar = D x 1,3 = Distancia R = AD - 15 </p>	MZ1-T2	22,91	57,275	34,3	6,86

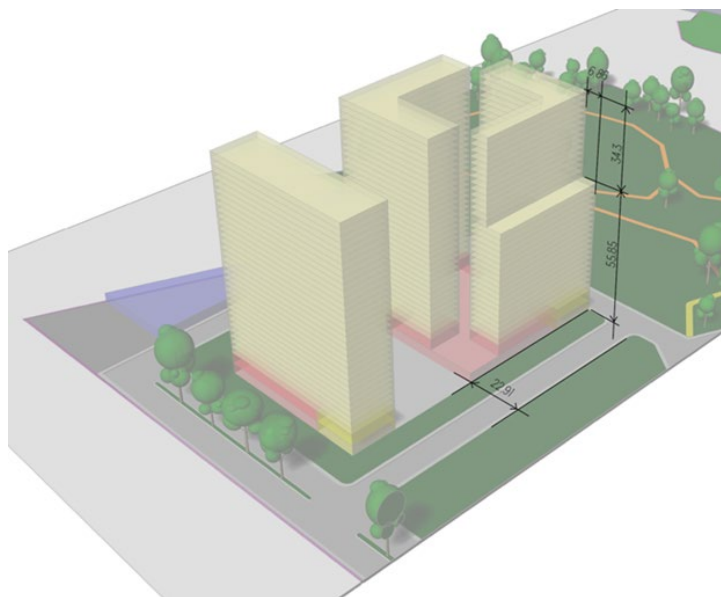
Nota. La tabla presenta los aislamientos y retrocesos de la manzana 1 en relación con las edificaciones y el espacio público, respectivamente. Fuente: elaboración propia (2025).

Figura 16

Aislamientos y Retrocesos Manzana 1



Nota. La figura ilustra gráficamente los aislamientos y retrocesos de la manzana 1 en relación con las edificaciones y el espacio público, respectivamente. Fuente: elaboración propia (2025).

Figura 17*Retroceso contra espacio público Torre 2 Manzana 1*

Nota. La figura ilustra gráficamente los retrocesos de la manzana 1 en relación con las edificaciones y el espacio público, respectivamente. Fuente: elaboración propia (2025).

- **Manzana 2 (UAU 2):**

En esta manzana se plantearon dos torres de 90,15 metros de altura las cuales pueden albergar 35 pisos y una torre de 58 metros de altura la cual puede albergar 16 pisos, la cual estará destinada a servicios de oficinas y hospedaje.

Al realizar la revisión de aislamientos y retrocesos requeridos como se observa en la Tabla 10 se determinó que es necesario contar mínimo con 36,06 metros de aislamiento entre las torres de mayor altura (Torre 1 y Torre 3) y un retroceso contra el espacio público de la misma longitud, el aislamiento y retroceso para la torre de menor altura (Torre 2) es de mínimo 29,63 metros, como se observa en la Figura 18. Aislamientos y Retrocesos Manzana 2.

Tabla 10*Verificación normativa de aislamientos y retrocesos Manzana 2*

Aislamientos	Normatividad Asociada	Edificio	A (m)	B (m)	C (m)	D (m)
Aislamiento entre Edificaciones		MZZ-T1 MZZ-T3	90,15	90,15	90,15	36,06
		MZZ-T2	90,15	58	74,075	29,63
Retrocesos	Normatividad Asociada	Edificio	D (m)	A (m)	AD(m)	R(m)
Retrocesos contra Espacio Público		MZZ-T1 MZZ-T3	36,06	90,15	0	0
		MZZ-T2	23,2	58	0	0

Nota. La tabla presenta los aislamientos y retrocesos de la manzana 2 en relación con las edificaciones y el espacio público, respectivamente. Fuente: elaboración propia (2025).

Figura 18*Aislamientos y Retrocesos Manzana 2*

Nota. La figura ilustra gráficamente los aislamientos y retrocesos de la manzana 2 en relación con las edificaciones y el espacio público, respectivamente. Fuente: elaboración propia (2025).

Figura 19

Aislamientos y Retrocesos Manzana 3



Nota. La figura ilustra gráficamente los aislamientos y retrocesos de la manzana 3 en relación con las edificaciones y el espacio público, respectivamente. Fuente: elaboración propia (2025).

Una vez configuradas las edificaciones que se ubicaran en el área útil de cada una de las actuaciones urbanísticas, se determinaron los usos tal como se observan en la Ilustración 20, atendiendo los objetivos del plan parcial “Bosa: Zona Urbana Sostenible” en el que se pretende que haya mezcla de usos y sea receptora de actividades económicas.

Para la vivienda de interés social, aunque aplica el incentivo del 8%, contemplado hasta el 31 de diciembre del 2027, establecido en el artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021 (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021). Se decidió tener un porcentaje mayor 10,3% atendiendo las necesidades de vivienda social que tiene la UPL BOSA.

En cuanto a la vivienda de interés prioritario, se aplica el incentivo del 6%, contemplado hasta el 31 de diciembre del 2027, establecido en el artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021 (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021), como se presenta en la Tabla 12.

Los porcentajes de uso dotacional y uso comercial y de servicio, se originan desde la oportunidad de implementar y desarrollar una pieza de ciudad inteligente, prestando así un nodo de servicios comercio, logística y hospedaje.

Con el fin de hallar la cantidad de unidades inmobiliarias, se realizó un redimensionamiento arquitectónico en el que la vivienda VIP tendrá un área aproximada de 36 m², la VIS 44 m² y la NO VIS 60 m², obteniendo así en total 2066 unidades VIS, 1536 unidades VIP y 1510 unidades NO VIS, esta última tipología se venderá por metro cuadrado al igual que los otros usos. Como se observa en la Tabla 12.

Tabla 12

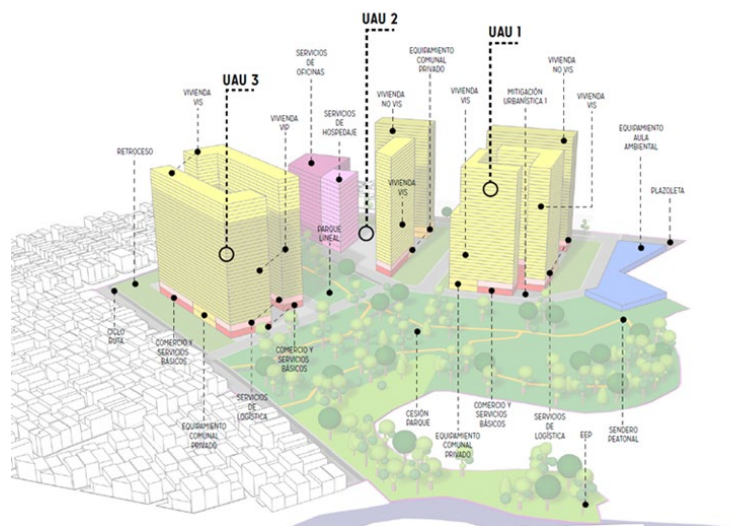
Cuadro de áreas por uso

2. CUADRO DE AREAS POR USO				
Uso	A. Construida	% Area	Area de Suelo(m²)	% Area de Verificación
Vivienda VIS	115.520,06	31,69%	12.358,38	10,3%
Vivienda NO VIS	112.021,95	30,73%	11.984,15	10,0%
Vivienda VIP	67.284,29	18,46%	7.198,10	6,0%
Comercial y de Servicios Tipo 3 - Servicios de Oficinas	20.560,00	5,64%	2.199,52	1,8%
Comercial y de Servicios Tipo 3 - Servicios de Oficinas (Premium)	15.336,00	4,21%	1.640,65	1,4%
Comercial y de Servicios Tipo 3 - Servicios Hospedaje	10.800,00	2,96%	1.155,39	1,0%
Comercial y de Servicios Tipo 2 - Servicios Logísticos (MiniStorage)	6.234,73	1,71%	666,99	0,6%
Comercial y de Servicios Tipo 2 - Comercios y Servicios básicos (Locales)	3.904,36	1,07%	417,69	0,3%
Comercial y de Servicios Tipo 2 - Comercios y Servicios Básicos (supermercado)	3.149,00	0,86%	336,88	0,3%
ECP	9.742,31	2,67%	1.042,24	0,9%
Area Total construida	364.552,70	100%		

Nota. La tabla contiene la descripción de las áreas de acuerdo al uso de suelo y los porcentajes destinados para cada uno. Fuente: elaboración propia (2025).

Figura 20

Usos de suelo propuestos



Nota. La figura ilustra gráficamente los usos del suelo propuestos en el área de influencia del plan parcial. Fuente: elaboración propia (2025).

En la Tabla 13 se muestra el área construida para cada uno de los usos, la proporción de cada uso respecto al área de la UAU Y el plan parcial, así como el índice de construcción y ocupación obtenido.

Tabla 13

Áreas construidas propuesta de edificabilidad por uso

4.PROPUESTA EDIFICABILIDAD					
Usos	Area Construida	% Area /UAU	% Area /P.P	I.C/ A. UAU	I.O/ A. UAU
UAU 1					
Vivienda VIS	76.602,40	59,08%	21,01%	1,85	
Vivienda NO VIS	42.766,93	32,99%	11,73%	1,03	
Comercio y Servicios básicos (Supermercado)	3.149,00	2,43%	0,86%	0,08	
Servicios Logísticos (MiniStorage)	2.702,91	2,08%	0,74%	0,07	
Comercio y Servicios básicos (Locales)	969,79	0,75%	0,27%	0,02	
ECP	3.458,19	2,67%	0,95%	0,08	
Total	129.649,22			3,12	0,11
UAU 2					
Vivienda NO VIS	28.361,42	27,00%	7,78%	0,95	
Vivienda VIS	25.442,66	24,22%	6,98%	0,85	
Servicios Hospedaje	10.800,00	10,28%	2,96%	0,36	
Servicios Oficinas (CBI)	15.336,00	14,60%	4,21%	0,51	
Servicios Oficinas	20.560,00	19,57%	5,64%	0,69	
Servicios Logísticos (MiniStorage)	1.170,87	1,11%	0,32%	0,04	
Comercio y Servicios básicos (Locales)	1.140,42	1,09%	0,31%	0,04	
ECP	2.226,81	2,12%	0,61%	0,07	
Total	105.038,17			3,52	0,06
UAU 3					
Vivienda VIP	67.284,29	18,46%	18,46%	1,38	
Vivienda NO VIS	40.893,60	11,22%	11,22%	0,84	
Vivienda VIS	13.475,00	3,70%	3,70%	0,28	
Servicios Logísticos (MiniStorage)	2.360,95	0,65%	0,65%	0,05	
Comercio y Servicios básicos (Locales)	1.794,15	0,49%	0,49%	0,04	
ECP	4.057,32	1,11%	1,11%	0,08	
Total	129.865,31			2,66	0,08
GRAN TOTAL	364.552,70			3,0	0,1

Nota. La tabla contiene la descripción de las áreas de la propuesta de edificabilidad por tipo de uso del suelo y los porcentajes representativos dentro de cada UAU. Fuente: elaboración propia (2025).

3.4.2. Ingresos por ventas

Los valores utilizados para el cálculo de la comercialización de cada producto inmobiliario se encuentran estimados para VIS 175 SMMLV y para VIP de 110 SMMLV, para la vigencia 2024, determinados por parte del Gobierno Nacional para renovación urbana, por su parte, se cumple con los porcentajes mínimos de construcción de vivienda establecidos en la norma. Frente a los valores estimados para la venta de la vivienda NO VIS, servicios de oficinas

(premium), servicios de oficina (sin acabados), servicios de hospedaje, servicios de logística (ministorage) y de comercio y servicios básicos estos corresponden a valores de mercado obtenidos a través de la información suministrada por la Galería Inmobiliaria a través del software Ingemax. En la se presenta el consolidado por ventas de productos inmobiliarios.

Se aclara que todos los valores que se presentan a continuación están en miles de pesos.

Tabla 14

Ingresos por ventas de productos inmobiliarios

5. INGRESOS POR VENTAS PRODUCTOS INMOBILIARIOS										
UAU	Vivienda VIS (unidad)	Vivienda VIP (unidad)	Vivienda NO VIS (m2)	Servicios Oficinas (Premium) (m2)	Servicios de Hospedaje (m2)	Servicios Oficinas (sin acabados) (m2)	Servicios de logística (Ministorage) (m2)	comercio y Servicios Básicos (Locales) (m2)	comercio y Servicios Básicos (Mercado) (m2)	Gran Total
UAU 1	1.356,00		35.210,44				1.756,89	872,81	2.519,20	
UAU 2	457,00		23.323,15	13.559,07	8.335,80	19.360,00	761,06	1.026,38		
UAU3	253,00	1.536,00	31.870,61				1.534,62	1.614,74		
Total	2.066,00	1.536,00	90.404,20	13.559,07	8.335,80	19.360,00	4.052,57	3.513,92	2.519,20	
\$ x m2 o Unidad Inmobiliaria										
	\$ 249.025	\$ 156.530	\$ 7.402	\$ 9.000	\$ 8.200	\$ 7.200	\$ 5.500	\$ 9.200	\$ 9.200	
UAU 1	\$ 337.677.900	\$ 0	\$ 260.612.681	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 9.662.899	\$ 8.029.852	\$ 23.176.640	\$ 639.159.972
UAU 2	\$ 113.804.425	\$ 0	\$ 172.628.074	\$ 122.031.600	\$ 68.353.560	\$ 139.392.000	\$ 4.185.854	\$ 9.442.662	\$ 0	\$ 629.838.175
UAU3	\$ 63.003.325	\$ 240.430.080	\$ 235.892.689	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 8.440.408	\$ 14.855.590	\$ 0	\$ 562.622.092
Total	\$ 514.485.650	\$ 240.430.080	\$ 669.133.444	\$ 122.031.600	\$ 68.353.560	\$ 139.392.000	\$ 22.289.161	\$ 32.328.104	\$ 23.176.640	\$ 1.831.620.239

Nota. La tabla contiene los valores que la propuesta contempla por ventas de productos inmobiliarios en cada una de las UAU. Fuente: elaboración propia (2025).

3.4.3. Costos de construcción

Los costos directos de construcción se obtuvieron a través de indicadores de precios por metro cuadrado obtenidos con la información publicada en Construdata 2025 y en el software Opus.

Tabla 15

Costos directos de construcción unidades inmobiliarias

7. COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION UNIDADES INMOBILIARIAS										
m2 de Construcción	Vivienda VIS (m2)	Vivienda VIP (m2)	Vivienda NO VIS (m2)	Servicios Oficinas (con acabados) (m2)	Servicios de Hospedaje (m2)	Servicios Oficinas (sin acabados) (m2)	Servicios de logística (Ministorage) (m2)	comercio y Servicios Básicos (Locales) (m2)	comercio y Servicios Básicos (Mercado) (m2)	Gran Total
UAU 1	76.602,40		42.766,93				2.702,91	969,79	3.149,00	
UAU 2	25.442,66		28.361,42	15.336,00	10.800,00	20.560,00	1.170,87	1.140,42		
UAU 3	13.475,00	67.284,29	40.893,60				2.360,95	1.794,15		
\$ x m2 de Construcción	\$ 1.800	\$ 1.400	\$ 2.400	\$ 5.500	\$ 3.800	\$ 3.200	\$ 2.000	\$ 4.200	\$ 4.800	
UAU 1	137.884.320	0	102.640.632	0	0	0	5.405.818	4.073.113	15.115.200	265.119.083,28
UAU 2	45.796.788	0	68.067.408	84.348.000	41.040.000	65.792.000	2.341.736	4.789.756	0	312.175.688,63
UAU3	24.255.000	94.198.001	98.144.640	0	0	0	4.721.907	7.535.444	0	228.854.992,00
Total	\$ 207.936.108	\$ 94.198.001	\$ 268.852.680	\$ 84.348.000	\$ 41.040.000	\$ 65.792.000	\$ 12.469.461	\$ 16.398.314	\$ 15.115.200	\$ 806.149.764

Nota. La tabla contiene los valores que la propuesta contempla se generan por costos de construcción de unidades inmobiliarias de acuerdo al tipo de destinación en cada una de las UAU. Fuente: elaboración propia (2025).

Tabla 16

Costos directos de construcción complementarios y urbanismo

	Plataformas de parqueo	ECP serv. Comunal (20%)	ECP Z. Verde (40%)	ECP Micromovilidad (40%)	Complementarios	Plazoletas	Parques	Vías andenes y ciclorutas	Equipamiento	Urbanismo	Gran Total
UAU 1	35.047,05	3.458,19	6.916,38	6.916,38		2.941,97	14.434,70	9.047,33	3.696,00		
UAU 2	24.307,71	2.226,81	4.453,61	4.453,61		5.875,76	7.795,00	9.047,33	0,00		
UAU3	39.000,00	4.057,32	8.114,63	8.114,63		1.196,17	26.807,30	9.047,33	0,00		
\$ x m2 de Construcción	\$ 800	\$ 2.200	\$ 350	\$ 200		\$ 250	\$ 350	\$ 400	\$ 2.600		
UAU 1	28.037.640,00	7.608.012,96	2.420.731,40	1.383.275,08	39.449.659,44	735.493,64	5.052.145,00	3.618.933,33	9.609.600,00	19.016.171,98	58.465.831,42
UAU 2	19.446.168,00	4.898.975,27	1.558.764,86	890.722,78	26.794.630,90	1.468.940,77	2.728.250,00	3.618.933,33	0,00	7.816.124,10	34.610.755,00
UAU3	31.200.000,00	8.926.097,30	2.840.121,87	1.622.926,78	44.589.145,95	299.041,52	9.382.555,00	3.618.933,33	0,00	13.300.529,86	57.889.675,81
Total	\$ 78.683.808	\$ 21.433.086	\$ 6.819.618	\$ 3.896.925	\$ 110.833.436	\$ 2.503.476	\$ 17.162.950	\$ 10.856.800	\$ 9.609.600	\$ 40.132.826	\$ 150.966.262

Nota. La tabla contiene los valores que la propuesta contempla como costos directos de construcción complementarios y urbanismo de acuerdo al tipo de destinación en cada una de las UAU. Fuente: elaboración propia (2025).

3.4.4. Costos indirectos

Los costos indirectos de construcción se determinaron con base en el estudio de planes parciales de otras cohortes y tienen un porcentaje dentro del balance final del veinticinco (25%) del total de las ventas de cada Unidad de Actuación Urbanística.

Tabla 17

Costos indirectos

9. COSTOS INDIRECTOS											
% Sobre las ventas 25,0%											
		Vivienda VIS	Vivienda VIP	Vivienda NO VIS	Servicios Especiales CBI	Servicios Hospedaje	Servicios Oficina	MiniStorage	Comercio Zonal	Comercio G. superficies	Gran Total
Honorarios	13,0%	66.883.134,50	31.255.910,40	86.987.347,70	15.864.108,00	8.885.962,80	18.120.960,00	2.897.590,96	4.202.653,55	3.012.963,20	
Impuestos	4,7%	24.180.825,55	11.300.213,76	31.449.271,86	5.735.485,20	3.212.617,32	6.551.424,00	1.047.590,58	1.519.420,90	1.089.302,08	
Gastos de admon	0,3%	1.543.456,95	721.290,24	2.007.400,33	366.094,80	205.060,68	418.176,00	66.867,48	96.984,31	69.529,92	
Gastos de ventas	2,0%	10.289.713,00	4.808.601,60	13.382.668,88	2.440.632,00	1.367.071,20	2.787.840,00	445.783,22	646.562,09	463.532,80	
Gastos financieros	5,0%	25.724.282,50	12.021.504,00	33.456.672,19	6.101.580,00	3.417.678,00	6.969.600,00	1.114.458,06	1.616.405,21	1.158.832,00	
Total		\$ 128.621.413	\$ 60.107.520	\$ 167.283.361	\$ 30.507.900	\$ 17.088.390	\$ 34.848.000	\$ 5.572.290	\$ 8.082.026	\$ 5.794.160	\$ 457.905.060

Nota. La tabla contiene los valores que la propuesta contempla como costos indirectos de construcción. Fuente: elaboración propia (2025).

3.4.5. Balance General

Plan Parcial de Renovación Urbana “Bosa: Zona Urbana Sostenible” tiene una utilidad del 16% la cual se obtuvo únicamente a partir de la venta de los productos inmobiliarios.

Todas la Unidades de Actuación Inmobiliaria obtuvieron utilidad, sin embargo, la UAU 3 tuvo una utilidad muy inferior a las obtenidas por las otras dos debido a que debió asumir mayor cantidad de cargas urbanísticas. Por lo cual se hizo un balance de las utilidades redistribuyendo las utilidades para que las tres Unidades de Actuación Urbanística obtuvieran exactamente la misma utilidad como se muestra en la Tabla 18.

Tabla 18

Balance General

11. BALANCE GENERAL CON POLITICA DE MORADORES					
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	Totales	% Incidencia
Ingresos	639.159.972,45	629.838.175,03	562.622.091,90	1.831.620.239,37	
5. INGRESOS POR VENTAS PRODUCTOS INMOBILIARIOS	\$ 639.159.972	\$ 629.838.175	\$ 562.622.092	\$ 1.831.620.239	100%
Egresos	\$ 513.793.343	\$ 501.916.589	\$ 517.742.917	\$ 1.533.452.849	
6. PRECIO DEL SUELO CON POLITICA DE MORADORES	\$ 28.979.459	\$ 39.200.097	\$ 41.210.141	\$ 109.389.697	6%
7. COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION UNIDADES INM	\$ 265.119.083	\$ 312.175.689	\$ 228.854.992	\$ 806.149.764	44%
8. COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION COMPLEMENTA	\$ 58.465.831	\$ 34.610.755	\$ 57.889.676	\$ 150.966.262	8%
9. COSTOS INDIRECTOS	\$ 158.106.897	\$ 113.685.153	\$ 186.113.010	\$ 457.905.060	25%
10. COSTOS POLITICA DE MORADORES	\$ 3.122.073	\$ 2.244.895	\$ 3.675.099	\$ 9.042.067	0,5%
Ingresos - Egresos (Utilidad)	\$ 125.366.629	\$ 127.921.586	\$ 44.879.175	\$ 298.167.390	16%
Balanceo entre UAU	-\$ 25.977.499	-\$ 28.532.456	\$ 54.509.955		
Ingresos x UAU	\$ 99.389.130	\$ 99.389.130	\$ 99.389.130	\$ 298.167.390	

Nota. La tabla contiene los valores del balance general que buscó nivelar las cargas entre las tres UAU. Fuente: elaboración propia (2025).

Para ejecutar el proyecto, se dará inicio primero a la construcción de la UAU 3, en la que se desarrollarán y ejecutarán un porcentaje importante de los productos inmobiliarios de vivienda VIS y VIP, representando 33,4% de todas las unidades de vivienda del plan parcial, además de encontrarse en la parte de atrás del plan parcial lo cual permite desarrollar el proyecto de adentro hacia afuera facilitando la logística de construcción. Seguida de la UAU 3 y finalizando con la UAU 2.

Los costos preoperacionales, serán financiados entre otros, con aportes del inversionista, recursos propios del Fideicomitente Desarrollador y Constructor, y recursos económicos derivados de los ingresos por las preventas de los inmuebles.

3.5. Política de protección a moradores

3.5.1. Datos generales del proyecto

El Plan Parcial está compuesto por 69 predios los cuales se describen a continuación:

UAU	Nº	DIRECCIÓN	CHIP	ÁREA LOTE (Cartografica Distrital)	No. Pisos	Area Construida
UAU 1	1	AC 57R SUR 72F 50	AAA0178JSJZ	45.422,35	1,00	0,00
Total UAU 1				45.422,35		0,00
UAU 2	1	AC 57R SUR 72F 50	AAA0178JSJZ	38.886,71	1,00	0,00
UAU 2	2	CL 57B SUR 72D 32	AAA0048ZUKC	185,38	2,00	370,76
UAU 2	3	CL 57B SUR 72D 26	AAA0048ZUJZ	108,03	3,00	324,09
UAU 2	4	CL 57B SUR 72D 20	AAA0048ZUHK	104,44	2,00	208,88

UAU 2	5	KR 72D 57A 89 SUR	AAA0048ZUFZ	183,99	4,00	735,96
UAU 2	6	KR 72D 57A 83 SUR	AAA0048ZWBS	91,15	4,00	364,58
UAU 2	7	KR 72D 57A 79 SUR	AAA0048ZWAW	91,06	4,00	364,24
UAU 2	8	KR 72D 57A 67 SUR	AAA0048ZUZE	91,06	2,00	182,12
UAU 2	9	KR 72D 57A 61 SUR	AAA0048ZUYN	89,66	3,00	268,99
UAU 2	10	KR 72D 57A 61 SUR IN 1	AAA0048ZUXS	123,24	2,00	246,48
UAU 2	11	KR 72D 57A 61 SUR IN 2	AAA0048ZUWW	179,20	2,00	358,41
UAU 2	12	KR 72D 57A 53 SUR IN 1	AAA0048ZUUH	79,94	3,00	239,82
UAU 2	13	KR 72D 57A 53 SUR	AAA0048ZUTD	94,46	3,00	283,38
UAU 2	14	KR 72D 57A 49 SUR	AAA0048ZUSY	101,18	3,00	303,54
UAU 2	15	KR 72D 57A 43 SUR	AAA0048ZURJ	124,80	5,00	624,02
UAU 2	16	KR 72D 57A 37 SUR	AAA0048ZUPA	119,86	5,00	599,32
UAU 2	17	KR 72D 57A 33 SUR	AAA0048ZUNX	152,39	2,00	304,79
UAU 2	18	KR 72D 57A 27 SUR	AAA0048ZULF	86,43	3,00	259,29
UAU 2	19	KR 72D 57A 21 SUR	AAA0165ZUJZ	122,42	1,00	122,42
UAU 3	20	KR 72D 57A 21 SUR MJ	AAA0049DXLF	122,42	1,00	122,42
Total UAU 2				41.137,84	55,00	6.283,51
UAU 3	1	AC 57R SUR 72F 50	AAA0178JSJZ	28.228,20	1,00	0,00
UAU 3	21	CL 56D SUR 72D 05	AAA0047EJTO	119,70	2,00	239,40
UAU 3	22	CL 56D SUR 72D 09	AAA0047EJSK	99,24	3,00	297,72
UAU 3	23	CL 56D SUR 72D 19	AAA0047EJRU	99,24	2,00	198,48
UAU 3	24	CL 56D SUR 72D 23	AAA0047EJPP	99,24	2,00	198,48

UAU 3	25	CL 56D SUR 72D 33	AAA0047EJOE	99,25	2,00	198,49
UAU 3	26	CL 56D SUR 72F 03	AAA0047EJNN	99,24	3,00	297,72
UAU 3	27	CL 56D SUR 72F 09	AAA0047EJMS	99,24	2,00	198,48
UAU 3	28	CL 56D SUR 72F 17	AAA0047EJLW	99,24	2,00	198,48
UAU 3	29	CL 56D SUR 72F 17	AAA0047EJLW	98,18	2,00	196,35
UAU 3	30	CL 56D SUR 72F 23	AAA0047EJKL	96,91	2,00	193,82
UAU 3	31	CL 56D SUR 72G 05	AAA0240PYLF	96,31	3,00	288,94
UAU 3	32	CL 56D SUR 72G 13	AAA0047EJHY	95,85	1,00	95,85
UAU 3	33	CL 56D SUR 72G 15	AAA0241ZZAW	95,72	2,00	191,45
UAU 3	34	CL 56D SUR 72G 25	AAA0047EJEA	95,86	3,00	287,59
UAU 3	35	CL 56D SUR 72G 29	AAA0047EJDM	96,03	2,00	192,06
UAU 3	36	CL 56D SUR 72H 03	AAA0047EJCX	96,11	4,00	384,43
UAU 3	37	CL 56D SUR 72H 09	AAA0242PEBS	96,19	4,00	384,77
UAU 3	38	CL 56D SUR 72H 15	AAA0266KRLF	96,36	3,00	289,09
UAU 3	39	CL 56D SUR 72H 25	AAA0047EHZM	96,41	2,00	192,81
UAU 3	40	CL 56D SUR 72H 33	AAA0047EHYX	96,41	2,00	192,81
UAU 3	41	CL 56D SUR 73 05	AAA0047EHXR	96,41	4,00	385,63
UAU 3	42	CL 56D SUR 73 09	AAA0257SMKL	96,49	2,00	192,99
UAU 3	43	CL 56D SUR 73 15	AAA0047EHUZ	97,80	3,00	293,41
UAU 3	44	CL 56D SUR 73 23	AAA0047EHTO	99,17	1,00	99,17
UAU 3	45	CL 56D SUR 73 33	AAA0047EHSK	99,17	2,00	198,33
UAU 3	46	CL 56D SUR 73 39	AAA0047EHRU	99,17	1,00	99,17
UAU 3	47	CL 56D SUR 73 43	AAA0047EHPP	99,17	2,00	198,33
UAU 3	48	CL 56D SUR 73 51	AAA0047EHOE	99,17	3,00	297,50
UAU 3	49	CL 56D SUR 73 59	AAA0047EHNN	99,17	3,00	297,50
UAU 3	50	CL 56D SUR 73 65	AAA0047EHMS	99,17	2,00	198,33
UAU 3	51	CL 56D SUR 73 71	AAA0047EHLW	99,17	1,00	99,17

UAU 3	52	CL 56D SUR 73 79	AAA0047EHKL	99,17	2,00	198,33
UAU 3	53	CL 56D SUR 73A 05	AAA0047EHJH	50,97	2,00	101,93
UAU 3	54	CL 56D SUR 73A 09	AAA0047EHHY	48,14	2,00	96,27
UAU 3	55	CL 56D SUR 73A 13	AAA0047EHFT	99,10	3,00	297,30
UAU 3	56	CL 56D SUR 73A 19	AAA0047EHEA	99,10	2,00	198,20
UAU 3	57	CL 56D SUR 73A 27	AAA0047EHDM	99,10	2,00	198,20
UAU 3	58	CL 56D SUR 73A 31	AAA0047EHCX	99,10	2,00	198,20
UAU 3	59	CL 56D SUR 73B 03	AAA0228PHWF	99,10	3,00	297,30
UAU 3	60	CL 56D SUR 73B 09	AAA0047EHAF	99,10	3,00	297,30
UAU 3	61	CL 56D SUR 73B 15	AAA0047EFZM	99,10	3,00	297,30
UAU 3	62	CL 56D SUR 73B 25	AAA0047EFYX	99,10	3,00	297,30
UAU 3	63	CL 56D SUR 73B 33	AAA0047EFXR	99,10	3,00	297,30
UAU 3	64	CL 56D SUR 73B 37	AAA0047EFWF	99,10	3,00	297,30
UAU 3	65	CL 56D SUR 73B 45	AAA0047EFUZ	99,10	3,00	297,30
UAU 3	66	CL 56D SUR 73B 51	AAA0047EFTO	99,10	3,00	297,30
UAU 3	67	CL 56D SUR 73B 59	AAA0047EFSK	99,10	3,00	297,30
UAU 3	67	CL 56D SUR 73B 67	AAA0047EFRU	99,10	3,00	297,30
UAU 3	68	CL 56D SUR 73B 71	AAA0243YMUH	99,10	3,00	297,30
UAU 3	69	CL 56D SUR 73B 79	AAA0047EFOE	99,10	3,00	297,30
Total				33.066,83		11.932,78
UAU 3						

3.5.2. Precios de compra /canje de los inmuebles

El precio de compra de los inmuebles se estableció determinando el precio del suelo, el cual se estableció de acuerdo con el valor de referencia por metro cuadrado de terreno establecido por Catastro Distrital en www.mapasbogota.gov.co. Los precios de metro cuadrado edificado se obtuvieron mediante la revisión de precios de mercado en la localidad de Bosa.

A continuación, se presenta el precio consolidado de compra/canje de cada inmueble:

UAU	Nº	DIRECCIÓN	CHIP	\$ Total	\$ suelo /m2	\$ construcción vivienda /m2	\$ construcción comercio /m2	\$ construcción servicios /m2
UAU 1	1	AC 57R SUR 72F 50	AAA0178JSJZ	\$ 28.979.459	\$ 638	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
Total UAU 1				\$ 28.979.459				
UAU 2	1	AC 57R SUR 72F 50	AAA0178JSJZ	\$ 24.809.719	\$ 638	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 2	2	CL 57B SUR 72D 32	AAA0048ZUKC	\$ 947.716	\$ 1.200	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 2	3	CL 57B SUR 72D 26	AAA0048ZUJZ	\$ 736.030	\$ 1.200	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 2	4	CL 57B SUR 72D 20	AAA0048ZUHK	\$ 480.628	\$ 1.200	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 2	5	KR 72D 57A 89 SUR	AAA0048ZUFZ	\$ 1.566.528	\$ 1.200	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 2	6	KR 72D 57A 83 SUR	AAA0048ZWBS	\$ 776.035	\$ 1.200	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 2	7	KR 72D 57A 79 SUR	AAA0048ZWAW	\$ 775.294	\$ 1.200	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 2	8	KR 72D 57A 67 SUR	AAA0048ZUZE	\$ 511.982	\$ 1.200	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 2	9	KR 72D 57A 61 SUR	AAA0048ZUYN	\$ 596.112	\$ 1.200	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 2	10	KR 72D 57A 61 SUR IN 1	AAA0048ZUXS	\$ 630.044	\$ 1.200	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 2	11	KR 72D 57A 61 SUR IN 2	AAA0048ZUWW	\$ 824.692	\$ 1.200	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211

UAU 2	12	KR 72D 57A 53 SUR IN 1	AAA0048ZUUH	\$ 487.868	\$ 1.000	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 2	13	KR 72D 57A 53 SUR	AAA0048ZUTD	\$ 602.000	\$ 1.000	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 2	14	KR 72D 57A 49 SUR	AAA0048ZUSY	\$ 669.125	\$ 1.000	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 2	15	KR 72D 57A 43 SUR	AAA0048ZURJ	\$ 1.504.673	\$ 1.000	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 2	16	KR 72D 57A 37 SUR	AAA0048ZUPA	\$ 1.445.118	\$ 1.000	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 2	17	KR 72D 57A 33 SUR	AAA0048ZUNX	\$ 670.828	\$ 1.000	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 2	18	KR 72D 57A 27 SUR	AAA0048ZULF	\$ 527.476	\$ 1.000	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 2	19	KR 72D 57A 21 SUR	AAA0165ZUJZ	\$ 393.305	\$ 1.000	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	20	KR 72D 57A 21 SUR MJ	AAA0049DXLF	\$ 244.924	\$ 1.000	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 1.000
Total UAU 2				\$ 39.200.097				
UAU 3	1	AC 57R SUR 72F 50	AAA0178JSJZ	\$ 18.009.595	\$ 638	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	21	CL 56D SUR 72D 05	AAA0047EJTO	\$ 479.042	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	22	CL 56D SUR 72D 09	AAA0047EJSK	\$ 565.968	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	23	CL 56D SUR 72D 19	AAA0047EJRU	\$ 397.163	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	24	CL 56D SUR 72D 23	AAA0047EJPP	\$ 397.149	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	25	CL 56D SUR 72D 33	AAA0047EJOE	\$ 397.177	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	26	CL 56D SUR 72F 03	AAA0047EJNN	\$ 565.967	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211

UAU 3	27	CL 56D SUR 72F 09	AAA0047EJMS	\$ 397.160	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	28	CL 56D SUR 72F 17	AAA0047EJLW	\$ 397.159	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	29	CL 56D SUR 72F 17	AAA0047EJLW	\$ 392.894	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	30	CL 56D SUR 72F 23	AAA0047EJKL	\$ 387.829	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	31	CL 56D SUR 72G 05	AAA0240PYLF	\$ 549.273	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	32	CL 56D SUR 72G 13	AAA0047EJHY	\$ 220.544	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	33	CL 56D SUR 72G 15	AAA0241ZZAW	\$ 383.082	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	34	CL 56D SUR 72G 25	AAA0047EJEA	\$ 546.705	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	35	CL 56D SUR 72G 29	AAA0047EJDM	\$ 384.299	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	36	CL 56D SUR 72H 03	AAA0047EJCX	\$ 711.569	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	37	CL 56D SUR 72H 09	AAA0242PEBS	\$ 712.209	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	38	CL 56D SUR 72H 15	AAA0266KRLF	\$ 549.556	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	39	CL 56D SUR 72H 25	AAA0047EHZM	\$ 385.814	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	40	CL 56D SUR 72H 33	AAA0047EHYX	\$ 385.810	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	41	CL 56D SUR 73 05	AAA0047EHXR	\$ 713.793	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	42	CL 56D SUR 73 09	AAA0257SMKL	\$ 386.168	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	43	CL 56D SUR 73 15	AAA0047EHUZ	\$ 557.774	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211

UAU 3	44	CL 56D SUR 73 23	AAA0047EHTO	\$ 228.177	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	45	CL 56D SUR 73 33	AAA0047EHSK	\$ 396.855	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	46	CL 56D SUR 73 39	AAA0047EHRU	\$ 228.177	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	47	CL 56D SUR 73 43	AAA0047EHPP	\$ 396.854	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	48	CL 56D SUR 73 51	AAA0047EHOE	\$ 565.532	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	49	CL 56D SUR 73 59	AAA0047EHNN	\$ 565.536	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	50	CL 56D SUR 73 65	AAA0047EHMS	\$ 396.862	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	51	CL 56D SUR 73 71	AAA0047EHLW	\$ 228.177	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	52	CL 56D SUR 73 79	AAA0047EHKL	\$ 396.854	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	53	CL 56D SUR 73A 05	AAA0047EHJH	\$ 203.964	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	54	CL 56D SUR 73A 09	AAA0047EHHY	\$ 192.634	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	55	CL 56D SUR 73A 13	AAA0047EHFT	\$ 565.157	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	56	CL 56D SUR 73A 19	AAA0047EHEA	\$ 396.590	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	57	CL 56D SUR 73A 27	AAA0047EHDM	\$ 396.591	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	58	CL 56D SUR 73A 31	AAA0047EHCX	\$ 396.592	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	59	CL 56D SUR 73B 03	AAA0228PHWF	\$ 565.156	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	60	CL 56D SUR 73B 09	AAA0047EHAF	\$ 565.156	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211

UAU 3	61	CL 56D SUR 73B 15	AAA0047EFZM	\$ 565.161	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	62	CL 56D SUR 73B 25	AAA0047EFYX	\$ 565.161	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	63	CL 56D SUR 73B 33	AAA0047EFXR	\$ 565.161	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	64	CL 56D SUR 73B 37	AAA0047EFWF	\$ 565.161	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	65	CL 56D SUR 73B 45	AAA0047EFUZ	\$ 565.163	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	66	CL 56D SUR 73B 51	AAA0047EFTO	\$ 565.157	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	67	CL 56D SUR 73B 59	AAA0047EFSK	\$ 565.158	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	67	CL 56D SUR 73B 67	AAA0047EFRU	\$ 565.152	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	68	CL 56D SUR 73B 71	AAA0243YMUH	\$ 565.152	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
UAU 3	69	CL 56D SUR 73B 79	AAA0047EFOE	\$ 565.152	\$ 600	\$ 1.701	\$ 2.211	\$ 2.211
Total UAU 3				\$ 41.210.141				

Obteniendo un precio total compra/canje de los predios localizados en el Plan Parcial “Bosa: Zona Urbana sostenible” de \$109.389.697 (en miles de pesos) y un precio del suelo sin tener en cuenta las edificaciones existentes de \$77.202.521 (en miles de pesos).

3.5.3. Plusvalor

Para obtener el mayor valor del suelo se utilizaron los valores obtenidos en el balance general del reparto de cargas y beneficios, en donde al valor de ingresos por ventas, se le restaron los costos directos e indirectos de construcción, así como el costo total del urbanismo y la utilidad estimada del 16%.

Al respecto, se obtuvo un valor residual del suelo por \$118.431.763 (en miles de pesos), lo cual contrasta con el valor inicial del suelo (sin tener en cuenta el precio total de los predios que incluye el valor correspondiente a las edificaciones) de \$77.202.527 (en miles de pesos), generándose un plusvalor de \$41.229.241 (en miles de pesos) que representa un mayor valor de suelo 53% frente al valor inicial. Como se presenta en la Tabla 19.

Tabla 19

Ajustes en los valores de obtenidos en el balance general

ítem	Total	% Ventas
1. Ingresos por Ventas (VTv)	\$ 1.831.620.239	100%
2. Costos directos de Construcción (Cc)	\$ 806.149.764	44%
3. Costos Directos Complementarios (Ccc)	\$ 110.833.436	6%
4. Costos Indirectos (Ci)	\$ 457.905.060	25%
5. Política Protección a moradores		
6. Utilidad (U)	\$ 298.167.390	16%
7. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Ccc-Ci-U)	\$ 158.564.589	9%
7. Urbanización (Cu)	\$ 40.132.826	2%
8. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 118.431.763	6%
9. Valor inicial del suelo (Vi)	\$ 77.202.522	4%
10. Plusvalor (Vr-Vi)	\$ 41.229.242	2%
	Vr. Total	Vr m2/Suelo
Valor Inicial del Suelo	\$ 77.202.522	\$ 595,36
Valor Residual del Suelo	\$ 118.431.763	\$ 913,30
Diferencia	\$ 41.229.242	\$ 317,95

Nota. La tabla contiene los valores ajustados del balance general a partir de la resta de los costos directos e indirectos de construcción, y del total del urbanismo y la utilidad estimada. Fuente: elaboración propia (2025).

3.5.4. *Formulación política de protección a moradores*

La protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital está reglamentada por el Decreto Distrital 563 de 2023, en el marco de la Política de Revitalización Urbana y Protección a Moradores y Actividades Productivas (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023e). Su aplicación al presente plan parcial se da en virtud del ámbito de aplicación establecido por el artículo 2 del precitado decreto.

En mérito de lo anterior, deben identificarse los sujetos beneficiarios de dicha política a partir de la definición dada por el artículo 4 del Decreto 563 de 2023. Tratándose de los moradores, los mismos son definidos como: “El morador, que corresponde a un habitante del territorio, deberá acreditar su condición en el censo socioeconómico para recibir los beneficios de la protección que trata el presente decreto” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023e, art. 4).

De conformidad con la definición dispuesta en la normatividad distrital, los moradores pueden ser:

1. Propietarios.
2. Poseedores.
3. Usufructuarios.
4. Arrendatarios.

Con respecto a las actividades productivas, la misma se refiere al titular de las mismas actividades que se desarrollen dentro de uno de los predios en los que será desarrollado, en este caso, el plan parcial de renovación urbana. En virtud de lo expuesto, a continuación, se

relacionan los moradores y titulares de actividades productivas de los predios que serán gestionados en el proyecto:

Tabla 20

Tipo de moradores y cantidad

Moradores	Número
Propietarios	82
Poseedores	0
Usufructuarios	3
Arrendatarios	104
Titulares de actividades productivas	21

Nota. De acuerdo con el análisis realizados la tabla contiene los tipos de moradores y la cantidad de cada uno, presentes en la zona de influencia de la propuesta de plan parcial.

Fuente: elaboración propia (2025).

De conformidad con el artículo 12 del Decreto Distrital 563 de 2023, para los planes parciales de renovación urbana se deben aplicar las siguientes estrategias de gestión social dispuestas en el artículo 373 del numeral 1 al 12 del POT (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023e; 2021):

1. Caracterizar a moradores y actividades productivas.
2. Establecer las medidas para mitigación de los impactos económicos sobre moradores y actividades productivas.
3. Promover la diversidad social y de usos, que mitiguen los procesos de exclusión y de gentrificación.

4. Generar los mecanismos necesarios para la oportuna y permanente pedagogía y divulgación de información referente al proyecto, y a los procesos que lo constituyen, especialmente el de adquisición de predios, el de vinculación de los moradores al negocio inmobiliario y el de traslado de población en los casos en que haya lugar.
5. Generar y dinamizar espacios de participación y concertación.
6. Producir, gestionar y dar acceso a la información de manera clara, completa y oportuna.
7. Informar y vincular, cuando sea aplicable, a los beneficiarios a los servicios del Distrito, especialmente a los servicios del cuidado y a los programas de generación de empleo y de capacidades, para la recuperación económica de la población.
8. Definir las medidas para garantizar el reemplazo de los inmuebles de los propietarios dentro del proyecto, en proporción al valor y/o área construida de los mismos.
9. Definir las medidas de compensaciones a las que haya lugar.
10. Definir estrategias para apoyo a arrendatarios con más de dos (2) años de permanencia, a través del desarrollo del derecho preferencial a recibir un nuevo inmueble en arriendo dentro del proyecto o para la adquisición en propiedad de un inmueble asociado al otorgamiento de subsidios y/o acompañamiento para la obtención de crédito.
11. Crear bancos de oferta de inmuebles en arrendamiento dentro del proyecto o en otros proyectos similares que facilite la reubicación de los arrendatarios, que residen dentro del ámbito de intervención y apoyo a los trámites requeridos para dicho traslado.
12. Oferta de vivienda en alquiler a través de alianzas público-comunitarias.

- **Alternativas para la participación de propietarios**

En el artículo 17 del Decreto Distrital 563 de 2023 se definen las posibles alternativas para la participación de los propietarios en el desarrollo del plan parcial de renovación urbana, de la siguiente manera:

- Canje de metros cuadrados para propietarios.
 - Metros cuadrados por metros cuadrados.
 - Metros cuadrados construidos por el valor del inmueble aportado.
- Propietarios que deciden no participar: Pago del avalúo comercial del inmueble; oferta de dos (2) alternativas de relocalización.
- Participación como inversionistas: Participación en esquemas societarios del proyecto con el desarrollador con el aporte de los inmuebles y/o capital de inversión.

En atención a dichas alternativas, se tendrán las siguientes estrategias para la participación de los propietarios:

Tabla 21

Estrategias de participación de propietarios

Tipo de participación	Número de propietarios
Canje de metros cuadrados construidos por el valor del inmueble aportado	25 predios (46 propietarios)
No participan	8 predios (18 propietarios)
Predios como inversionistas	1 predio (1 propietario)

Nota. La tabla presenta las estrategias de participación de los propietarios en la formulación de la política de protección a moradores y el número de propietarios por cada eje. Fuente: elaboración propia (2025).

- **Obligaciones transitorias para propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas que decidan permanecer en el ámbito del proyecto**

De manera transitoria, para el desarrollo del proyecto se debe cumplir con las siguientes obligaciones transitorias para los propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas que han decidido permanecer en el proyecto, tal como lo dispone el artículo 376 del Decreto Distrital 555 de 2021 (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021):

1. **Movilización.** Corresponde al reconocimiento al pago en dos oportunidades de los gastos de mudanza.
2. **Garantizar el pago de arrendamiento,** para propietarios de vivienda residentes dentro del ámbito del proyecto, por el periodo comprendido entre la entrega del inmueble a la entidad encargada de la gestión del proyecto y la entrega del inmueble de reemplazo, por un valor equivalente al canon que se pague en la misma zona, con características similares.
3. **Reconocimiento del lucro cesante, para actividades productivas,** por el periodo comprendido entre la entrega del inmueble a la entidad encargada de la gestión del proyecto y la entrega del inmueble de reemplazo.

En atención a dichas obligaciones transitorias y al diagnóstico predial realizado, se deben ejecutar las siguientes:

Tabla 22

Obligaciones transitorias por ejecutar

Obligación transitoria	Cantidad
Mudanzas propietarios moradores que permanecen	33
Mudanzas de titulares de actividades productivas que permanecen	10

Mudanzas de titulares de actividades productivas que NO permanecen	10
Canon de arrendamiento de propietarios que participan en canje de metros cuadrados	33
Lucro cesante de propietarios que percibían renta	38
Lucro cesante de actividades productivas	20

Nota. La tabla presenta las obligaciones transitorias con las que se debe cumplir a partir de la implementación del plan parcial y como parte de la formulación de la política de protección a moradores. Fuente: elaboración propia (2025).

4. Estrategia de gestión y financiación

La ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana “Bosa Zona Urbana Sostenible” requiere un arreglo institucional y financiero que permita: (i) centralizar la gestión predial, urbanística y contractual; (ii) asegurar la separación patrimonial de los activos y recursos del proyecto; (iii) establecer reglas verificables para el cumplimiento de cargas y la ejecución de obras; y (iv) administrar de manera controlada los recursos provenientes de aportes, financiación y preventas, garantizando su destinación al objeto del proyecto.

Para este fin, se propone un fideicomiso inmobiliario integral, estructurado mediante un patrimonio autónomo matriz y patrimonios autónomos subordinados por Unidad de Actuación Urbanística (UAU), con componentes de administración y pagos y de preventas, a través de los mecanismos fiduciarios permitidos en el ordenamiento mercantil. En términos generales, este vehículo se sustenta en la figura de la fiducia mercantil, en la cual el fideicomitente transfiere bienes a una sociedad fiduciaria para que los administre o enajene con una finalidad determinada, constituyéndose un patrimonio autónomo independiente del patrimonio del fiduciario y de los demás intervinientes (Congreso de Colombia, 1971, arts. 1226–1244).

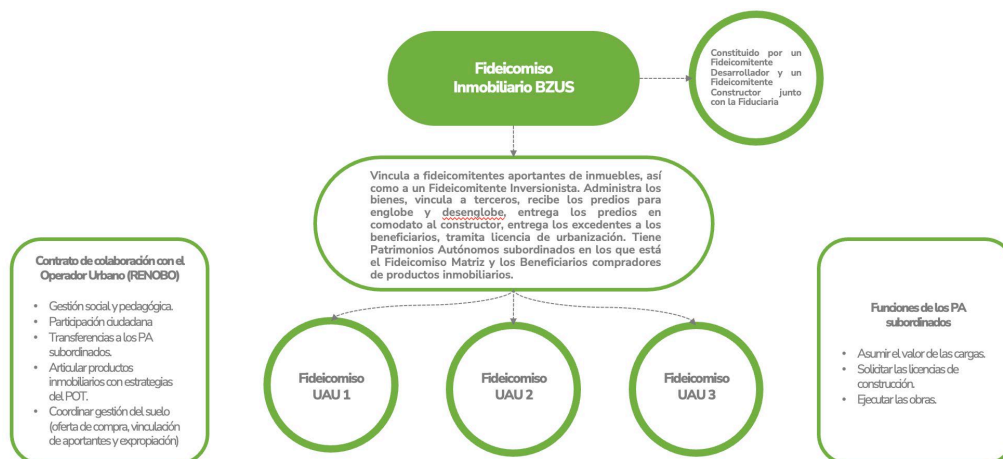
4.1. Desarrollo y ejecución del Plan: esquema fiduciario

Como vehículo principal de ejecución se plantea la constitución del Fideicomiso Inmobiliario Bosa Zona Urbana Sostenible – BZUS, entendido como Patrimonio Autónomo Matriz. Este patrimonio autónomo concentrará la administración del proyecto y servirá como plataforma de coordinación para: (i) vincular a los fideicomitentes aportantes de predios y al fideicomitente desarrollador; (ii) recibir y administrar los recursos del proyecto; (iii) articular la contratación de estudios, diseños, interventorías y obras; (iv) soportar el licenciamiento urbanístico y la ejecución de actuaciones como englobes y desenglobes; y (v) establecer reglas de pago, distribución y control conforme a hitos verificables.

El patrimonio autónomo se integrará, como mínimo, con los siguientes sujetos: fideicomitentes aportantes, fideicomitente desarrollador, fideicomitente constructor, fideicomitente inversionista y la sociedad fiduciaria administradora, entidad que actúa bajo el régimen mercantil aplicable y el marco de supervisión financiera correspondiente (Congreso de Colombia, 1971).

Figura 21

Fideicomiso inmobiliario



Fuente: elaboración propia (2025).

El fideicomiso se concibe como integral, con dos componentes funcionales:

1. **Fiducia de administración y pagos:** mediante la cual se administran los recursos del proyecto y se ejecutan pagos a terceros (gestión predial, estudios, diseños, licencias, obras, interventorías, seguros, tributos y demás gastos asociados), con sujeción a presupuestos aprobados, reglas de prelación y condiciones de giro definidas en el reglamento fiduciario.
2. **Encargo fiduciario / módulo de preventas:** destinado a recibir los recursos derivados de promesas de compraventa y pagos de adquirentes (cuotas iniciales, separaciones u otros conceptos), administrándolos bajo reglas de destinación, trazabilidad y liberación vinculadas al avance del proyecto y al cumplimiento de condiciones previamente pactadas (por ejemplo, licencias, punto de equilibrio, inicio de obra, interventoría y demás hitos). Esta arquitectura permite asegurar que los recursos de compradores se manejen de forma controlada dentro del esquema fiduciario y se integren al flujo de caja del proyecto conforme a reglas verificables.

En el DTS, esta estructura se justifica por la necesidad de garantizar disciplina financiera y control de riesgos en un proyecto de renovación urbana con ejecución por etapas, y por la conveniencia de disponer de un mecanismo robusto para la administración de recursos provenientes de terceros adquirentes.

De acuerdo con el desarrollo por unidades, el esquema fiduciario se implementará con tres (3) patrimonios autónomos subordinados, uno por cada UAU: Fideicomiso UAU 1, Fideicomiso UAU 2 y Fideicomiso UAU 3.

Estos patrimonios subordinados permiten una administración separada por unidad, con el fin de: (i) aislar riesgos financieros y constructivos; (ii) llevar contabilidad y presupuestos

diferenciados; (iii) asociar ingresos de preventas y ventas con costos y obligaciones de la unidad correspondiente; y (iv) facilitar cierres parciales (escrituración, individualización, postventa) conforme avance cada unidad.

Conforme a la estructuración del proyecto, los patrimonios autónomos subordinados asumen funciones operativas específicas, entre ellas: asumir el valor de las cargas, solicitar licencias de construcción (según corresponda por fases) y ejecutar las obras asignadas a su respectiva UAU.

El fideicomiso requiere un reglamento fiduciario con disposiciones claras sobre: (i) órganos de decisión (comité fiduciario o instancia equivalente), quórum y mayorías; (ii) presupuestos por UAU y por etapa; (iii) condiciones de giro y soportes documentales; (iv) prelación de pagos; (v) manejo de contingencias y reservas (impuestos, seguros, garantías y postventa); y (vi) reglas de distribución de remanentes a beneficiarios.

En términos prácticos, el flujo de pagos debe condicionarse a hitos verificables para asegurar control. Por ello, se plantea una matriz de condiciones de giro asociada, como mínimo, a los hitos señalados en la sustentación: promesas de compraventa, englobes y licencia de urbanización, permiso de ventas, contratación de prestadores y punto de equilibrio.

El esquema fiduciario se complementa con un contrato de colaboración con el Operador Urbano (RENOBO), orientado a: gestión social y pedagógica; participación ciudadana; articulación con estrategias del POT; y coordinación de gestión del suelo en lo pertinente (oferta de compra, vinculación de aportantes y, cuando proceda, mecanismos de adquisición previstos por la normativa). Esta articulación fortalece la gobernanza del proyecto y facilita la implementación territorial, especialmente en contextos de renovación urbana.

Para su ejecución, se prevén las siguientes etapas de desarrollo para cada UAU:

1. **Inicial:** revisión normativa, planeación y viabilidad.
2. **Preoperativa:** constitución del fideicomiso, planos, diseños, estudios, licencia y vinculación de actores; finaliza con el cumplimiento de condiciones de giro.
3. **Construcción:** giro de recursos para la ejecución del proyecto.
4. **Escrituración:** legalización de costos y gastos, individualización de unidades inmobiliarias y cumplimiento de requisitos exigidos.
5. **Liquidación:** pago de pasivos y distribución de remanentes.
6. **Postventa:** garantías.

4.2. Mecanismos de financiación

La financiación del Plan Parcial se estructura de manera mixta y escalonada, alineada con la ejecución por UAU y con el control fiduciario de flujos. Conforme a la estructuración presentada, se contemplan tres fuentes principales: (i) aporte de inversionistas, (ii) recursos del desarrollador, y (iii) ingresos por venta de productos inmobiliarios.

En términos fiduciarios, estas fuentes deben integrarse con reglas de administración y giro que aseguren: (a) destinación prioritaria de recursos a obligaciones indispensables del patrimonio autónomo y a las cargas urbanísticas; (b) cobertura de costos directos e indirectos de obra conforme al avance; (c) cumplimiento de reservas y garantías; y (d) distribución de remanentes únicamente cuando se verifique el pago de pasivos y obligaciones del proyecto, de acuerdo con la prelación pactada.

5. Conclusiones y recomendaciones

La propuesta urbanística presentada evidencia un avance significativo en la integración del espacio público y en la revitalización de la movilidad y la economía local. A partir de un enfoque de planificación centrado en la cohesión entre lo público, lo residencial y lo productivo, se han articulado condiciones que favorecen un desarrollo urbano más equitativo, eficiente y viable a largo plazo. A continuación se sintetizan las conclusiones clave, organizadas en los temas de integración espacial, dotación y uso del espacio público, vivienda, uso de suelo y servicios, renovación urbana, rentabilidad y cumplimiento normativo.

Integración del espacio público y conexión con equipamientos existentes

La propuesta genera una visión de ciudad que logra integrar el espacio público del plan parcial con los parques existentes, estableciendo una conectividad física y simbólica con el Parque Metropolitano Timiza y con el Proyecto Integral de Proximidad del Río Tunjuelo. Esta articulación favorece una red de movilidad peatonal y ciclista continua, reduce las distancias percibidas entre los equipamientos públicos y los equipamientos de uso mixto, y fortalece la experiencia cotidiana de ciudad para vecinos y visitantes. La integración propuesta no sólo optimiza la función recreativa y ecológica de los parques, sino que también facilita la circulación de flujos urbanos en el ámbito del plan parcial, promoviendo rutas seguras y de calidad ambiental. En términos de gobernanza, la propuesta delimita responsabilidades para la gestión y mantenimiento de la red de espacios públicos, lo que facilita la operación a largo plazo y la cohesión entre actores públicos y privados.

Índices de espacio público y comparativas de uso

Dentro del plan parcial se genera un índice de espacio público de proximidad efectivo por habitante de 3,07 m²/hab y un índice de área real de uso público de 4,76 m²/hab. Estos indicadores muestran una densidad y disponibilidad de espacios públicos con una visión orientada al bienestar de la población residente, permitiendo analizar la accesibilidad y la capacidad de uso de las áreas públicas. Al contrastarlos con el índice de Espacio Público Efectivo de la UPL – Bosa de 2,43 m²/hab, se evidencia una mejora significativa respecto a referenciales locales, lo que sugiere que la propuesta aporta mayor capacidad de uso directo por habitante y potencial para una experiencia pública de mayor calidad. Esta diferencia se justifica en una planificación deliberada que prioriza la proximidad, la diversidad de usos y la distribución estratégica de parques y plazas dentro del perímetro del plan parcial. No obstante, para asegurar la sostenibilidad de estos índices, conviene continuar con monitoreos periódicos de uso real y evaluación de la demanda estacional, así como ajustar la oferta de espacios según cambios demográficos y de movilidad.

Propuesta de vivienda y mix residencial

La estrategia de vivienda contempla la generación de 1.452 viviendas de interés prioritario (VIP), 2.157 viviendas de interés social (VIS) y 1.510 viviendas NO VIS. Este mix residencial mantiene un equilibrio entre vivienda de menor costo y vivienda de mayor demanda, con el objetivo de promover la mixed-use y la integración social dentro del mismo entorno urbano. La distribución de estas tipologías busca facilitar la convivencia entre residentes de distintos ingresos, fomentar la densificación compatible y evitar la segregación espacial. Además, la oferta de vivienda está acompañada por una planificación que prioriza la proximidad a servicios, transporte y áreas de empleo, lo que reduce la necesidad de desplazamientos largos y favorece una vida barrial

más integrada. Es recomendable complementar esta conclusión con medidas de respaldo social, como servicios comunitarios, programas de empleo local y mecanismos de participación vecinal para garantizar que las viviendas respondan a las necesidades reales de la población objetivo.

Uso de suelo y dotaciones de servicios y comercio

Se proponen generar 52.126 m² para uso de servicios (oficinas, hospedaje y logístico) y 7.048 m² para uso de comercio. Este portafolio de usos se orienta a habilitar un entorno de actividades económicas que permita recepción de inversiones, generación de empleo y dinamización del comercio local. La presencia de superficies dedicadas a oficinas, hospedaje y logística facilita la creación de un ecosistema mixto que puede sostener la demanda de las nuevas viviendas y de la población actual. Asimismo, la dotación de áreas de comercio contribuye a la vitalidad de la vida barrial y a la generación de flujos peatonales, lo que a su vez soporta la seguridad y la vitalidad de la calle. En la proyección de escenarios, estas superficies permiten una recepción escalonada de actividades económicas y una revitalización económica del sector, con beneficios para los comercios locales y para el empleo directo e indirecto. De cara a la implementación, sería pertinente identificar políticas de incentivos y condiciones de licenciamiento que faciliten la llegada de inversiones responsables y la adecuada gestión de impactos.

Renovación urbana y proceso de implementación

Con este plan se da inicio al proceso de renovación urbana esperado para la zona. La renovación se entenderá como una reconfiguración de la ciudad que prioriza la densificación inteligente, la mejora de la seguridad y la calidad de vida, y la revalorización de la infraestructura

existente. La planificación propone fases claras, con hitos en la gestión de permisos, la ejecución de obras de infraestructura, la implementación de mobiliario urbano y la consolidación de redes de servicios y movilidad. Este enfoque de renovación urbana busca evitar la disociación entre nuevos desarrollos y el tejido social existente, promoviendo una transición armónica que involucre a residentes, empresarios y autoridades en un proceso de co-diseño y co-gestión.

Rentabilidad y viabilidad para inversionistas

El proyecto se plantea como rentable para los inversionistas y propietarios del suelo, generando una utilidad estimada del 16%. Este resultado parece viable en función de la combinación de incremento del valor del suelo, la densidad propuesta, la mixtura de usos y la generación de demanda de vivienda y servicios. La rentabilidad debe acompañarse de un marco de regulación y de incentivos que garanticen la calidad de la ejecución, el cumplimiento de normas de planificación y la sostenibilidad ambiental. Es recomendable acompañar la rentabilidad con indicadores de impacto social y ambiental, como empleo directo, movilidad reducida, reducción de emisiones y mejora de la resiliencia urbana, para presentar un cuadro completo de valor compartido.

Cumplimiento normativo y obligaciones urbanísticas

El proyecto se plantea cumpliendo la totalidad de las obligaciones tal cual lo exige la norma urbanística vigente. Este aspecto es fundamental para la legitimidad, la calidad de la planificación y la aceptación social. El cumplimiento normativo implica no solo el respeto de normas de zonificación, densidad y uso del suelo, sino también la incorporación de requerimientos de participación ciudadana, protección de áreas verdes, gestión de riesgos, accesibilidad universal y

criterios de sostenibilidad. Mantener la conformidad durante la ejecución requiere un sistema de control y supervisión integral, con auditorías periódicas y mecanismos de transparencia para la comunidad y las autoridades.

Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C. (2023e, 24 de noviembre). *Decreto Distrital 563 de 2023: por el cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones*. Registro Distrital No. 7867. <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=151099>

Congreso de Colombia. (1971). *Decreto 410 de 1971. Por el cual se expide el Código de Comercio de Colombia* (arts. 1226–1244). <https://www.camarabaq.org.co/wp-content/uploads/2021/03/CodigodeComercio-2.pdf>

Congreso de Colombia. (1997, 18 de julio). *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*. Diario Oficial No. 43.091. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>

Secretaría Distrital de Ambiente. (2019, 30 de agosto). *Resolución 2304 de 2019: Por medio de la cual se aprueba la modificación del curso del Río Tunjuelo, se delimita su corredor ecológico de ronda y se toman otras determinaciones*. Registro Distrital No. 6624. <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=86615>

Secretaría Distrital de Planeación. (2023). *Formulación de Unidades de Planeamiento Local: Sector Sur Occidente*. Documento Técnico de Soporte Tintal – Patio Bonito – Porvenir – Edén – Bosa – Kennedy. https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/02_dts_suroccidente_.pdf