



Documento Técnico de Soporte DTS

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

“Zona Industrial Calle 19- Distrito Economico Productivo”

Autor

MONICA YARLETH CARREÑO POLANIA

**Trabajo presentado como requisito para optar por el
título de MAESTRIA EN DERECHO Y GESTION URBANISTICA**

Director(a) Programa

Gloria Eugenia Henao González

Universidad del Rosario

Facultad de Jurisprudencia

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística

Bogotá D.C. - Colombia

2026

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

“Zona Industrial Calle 19- Distrito Economico Productivo”

Documento Técnico de Soporte (DTS)



Monica Yarleth Carreño Polania

Universidad del Rosario

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística

2026

TABLA DE CONTENIDO

1. PRESENTACIÓN.....	8
2. MEMORIA JUSTIFICADA – PERTINENCIA Y PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL	¡Error! Marcador no definido.
2.1. INTRODUCCIÓN	¡Error! Marcador no definido.
2.1.1. MARCO LEGAL NACIONAL Y MUNICIPAL DEL PLAN PARCIAL ¡Error! Marcador no definido.	
2.1.2. MARCO NORMATIVO DENTRO DE LA NORMA NACIONAL ACTUAL	13
2.1.3. TRATAMIENTO URBANISTICO DE RENOVACION URBANA EN EL DECRETO 555 DE 2021.....	14
2.2. OBJETIVOS	15
2.2.1. Objetivo General	15
2.2.2. Objetivos Específicos.....	15
2.3. ESTRATEGIAS	¡Error! Marcador no definido.
1. Caracterización y puesta en valor de los patrimonios locales	16
2. Consolidación de una centralidad económica y administrativa	16
3. Organización y activación de nuevos centros de empleo.....	16
4. Aumento del espacio público efectivo por habitante	16
5. Implementación de equipamientos y manzanas de cuidado	16
6. Desarrollo orientado al transporte y movilidad sostenible	17
7. Reverdecimiento urbano y conectividad ecológica	17
8. Activación social e identidad territorial	17
1. 9. Gestión local del hábitat y participación comunitaria.....	17
2.4. DETERMINANTES	17
DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE PLANIFICACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL	17
2.4.1. TRATAMIENTO URBANISTICO DE RENOVACION URBANA:..	19
2.4.2. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO:.....	19
2.4.3. ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL:	20
2.4.4. ESTRUCTURA INTEGRADORA DE PATRIMONIOS:	21
2.4.5. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO:	21
2.4.6. ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA, PRODUCTIVA Y CREATIVA:	22

2.4.7.	UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL (UPL)	23
2.4.8.	ACTUACIÓN ESTRATEGICA:	24
2.5.	Síntesis y conclusiones del diagnóstico:	26
2.5.1.	Zona Industrial Calle 19 – Distrito Económico Productivo.....	26
2.5.2.	1. Condición urbana y morfológica.....	26
2.5.3.	2. Problemática socioespacial: Plaza de la Hoja y Barrio Cundinamarca 27	
2.5.4.	3. Problemática estructural del ámbito.....	28
2.5.5.	4. Oportunidad estratégica	28
2.5.6.	Conclusión Diagnóstica	28
2.5.7.	FRENTE A ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO EXISTENTE: 28	
	El polígono del ámbito de aplicación del plan parcial, cuenta con espacio público existente representado en zona verde y plaza de 27.692,15m2, con las acciones urbanística tiene un aumento de más del 136%, de espacio público efectivo.	29
	Figura 9 Grafica de espacio público efectivo.	29
	Dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial, se localiza 4 equipamiento de propiedad del Distrito. La iglesia san Gregorio Magno, es un equipamiento declarado bien de interés cultural nivel 1. Lo que se convierte en un determinante para el instrumento del Plan Parcial.	30
2.5.8.	FRENTE A LA MALLA VIAL ARTERIAL EXISTENTE Y PROYECTADA.....	30
	Figura 10 Grafica Malla Vial Arterial existente y proyectada.	30
2.5.9.	FRENTE A LA MALLA VIAL LOCAL EXISTENTE Y PROYECTADA.....	31
	Figura 12 Plano 3 Conclusión Del Diagnostico.....	32
2.5.10.	TITULARIDAD DEL ESPACIO PUBLICO.....	33
2.5.11.	DESDE LA ESTRUCTURA PREDIAL EXISTENTE.....	35
	Figura 13 Grafica de la estructura predial.	35
	Figura 14 Grafica código QR información Moradores.....	36
	Figura 15 Avalúos Comerciales por manzanas.	36
3.	formulación del plan parcial.	38
3.1.	AREA DE VERIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	38
3.1.1.	AREA DE MANEJO DIFERENCIADO	39
3.1.1.1.	Fundamento Jurídico y Justificación Técnica	40
3.1.2.	LEGALIZACIÓN DE ESPACIO PUBLICO	43
3.2.	UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA (UAU)	44

3.3. NORMAS URBANISTICAS APLICABLES PARA LA FORMULACION DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL	46
3.3.1. NORMAS GENERALES PARA EL TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA:	46
3.3.1.1. Permanencia del suelo dotacional	46
3.3.1.2. Edificabilidad y obligaciones urbanísticas.....	47
3.3.1.3. Tratamiento de renovación urbana.....	47
3.3.1.4. Ámbito de aplicación	47
3.3.1.5. Exigencia de plan parcial	47
3.3.1.6. Índice de construcción efectivo.....	47
3.3.1.7. Mezcla de usos	47
3.3.1.8. Derechos de construcción	47
3.3.1.9. Proyectos en grandes servicios metropolitanos.....	48
3.3.1.10. Protección a moradores.....	48
3.3.1.11. Incentivos urbanísticos.....	48
3.3.1.12. Áreas de manejo diferenciado.....	48
3.3.2. USOS DEL SUELO:.....	48
3.4. PLANTEAMIENTO URBANISTICO:.....	51
3.4.1. DISTRITO ECONOMICO PRODUCTIVO.....	51
3.4.1.1. Análisis técnico–urbanístico del Distrito Económico Productivo PROPUESTO EN EL PLAN PARCIAL COMO MODELO URBANO	51
3.4.2. FORMULACIÓN DEL PLANTEAMIENTO URBANISTICO PLAN PARCIAL “ZONA INDUSTRIAL CALLE 19 DISTRITO ECONOMICO PRODUCTIVO”.....	57
3.4.3. EXIGENCIA DE VIS/VIP.	74
3.5. POLITICA DE MORADORES	75
3.5.1. ANÁLISIS TÉCNICO–NORMATIVO DE LA POLÍTICA DE MORADORES Multifamiliar Plaza de la Hoja – Área de Manejo Diferenciado.....	75
3.5.1.1. Contexto normativo y urbanístico.....	75
3.5.1.2. Naturaleza de la intervención y permanencia de moradores.....	76
3.5.1.3. Aplicación de la política de moradores (según la tabla adjunta)	76
Tabla 11 – Política de moradores plaza de la hoja.....	76
3.5.1.4. Relación con el Área de Manejo Diferenciado	77
3.5.1.5. Análisis financiero	78
3.5.3. ANÁLISIS TÉCNICO–NORMATIVO DE LA POLÍTICA DE MORADORES UAU1.	78

Tabla 12 – Política de moradores UAU1. Canje.....	78
Tabla 13 – Política de moradores UAU1. OBLIGACIONES TRANSITORIAS.....	78
3.5.3.2. Resultados	80
3.5.3.3. Obligaciones transitorias.....	81
3.5.4. ANÁLISIS TÉCNICO–NORMATIVO DE LA POLÍTICA DE MORADORES UAU2.	82
Tabla 14 – Política de moradores UAU2. Canje.....	82
Tabla 15 – Política de moradores UAU2. OBLIGACIONES TRANSITORIAS.....	83
3.5.4.1. Resultados y análisis	84
3.5.4.2. Esquema de no permanencia.....	84
3.5.4.3. Obligaciones transitorias del desarrollador.....	85
3.6. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y SIMULACION URBANISTICA Y FINANCIERA DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL “ZONA INDUSTRIAL CALLE 19 DISTRITO ECONOMICO PRODUCTIVO”.....	86
3.6.1. La importancia del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios como instrumento de financiación del suelo en el Plan Parcial Zona Industrial Calle 19 – Distrito Económico Productivo	86
3.6.2. SISTEMA DE REPARTO	87
las áreas y valor de lotes sobre las cuales se basa el presente sistema de reparto de cargas y beneficios, corresponden a las suministradas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital 2024; por tal razón, se consideran como ciertas.....	87
Tabla 16 – Costo del suelo por unidad DE ACTUACIÓN	87
Tabla 17 – CARGAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL	89
Tabla 18 – CARGAS LOCALES DEL PLAN PARCIAL.....	91
Tabla 19 – COSTEO DE LAS CARGAS.....	92
Tabla 20 – DISTRIBUCION DE M2 DE CONSTRUCCIÓN POR MANZANA...	94
Tabla 21 –M2 DE CONSTRUCCIÓN POR USO EN CADA MANZANA	95
3.6.3. SIMULACIÓN URBANO – FINANCIERA.....	96
Tabla 22 –INGRESOS POR VENTAS	97
Tabla 22 –COSTOS DIRECTOS.....	98
Tabla 23 –COSTOS INDIRECTOS.....	99
Tabla 24 –UTILIDAD	99
Este gráfico tipo barras muestra claramente:	104
Imagen 15. Matriz Visual: Quién Aporta (-) vs Quién Recibe	104
(+) MATRIZ visual (quién paga vs quién recibe). ¡Error! Marcador no definido.	
3.6.4. MODELO DE GESTION.	105

3.6.4.1. Estructura de aportantes: base del modelo de reparto	105
3.6.4.2. Esquema fiduciario: instrumento de gestión (patrimonio autónomo) 105	
3.6.4.3. Funcionamiento del patrimonio autónomo	106
3.6.4.4. Relación con el reparto equitativo de cargas y beneficios	106
3.6.5. DISPOSICIONES FINALES	107
ZONA INDUSTRIAL CALLE 19 <i>Distrito Económico Productivo</i>	107
Oportunidad de Inversión Estratégica en Bogotá	107
UNA NUEVA CENTRALIDAD ECONÓMICA	107
UBICACIÓN PRIVILEGIADA	107
INDICADORES CLAVE DEL PROYECTO	108
¿POR QUÉ INVERTIR?	108
Alta valorización del suelo	108
Diversificación de ingresos	108
Rentabilidad atractiva	108
SEGURIDAD JURÍDICA TOTAL	108
MODELO DE DESARROLLO	109
◆ Patrimonio autónomo (fiducia)	109
◆ Unidades de Actuación Urbanística (UAU)	109
◆ Reparto equitativo	109
ESPACIO PÚBLICO QUE GENERA VALOR	109
INFRAESTRUCTURA Y MOVILIDAD	109
MERCADO Y DEMANDA	109
IMPACTO SOCIAL Y SOSTENIBILIDAD	110
FLEXIBILIDAD DE INVERSIÓN	110

1. PRESENTACIÓN

Los Planes parciales como instrumentos de planificación y gestión del suelo permiten planificar áreas de terreno localizadas en suelo urbano y de expansión urbana, como instrumentos de escala intermedia, complementarios del Plan de Ordenamiento Territorial – POT-, requieren objetivos y estrategias que armonicen las políticas del POT y vinculen el modelo de ocupación de la ciudad.

El presente documento tiene como objetivo identificar, por medio de un diagnóstico físico del territorio, las características urbanas y ambientales, así como las condiciones sociales, económicas y culturales del entorno en el que se desarrollará el PP. De Renovación Urbana”.

El Plan Parcial de Renovación Urbana, “Zona Industrial Calle 19 Distrito Economico Productivo” contribuirá a atender las necesidades en revitalizar la zona industrial, con la propuesta de implantar un Distrito Economico Productivo, que permita mantener bienes de interés cultural de escala distrital, mantenerse en el polígono de renovación pero incorporándose con característica física al entorno, que sean acorde con el entorno y permitir superar la segregación y fragmentación socio espacial que genera el proyecto inmobiliario Plaza de la Hoja, frente al aumento de espacio público de proximidad, como también generar productos inmobiliarios, entre ellos la vivienda de estrato medio, la cual será la base de habitabilidad para los moradores que se quedan y harán parte del proyecto de renovación urbana. La formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Zona Industrial calle 19 Distrito Economico y Productivo” busca justificar y sustentar las acciones y actuaciones urbanísticas propuestas a través del instrumento de Plan Parcial determinando los usos, tipologías y edificabilidad más propicia para el área de actividad generando una propuesta urbana que se articule con la estructura del multifamiliar plaza de la hoja, existente en el territorio, con los sistemas de movilidad e infraestructura, de espacio público y de servicios públicos propuestos en el modelo de ocupación del Decreto 555 de 2021, el cual reviso el Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Bogotá.

El Plan Parcial Renovación Urbana, “Zona Industrial Calle 19 Distrito Economico Productivo”, se proyecta como una pieza fundamental dentro de Ciudad de Bogotá, ya que busca ingresar el tejido empresarial al perímetro urbano a través de la revitalización de zona destinada al tratamiento Urbanístico de renovación urbana. Todo lo anterior, estará vinculado a las estrategias de gestión y financiación que viabilizarán el desarrollo del Plan Parcial, garantizando la ejecución de obras de infraestructura a desarrollar entre los actores privados y el distrito.

2. Memoria justificativa del plan parcial: pertinencia y procedencia

La formulación del Plan Parcial Zona Industrial Calle 19 – Distrito Económico Productivo, se justifica en el contexto del papel estratégico que desempeña Bogotá como motor económico del país. La ciudad concentra el 25 % del Producto Interno Bruto nacional y, durante 2024 y el primer trimestre de 2025, presentó un crecimiento superior al promedio nacional, evidenciando una dinámica económica sostenida y resilientes (Castelblanco Díaz, 2025).

En materia de tejido empresarial, Bogotá registró 426.881 empresas activas, de las cuales el 99,3 % corresponden a mipymes, y creó 66.961 nuevas empresas en 2024. De estas, el 42,4 % cuentan con representación legal femenina, lo que consolida el papel de las mujeres en la economía local y evidencia un ecosistema productivo diverso y en expansión (Castelblanco Díaz, 2025).

Este panorama confirma la necesidad de disponer de suelo urbano estratégico que permita albergar actividades económicas compatibles con el modelo de ciudad compacta y sostenible definido por el Decreto 555 de 2021. Actualmente, una parte significativa del crecimiento empresarial tiende a localizarse en la periferia urbana, generando mayores costos de movilidad, fragmentación territorial y presión sobre el suelo rural.

En este sentido, el Plan Parcial se alinea con las iniciativas distritales como **Bogotá Corazón Productivo**, liderada por la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico, que fortalece sectores estratégicos (ciclismo, muebles, cuero, textil, industrias creativas, gráfico/empaques y software) mediante formación, apoyo comercial y acceso a mercados, así como con el modelo territorial del “POT Bogotá Reverdece”, que promueve distritos económicos productivos dentro del suelo urbano consolidado.

La transformación de la Zona Industrial Calle 19 en un Distrito Económico Productivo permite:

- Reintegrar actividades productivas al interior de la ciudad, evitando su expulsión hacia la periferia.
- Consolidar un nodo estratégico de empleo y competitividad.
- Articular producción, vivienda multifamiliar y equipamientos bajo un esquema de mezcla de usos.
- Optimizar infraestructura existente y mejorar el espacio público como soporte de la actividad económica.

Por tanto, el Plan Parcial no solo es urbanísticamente viable, sino económicamente necesario, al responder a la dinámica empresarial creciente de la ciudad y a la política pública distrital orientada a fortalecer aglomeraciones productivas en entornos urbanos cualificados, sostenibles e inclusivos.

En ese contexto y en el marco del artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, al numeral primero se determina el Documento Técnico de soporte el cual contendrá dentro del mismo el primer capítulo denominado memoria justificativa del plan parcial. Dentro de la memoria descriptiva se evidencia las condiciones de partida y criterios de diseño, donde se explica las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas; en ese contexto, la memoria descriptiva del Plan Parcial Zona de Renovación Urbana, “Zona Industrial Calle 19 Distrito Economico Productivo”, se desarrolla conforme a lo siguiente:

1.1. Introducción

El Plan Parcial Zona de Renovación Urbana, “Zona Industrial Calle 19 Distrito Economico Productivo, es un proyecto que pretende el desarrollo y mejoramiento de una parte de la zona industrial ubicada sobre el polígono de la calle 19 entre carrera 30 y 36, con un Distrito Economico Productivo, que permitirá generar servicios públicos e infraestructuras vial, espacios publicos y equipamientos, que han sido designados por el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Bogotá, contenido en el Decreto No. 555 de 2021, en el tratamiento Urbanistico de renovación urbana, para mejorar las condiciones del polígono en la modalidad de revitalización, y consolidación del suelo para la incorporación a usos previos al desarrollo de la actuación urbanística.

El Plan Parcial de Renovación Urbana Zona Industrial Calle 19 – Distrito Económico Productivo, se formula en observancia a las acciones urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial .POT, adoptado mediante el Decreto 555 de 2021, instrumento que orienta la transición del modelo de ocupación hacia una ciudad más densa, equilibrada, productiva y ambientalmente sostenible. Este POT redefine el tratamiento de renovación urbana como una estrategia estructural para intervenir áreas consolidadas con procesos de obsolescencia física, funcional o económica, promoviendo la mezcla de usos, la intensificación responsable del suelo y la cualificación del espacio público como elemento articulador del territorio.

El ámbito del presente Plan Parcial, históricamente configurado bajo una lógica industrial monofuncional, evidencia dinámica de subutilización del suelo, fragmentación morfológica y barreras urbanas asociadas a infraestructuras viales y férreas. Tales condiciones han limitado la integración con sectores residenciales colindantes y han profundizado fenómenos

de segregación socioespacial. En coherencia con las decisiones administrativas del POT 2021 bajo la estructura socioeconómica creativa y de la innovación, la Unidad de Planeamiento Local (UPL Puente Aranda) y la Actuación Estratégica ZIBO, propuesta plantea la reconversión del tejido industrial hacia un **Distrito Económico Productivo**, integrando actividades económicas compatibles con vivienda multifamiliar, equipamientos urbanos y una red cualificada de espacio público.

El Decreto 550 de 2025 *Por medio de la cual se adoptó la Actuación Estratégica ZIBO*, estructura el ámbito mediante supermanzanas, corredores estratégicos, priorización peatonal y ciclorrutas, así como la consolidación de ejes de conectividad sobre la Calle 19 y el corredor férreo, como también la modalidad del rehusó a través del licenciamiento directo. Esta configuración promueve la accesibilidad universal, la movilidad sostenible y la articulación con el sistema de espacio público existente y proyectado. La incorporación de áreas de manejo diferenciado, reservas viales y corredores verdes estratégicos fortalece la resiliencia ambiental y la calidad paisajística del sector.

Desde la perspectiva normativa y urbanística, la justificación del Plan Parcial se fundamenta en tres ejes: (a) la revitalización productiva del suelo urbano consolidado, optimizando su localización estratégica dentro de la ciudad; (b) la integración de vivienda multifamiliar con equipamientos y comercio de proximidad, fomentando la mezcla social y funcional; para los moradores que harán parte del proyecto y los moradores del proyecto inmobiliario Plaza de la Hoja y (c) la cualificación del espacio público como infraestructura social que reduce la fragmentación territorial y mejora las condiciones de habitabilidad.

En consecuencia, el Plan Parcial no solo constituye un instrumento de gestión del suelo, sino una estrategia de transformación urbana orientada a disminuir la segregación socioespacial mediante la mejora de las cualidades urbanas, la generación de centralidad económica y la consolidación de un entorno urbano inclusivo, competitivo y sostenible, conforme a los principios de equidad territorial, proximidad y derecho a la ciudad establecidos en el marco normativo vigente.

Conforme a lo establecido en el Decreto 2181 de 2006 hoy compilado en el Decreto 1077 de 2015, este Documento Técnico de Soporte contiene la memoria justificativa del plan parcial de Renovación Urbana “Zona Industrial Calle 19 Distrito Económico Productivo” y sus condiciones de partida y criterios de planteamiento, donde se explican las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas en la formulación del mismo con la presentación del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados; la presentación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto y;

la cuantificación general de la edificabilidad total según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.

El presente documento técnico de soporte (DTS), corresponde al análisis y planteamiento GENERALIDADES

1.1.1. Marco legal Nacional y Municipal del Plan Parcial

Mediante la adopción de la ley 388 de 1997, conocida como Ley de Ordenamiento territorial, el estado colombiano armonizó las disposiciones contenidas en la Ley 9a de 1989, en el marco de las nuevas normas establecidas en la Constitución Política de Colombia 1991, estableciendo los mecanismos que otorgan a los municipios y distritos en la autonomía para promover su ordenamiento territorial a través del planteamiento urbanístico y planificación urbana, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural, así como, el establecimiento de zonas de riesgo, preservación del ambiente y prevención de desastres.

Dicha autonomía se debe enmarcar en los tres principios que determina la ley 388 de 1997 en su artículo 2, los cuales son: La función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular, y la distribución equitativa de las cargas y beneficios; lo cual invita a acción y responsabilidad compartida entre el sector público y privado en la generación de ciudad, que consolida los fines del estado colombiano, Todo ello debe ser estipulado en las acciones urbanísticas que se ubican en el instrumento básico técnico normativo denominado Plan de Ordenamiento Territorial, el cual conforme al artículo 8 de la ley 388 de 1997, determina acciones urbanísticas, entre ellas, la clasificación del suelo y permitiendo así la identificación de los tratamientos urbanísticos, entre ellos la Renovación Urbana, en concordancia con el modelo de ocupación que se hubiese definido en el componente general estructurante del mismo, así como los diferentes instrumentos para la gestión y desarrollo del suelo que vendrán a complementarlo a escala intermedia.

Dentro de los instrumentos de gestión y planificación del territorio, determinados en la ley 388 de 1997, hoy compilados en el Decreto 1077 de 2015, determina el instrumento de Plan Parcial como una herramienta para el mejoramiento de los estándares en espacio público libre y construido, dotación de las infraestructuras físicas necesarias para la movilidad, servicios públicos básicos y demás características que garanticen entornos dignos para la población. Es de resaltar que, en materia de este instrumento de Plan Parcial, contenido en la ley en mención, fue reglamentado el procedimiento para el estudio y ejecución, a partir del Decreto 2181 de 2006 adicionado y modificado, mediante los Decretos No. 4300 de 2007, 4259 de

2007, 4259 de 2007 y 1478 de 2013. Hoy compilados en el Decreto 1077 de 2015, la ley 2079 de 2021, y el Decreto 1783 de 2021.

1.1.2. Marco Normativo Dentro de la Norma Nacional actual

El marco normativo en materia de formulación, revisión, etapas de concertación, consulta y adopción del instrumento de gestión y planificación de suelo a escala intermedia denominado Plan Parcial, se dicta desde *La SECCIÓN 4 - TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS, SUBSECCIÓN 1 - URBANIZACIÓN E INCORPORACIÓN AL DESARROLLO DE LOS PREDIOS Y ZONAS COMPRENDIDAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN*, del Decreto nacional 1077 de 2015. artículo 2.2.2.1.4.1.3 se establece como condición la adopción de este instrumento, para el desarrollo de predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana, la formulación del instrumento de Plan Parcial. (...) ARTICULO 2.2.2.1.4.1.3 determina las Condiciones para adelantar la actuación de urbanización. *Para efectos de lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388, las actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados se adelantarán teniendo en cuenta las siguientes condiciones: **1. En suelo urbano: Mediante la adopción del respectivo plan parcial, en el tratamiento de renovación urbana y*** además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales El artículo 2.2.4.1.2.1 del decreto 1077 de 2015, establece los planes parciales objeto de concertación ambiental, estableciendo en el numeral 4 como requisito SINE QUANON en los suelos de expansión urbana (...) ARTICULO 2.2.4.1.2.1 Planes parciales objeto de concertación con la autoridad ambiental. *Serán objeto de concertación con la autoridad ambiental respectiva los planes parciales que presenten alguna de las siguientes situaciones: 1. Los que contemplen proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible sobre licenciamiento ambiental o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. 2. Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras. 3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas.* (...) En el TÍTULO 4 - INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL, CAPÍTULO 1. PLANES PARCIALES, se orientan las acciones, procedimientos, tramites y documentos para la gestión de este instrumento de planeación; los elementos reglamentados se encuentran dentro de las siguientes secciones: *sección 1. - formulación y adopción de planes parciales sección 2. - etapa de concertación y consulta sección 3. - etapa de adopción sección 4. contenido de los planes parciales para las áreas*

sujetas a tratamiento de renovación urbana dentro del perímetro urbano 6. - unidades de actuación urbanística del plan parcial sección 7. - disposiciones varias.

1.1.3. Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana en el Decreto 555 de 2021.

En concordancia con la normatividad enunciada anteriormente el Distrito de Bogotá, adopto mediante Decreto Municipal No. 555 de 2021 “*la revisión general del plan de ordenamiento territorial del municipio del Distrito de Bogotá*” determinándose en el mismo, conforme al **Artículo 5. Objetivos de ordenamiento territorial. (...)**4. **Revitalizar la ciudad a través de intervenciones y proyectos de calidad.** *El Distrito Capital busca revitalizar y embellecer la ciudad, incentivando la producción de vivienda y soluciones habitacionales que promuevan la conservación de los barrios y edificios de importancia arquitectónica y urbanística, cualificando los barrios consolidados, y los asentamientos legalizados, desarrollando nuevas piezas ejemplares de ciudad y focalizando el mejoramiento integral y la renovación urbana en la modalidad de revitalización en sectores estratégicos, promoviendo la permanencia de moradores, unidades productivas y propietarios en los proyectos que transforman el territorio.(...)* **Artículo 255. Definición y objetivos de los tratamientos urbanísticos. (...)**2. **Revitalización de la ciudad consolidada.** *Mediante la definición de los parámetros y condiciones para las intervenciones y actuaciones urbanísticas que concretan el principio de revitalización de los entornos urbanos ya consolidados, y su aporte al modelo de ocupación del territorio. Este objetivo se concreta mediante decisiones normativas contenidas en los tratamientos urbanísticos de renovación urbana en la modalidad de revitalización cuando se opte por el desarrollo mediante licencia urbanística, conservación, consolidación y mejoramiento integral. (...)* **Artículo 301. Tratamiento de renovación urbana.** *Orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible.*

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

La modalidad de revitalización busca promover la permanencia de los moradores y unidades productivas en los sectores objeto de renovación urbana, previendo mecanismos e incentivos para integrarlos a los proyectos y que mantengan o mejoren sus condiciones originales de vivienda o espacios productivos en el nuevo proyecto.

En esta modalidad se permite el desarrollo de uno o varios predios mediante la obtención de las respectivas licencias urbanísticas o través de Plan Parcial.

En ese marco, el Instrumento del plan parcial, es un instrumento de planificación y gestión de suelo, que viene a complementar ese instrumento técnico normativo, básico denominado plan de ordenamiento territorial POT.

1.2. OBJETIVOS

En el marco de los objetivos establecido para el plan parcial, los cuales son acorde con el artículo 5 del Decreto Distrital 555 de 2021, se determinan los objetivos para el plan parcial “Zona Industrial Calle 19 Distrito Economico Productivo” en los siguientes términos:

1.2.1. Objetivo General

Revitalizar integralmente la Zona Industrial Calle 19, que se ubica entre la calle 30 y 36, mediante el marco normativo, del tratamiento Urbanístico de renovación urbana en modalidad de revitalización, consolidando un **Distrito Económico Productivo** que articule vivienda multifamiliar, actividades productivas compatibles, equipamientos y espacio público de calidad, promoviendo la permanencia de moradores y unidades productivas, y contribuyendo a la reactivación económica y a la reducción de la segregación socioespacial.

1.2.2. Objetivos Específicos

- 1. Revitalizar el tejido urbano consolidado:** Transformar áreas con procesos de obsolescencia física y funcional en nuevas piezas urbanas ejemplares, mejorando la calidad del espacio público, la conectividad y la integración morfológica del sector con su entorno inmediato.
- 2. Fomentar la mezcla equilibrada de usos:** Integrar vivienda, comercio, servicios y actividades productivas limpias y compatibles, garantizando la coexistencia entre lo residencial y lo económico bajo criterios de sostenibilidad urbana.
- 3. Promover la permanencia y arraigo territorial:** Diseñar estrategias de gestión social y urbanística que faciliten la permanencia de moradores, propietarios y unidades productivas tradicionales dentro del proceso de transformación.
- 4. Impulsar la reactivación económica y la generación de empleo:** Consolidar el sector como un Distrito Económico Productivo, fortaleciendo las aglomeraciones económicas existentes y propiciando espacios adaptados a nuevas dinámicas industriales, tecnológicas y creativas.
- 5. Cualificar el espacio público como eje estructurante:** Incrementar y mejorar el espacio público efectivo, incorporando corredores verdes, movilidad sostenible,

equipamientos y áreas de encuentro ciudadano que eleven las cualidades urbanas del entorno.

6. **Optimizar el uso del suelo y la infraestructura existente:** Aprovechar la localización estratégica y la infraestructura instalada, promoviendo una mayor eficiencia en la ocupación del suelo urbano consolidado conforme al modelo de ciudad compacta del POT.
7. **Reducir la fragmentación y segregación socioespacial:** Mejorar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y cohesión territorial, favoreciendo la integración social y funcional entre sectores industriales y residenciales colindantes.

1.3. Estrategia

Para lograr los objetivos propuestos por el Plan Parcial, en articulación con las estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial POT revisado mediante Decreto 555 de 2021, se establecen las siguientes estrategias:

1. Caracterización y Puesta en Valor de los Patrimonios Locales

Identificar, documentar y resignificar elementos de valor industrial, arquitectónico y social del sector, incorporándolos como activos culturales y productivos del nuevo Distrito Económico. La memoria industrial se integrará al diseño urbano, promoviendo reutilización adaptativa y apropiación ciudadana.

2. Consolidación de una Centralidad Económica y Administrativa

Estructurar el ámbito como una nueva centralidad productiva y de servicios, articulada a la red de centralidades del POT, con presencia de equipamientos administrativos, empresariales y de soporte logístico que fortalezcan la competitividad territorial.

3. Organización y Activación de Nuevos Centros de Empleo

Configurar nodos de empleo vinculados a actividades industriales limpias, economía creativa, innovación y servicios empresariales, promoviendo la especialización inteligente del territorio y la coexistencia entre producción y residencia.

4. Aumento del Espacio Público Efectivo por Habitante

Garantizar la generación de plazas, corredores verdes, andenes amplios y espacios de estancia que superen los estándares mínimos, consolidando el espacio público como eje estructurante del proyecto y factor de cohesión social.

5. Implementación de Equipamientos y Manzanas de Cuidado

Localizar equipamientos educativos, culturales, de salud y servicios sociales bajo el modelo de proximidad, incluyendo manzanas de cuidado que faciliten la conciliación entre vida productiva y vida familiar en el entorno urbano.

6. Desarrollo Orientado al Transporte y Movilidad Sostenible

Estructurar el proyecto bajo principios de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), priorizando la accesibilidad peatonal, ciclorrutas, integración al sistema de transporte público y reducción de la dependencia del vehículo particular.

7. Reverdecimiento Urbano y Conectividad Ecológica

Incorporar infraestructura verde, arbolado urbano y soluciones basadas en la naturaleza que conecten el ámbito con la estructura ecológica principal y mejoren la calidad ambiental, mitigando efectos de isla de calor y promoviendo resiliencia climática.

8. Activación Social e Identidad Territorial

Promover procesos de participación que fortalezcan la identidad industrial y productiva del sector, incentivando la corresponsabilidad ciudadana en el mantenimiento y apropiación de los nuevos espacios urbanos.

9. Gestión Local del Hábitat y Participación Comunitaria

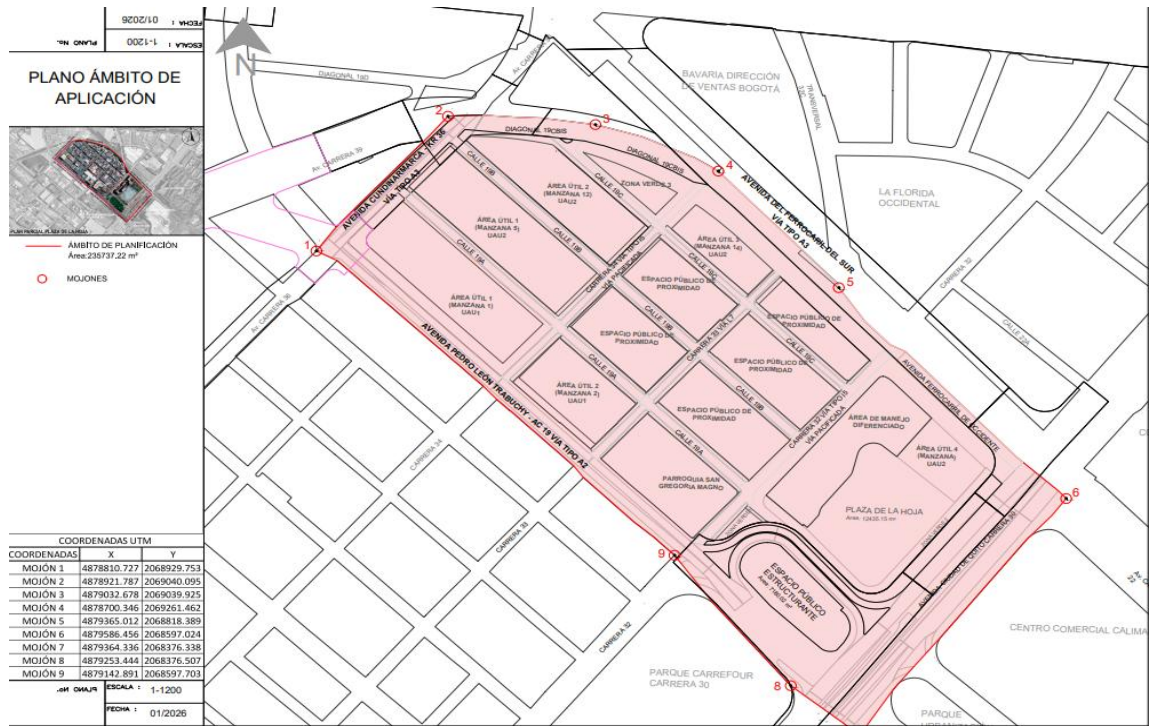
Implementar esquemas de gestión del suelo que integren a moradores, propietarios y unidades productivas en el proceso de transformación, garantizando permanencia, inclusión y equilibrio en la distribución de cargas y beneficios.

1.4. Determinantes

1.4.1. Delimitación del Ámbito de Planificación del Proyecto de Plan Parcial

El polígono de área de ámbito de aplicación del plan parcial de renovación urbana “Zona Industrial Calle 19 Distrito Economico Productivo” es de veintitrés hectáreas cinco mil setecientos treinta y siete punto veintidós metros cuadrados **23 has 5.737,22 m²**

Figura 1
Plano Ámbito De Aplicación



Nota. Elaboración propia con base en información del Plan Parcial y cartografía oficial

El ámbito de planificación para la formulación del proyecto de Plan Parcial, está conformado por las siguientes coordenadas:

Tabla 2

Coordenadas Plano Ámbito De Aplicación.

COORDENADAS	X	Y
MOJÓN 1	4878810.727	2068929.753
MOJÓN 2	4878921.787	2069040.095
MOJÓN 3	4879032.678	2069039.925
MOJÓN 4	4878700.346	2069261.462
MOJÓN 5	4879365.012	2068818.389
MOJÓN 6	4879586.456	2068597.024
MOJÓN 7	4879364.336	2068376.338
MOJÓN 8	4879253.444	2068376.507
MOJÓN 9	4879142.891	2068597.703

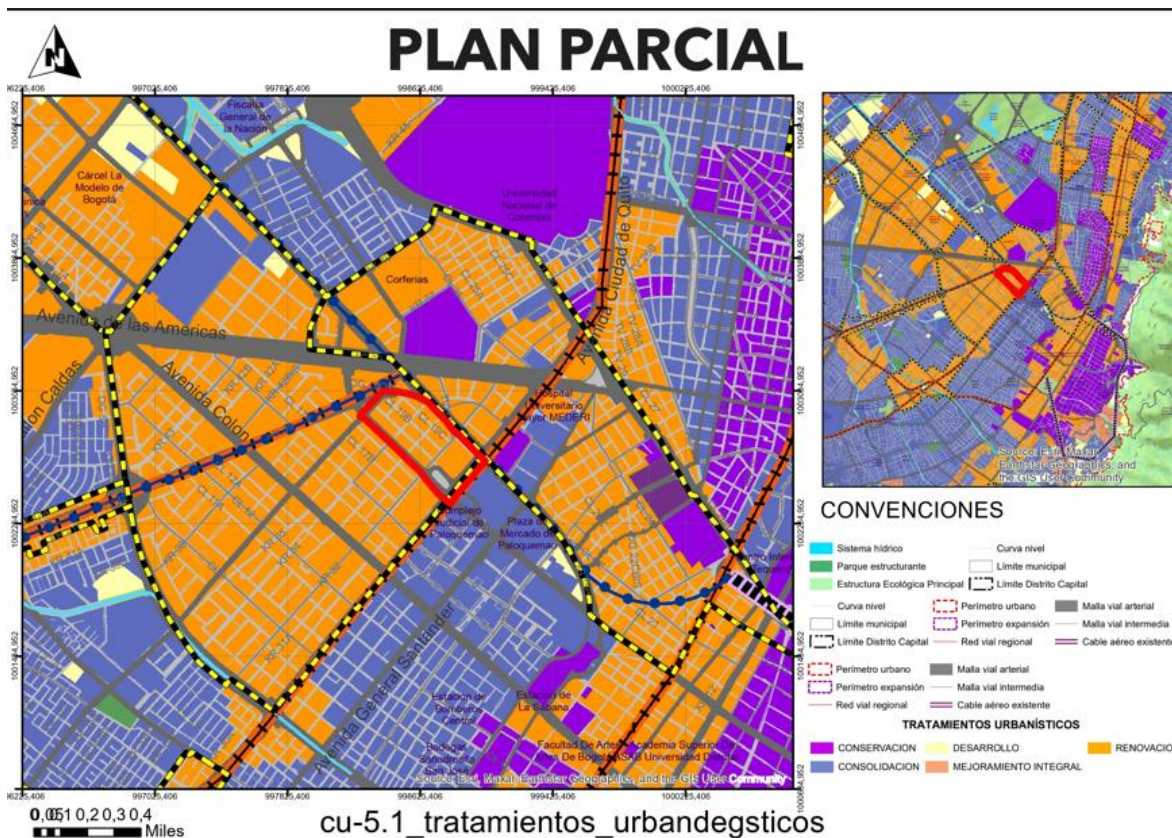
Nota. Elaboración propia

1.4.2. TRATAMIENTO URBANISTICO DE RENOVACION URBANA:

Conforme al Decreto 555 de 2021, el cual reviso y ajusto el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Bogotá, el ámbito de aplicación del plan parcial de renovación urbana “Zona Industrial Calle 19 Distrito Economico Productivo, comprende el 100% al tratamiento de renovación urbana.

Figura 2

Polígono Plan Parcial en el Plano de tratamientos urbanísticos.



Nota. Elaboración propia con base en el Decreto 555 de 2021 y cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial

1.4.3. Sistemas Estructurantes del Territorio:

El Modelo de Ocupación Territorial MOT, Distrito de Bogotá es multiescalar, tal como se señala en el artículo 6 del Decreto 555 de 2021, en ese sentido el MOT tiene las siguientes estructuras territoriales:

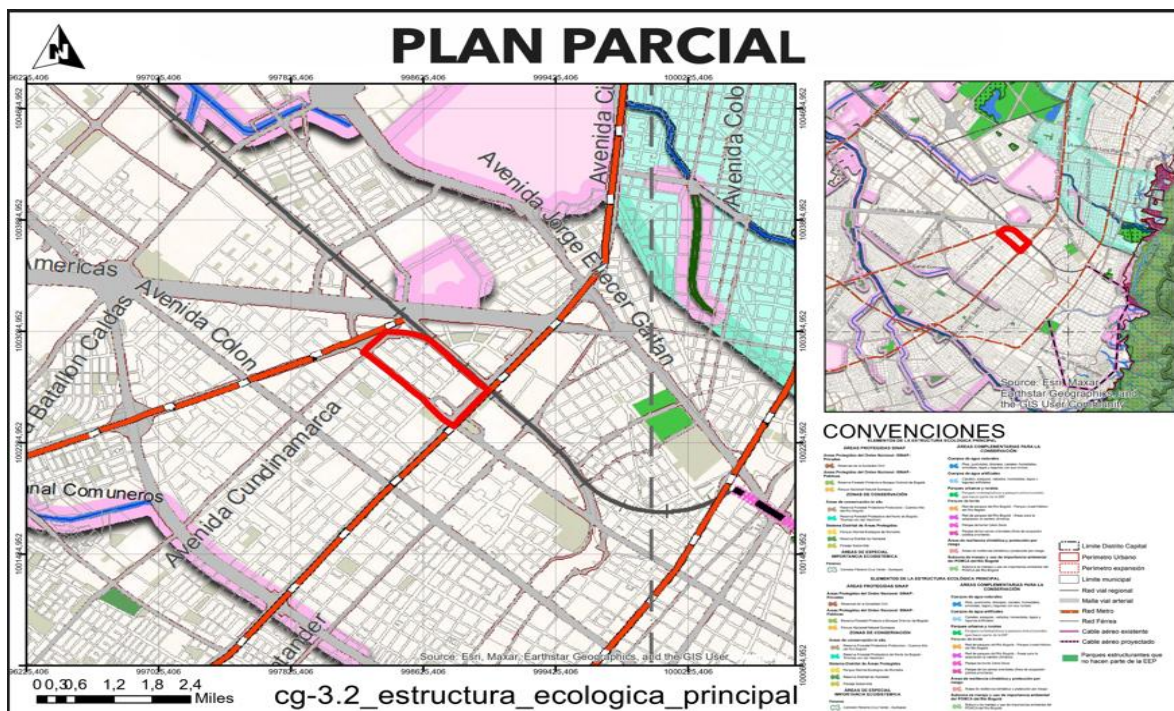
- a. Ecológica Principal.
- b. Integradora de Patrimonios.
- c. Funcional y del Cuidado.
- d. Socioeconómica, Creativa y de Innovación.

1.4.4. Estructura Ecológica Principal:

El polígono de área de ámbito de aplicación del plan parcial de renovación urbana “Zona Industrial Calle 19 Distrito Economico Productivo, no está afectado por la estructura ecológica principal, tal como se señala en el plano cg2 estructura ecológica principal.

Figura 3

Plano polígono de plan parcial en la estructura ecológica principal



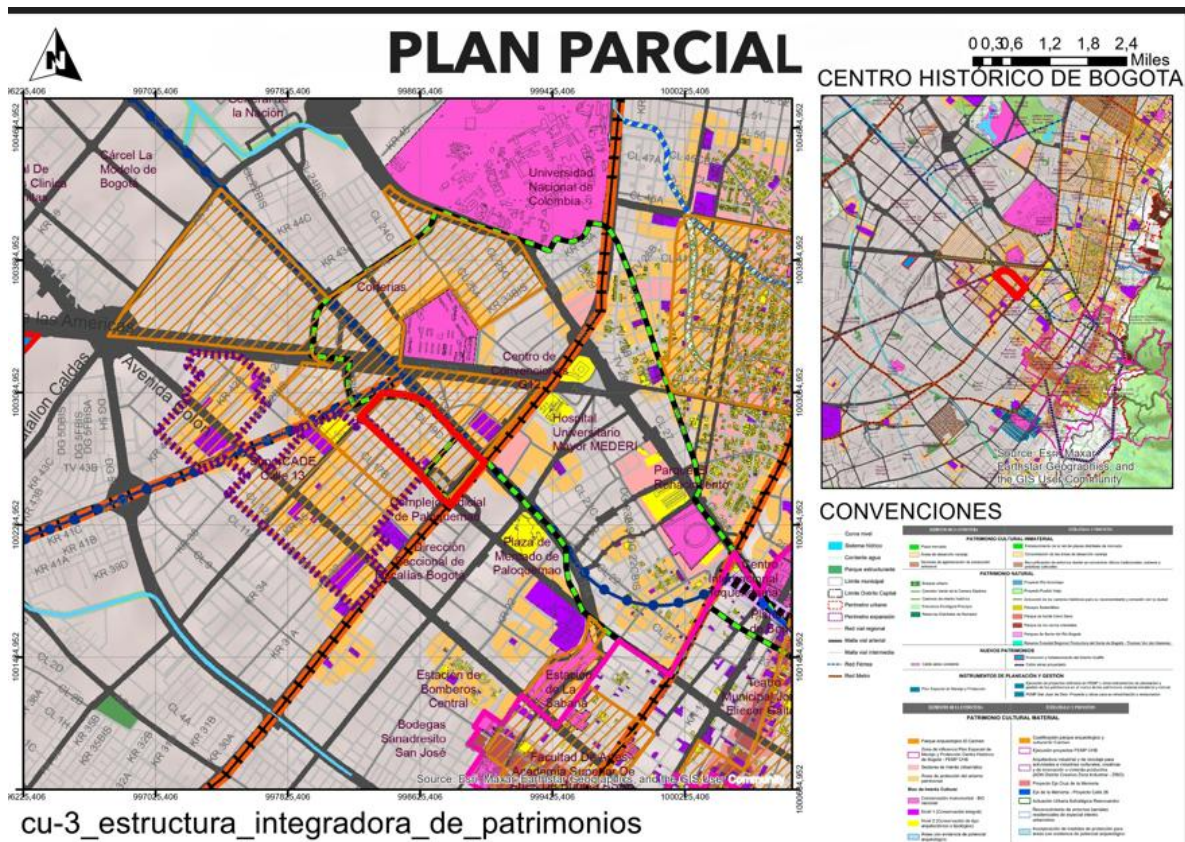
Nota. Elaboración propia con base en el Decreto 555 de 2021 y cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial

1.4.5. Estructura Integradora de Patrimonios:

El polígono de área de ámbito de aplicación del plan parcial de renovación urbana “Zona Industrial Calle 19 Distrito Economico Productivo, afectado por la estructura Integradora de patrimonio, con un BIC nivel 1 distrital, tal como se señala en el plano CU-3.

Figura 4

Plano polígono de plan parcial en la estructura Integradora de Patrimonio.



cu-3_estructura_integradora_de_patrimonios

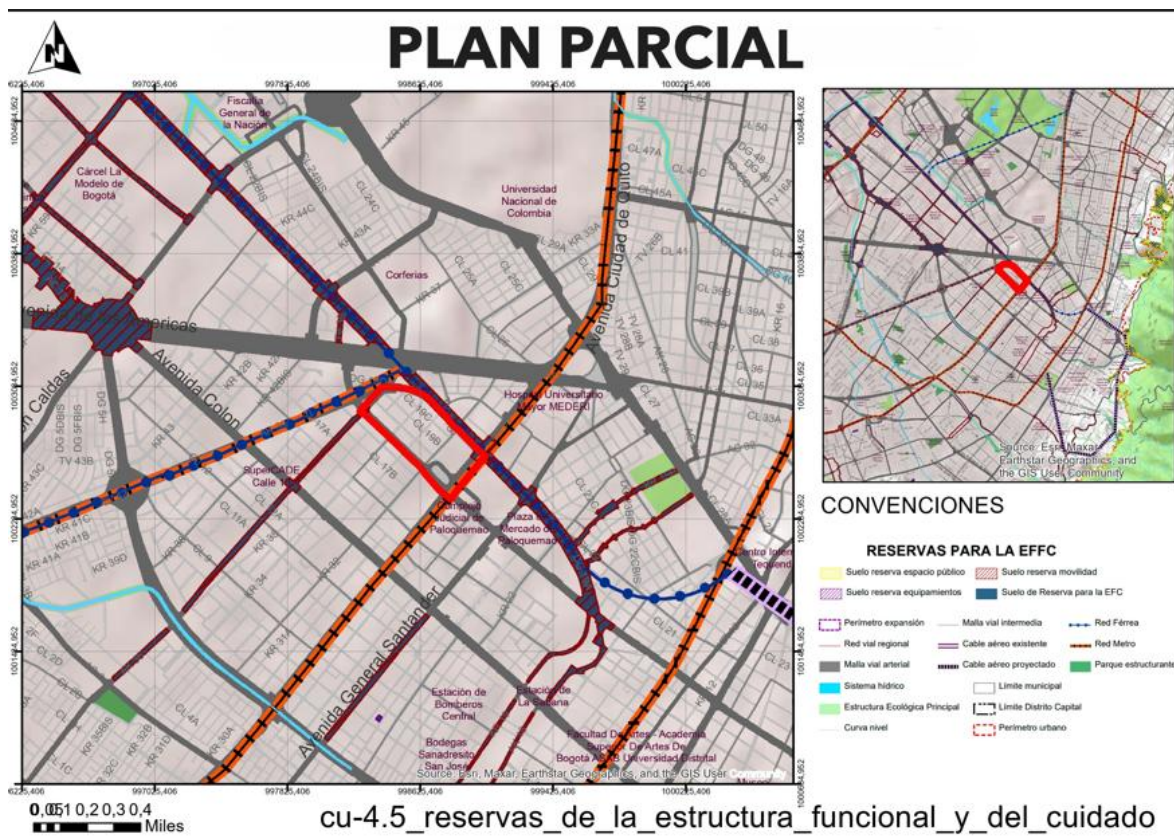
Nota. Elaboración propia con base en el Decreto 555 de 2021 y cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial

1.4.6. Estructura Funcional y del Cuidado:

El polígono de área de ámbito de aplicación del plan parcial de renovación urbana “Zona Industrial Calle 19 Distrito Economico Productivo, afectado por la estructura funcional y del cuidado, por la red férrea y red metro, tal como se señala en el plano CU-4.5.

Figura 5

Plano polígono de plan parcial en la estructura Funcional y del Cuidado.



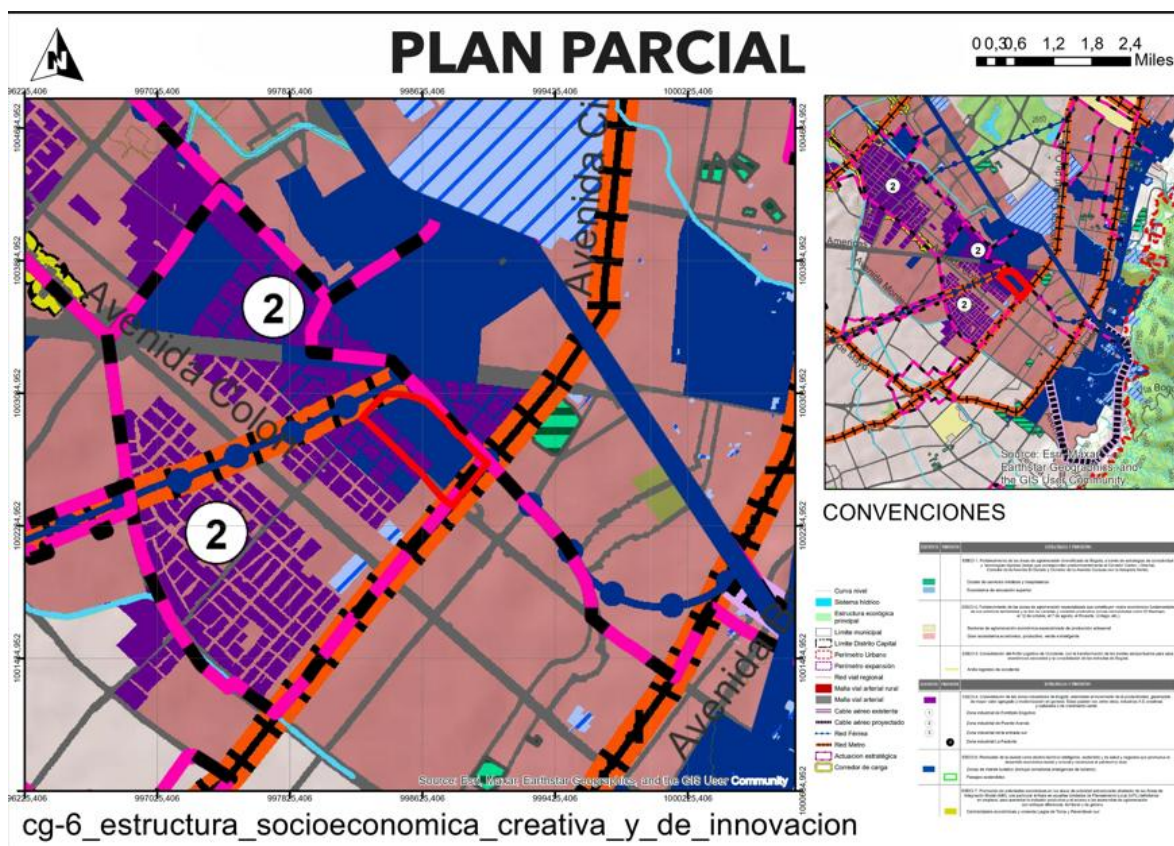
Nota. Elaboración propia con base en el Decreto 555 de 2021 y cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial

1.4.7. Estructura Socioeconómica, Productiva y Creativa:

El polígono de área de ámbito de aplicación del plan parcial de renovación urbana “Zona Industrial Calle 19 Distrito Economico Productivo, afectado por la estructura socio económica, productiva y creativa, por estrategias y proyectos tales como: ESECI-4. Consolidación de las zonas industriales de Bogotá, orientadas al incremento de la productividad, generación de mayor valor agregado y modernización en general. Estas pueden ser, entre otras, industrias 4.0, creativas y culturales o de crecimiento verde. *Zona industrial puente Aranda*. Y ESECI-6. Promoción de la ciudad como destino turístico inteligente, sostenible y de salud y negocios que promueva el desarrollo económico social y cultural y reconozca el patrimonio local. Zonas de interés turístico (incluye corredores inteligentes de turismo) Paisajes sostenibles y tal como se señala en el plano Cg-6.

Figura 6

Plano polígono de plan parcial en la estructura socioeconómica, productiva y creativa.



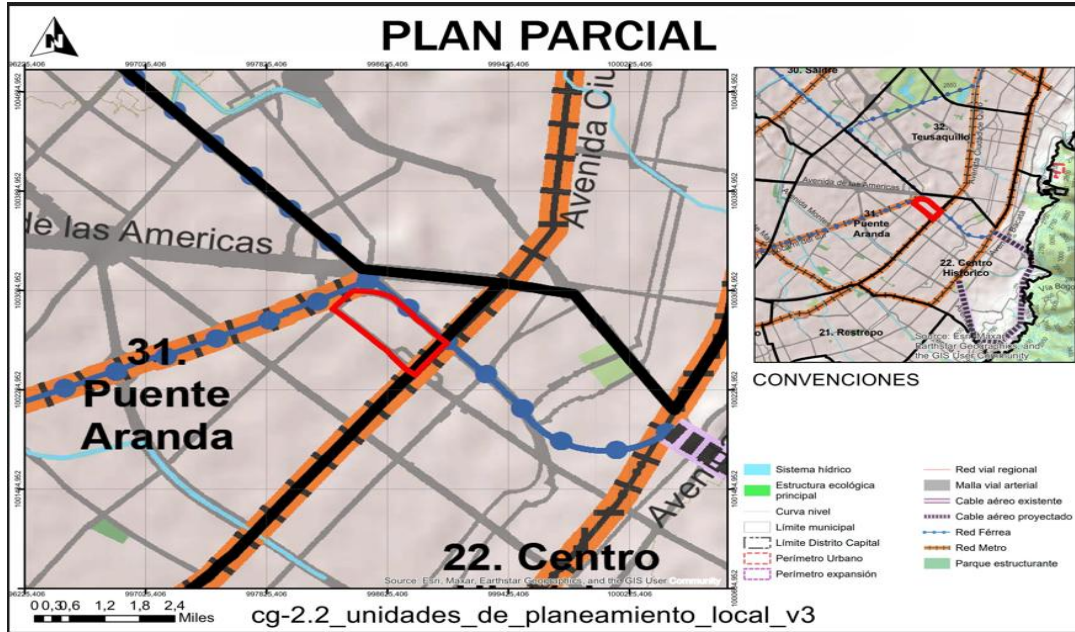
Nota. Elaboración propia con base en el Decreto 555 de 2021 y cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial

1.4.8. Unidad De Planeamiento Local (UPL)

El polígono de área de ámbito de aplicación del plan parcial de renovación urbana “Zona Industrial Calle 19 Distrito Economico Productivo, conforme al Decreto 555 de 2021, se ubica en la unidad de planeamiento local UPL Puente Aranda.

Figura 7

Plano polígono de plan parcial en la UPL Puente Aranda

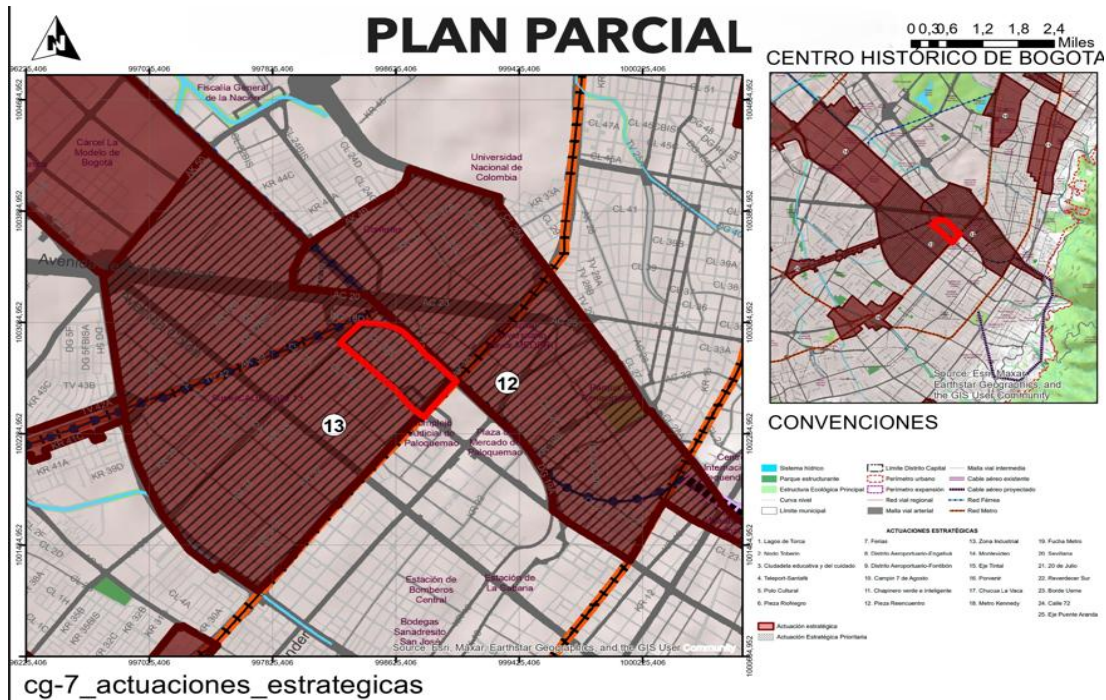


Nota. Elaboración propia con base en el Decreto 555 de 2021 y cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial

1.4.9. ACTUACIÓN ESTRATEGICA:

Figura 8

Plano polígono de plan parcial en la AE ZIBO



Nota. Elaboración propia con base en el Decreto 555 de 2021 y cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial

El polígono de área de ámbito de aplicación del plan parcial de renovación urbana “Zona Industrial Calle 19 Distrito Economico Productivo, conforme al Decreto 555 de 2021, se ubica en la Actuación Estratégica ZIBO, plano CG7.

La actuación estratégica ZIBO fue adoptada mediante Decreto 555 de 2025 “*Por medio del cual se adopta la Actuación Estratégica Zona Industrial de Bogotá - ZIBO y se dictan otras disposiciones*” la cual quedo derogada mediante el artículo 1526 del Decreto 670 de 2025. En ese marco, las decisiones administrativas, que se toman dentro del Decreto 670 de 2025 frente al polígono de área de ámbito de aplicación del plan parcial de renovación urbana “Zona Industrial Calle 19 Distrito Economico Productivo, son las siguientes:

1. El polígono del ámbito de aplicación del Plan Parcial, se ubica en la unidad funcional calle 19, tal como se señala en el artículo 746 del decreto 760 de 2025.
2. Se presenta una modificación del trazado de la calle 19 frente a la carrera 36 de la Avenida Cundinamarca.
3. Sobre la avenida del ferrocarril con perfil vial tipo A3 se determina una red complementaria de conectores verdes estratégicos. Los mismo se plantea para la calle 19. Tal como se señala en el Artículo **750. Condiciones específicas para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en la Unidad Funcional Calle 19 decreto 670 de 2025. (...)**
1.2. Todos los proyectos que tengan frente a la Avenida Calle 19 y/o Avenida Ferrocarril del Sur, deberán localizar en ese frente un Área Privada Afecta al Uso Público -APAUP- tipo “Calle Peatonal Activa”, de las que trata el artículo 759 “APAUP tipo “Calle Peatonal Activa” del presente Decreto, que cumpla con las siguientes condiciones (...)
4. La malla vial intermedia, las vías locales 32, 33 y 34 no pueden ser objeto de reconfiguración, sobre las mismas, se plantea mantenerse y se propone una ampliación de las mismas. En ese marco las vías denominadas carrera 32 y 34 están destinadas a materializarse en Vias pacificadas tipo I5. La carrera 33 se destina como una vía local pacificada L7. Lo anterior permite materializar **el Sistema de Espacio Público Peatonal y para el Encuentro.**
5. Con la adopción de la Actuación Estratégica ZIBO, pese a que el tratamiento Urbanístico es de renovación urbana, se permite el licenciamiento directo con el objetivo de aplicar el reusó a las edificaciones existentes. **Artículo 754 decreto 670 de 2025. Sectores de Licenciamiento Directo.** La Actuación Estratégica ZIBO consta de tres (3) Sectores de Licenciamiento Directo y de un (1) Subsector de Licenciamiento Directo Susceptible de Reúso, los cuales están delimitados en el anexo “23.1. Plano n.º 1.2. Delimitación y Planteamiento Urbanístico de la Actuación Estratégica Zona Industrial de Bogotá,”

El plano de diagnóstico muestra:

- Déficit cualitativo de espacio público efectivo.
- Escasa continuidad peatonal y ciclística.
- Manzanas cerradas con baja permeabilidad urbana.
- Convivencia conflictiva entre usos industriales, residenciales y equipamientos.

1.5.3. Problemática Socioespacial: Plaza de la Hoja y Barrio Cundinamarca

La implantación del conjunto de Vivienda de Interés Prioritario **Plaza de la Hoja**, destinado a víctimas del conflicto armado, evidenció una intervención aislada del entorno productivo e industrial circundante, generando tensiones urbanas y sociales.

Principales hallazgos:

Infraestructura deficiente:

- Entrega inicial en obra gris.
- Problemas graves de humedad y filtraciones.
- Deterioro acelerado de edificaciones.
- Fallos técnicos eléctricos asociados a infraestructuras cercanas.

Déficit de espacio público y equipamientos:

- Espacios comunes inconclusos o deteriorados.
- Insuficiencia de áreas recreativas y de integración.
- Baja calidad del entorno inmediato.

Inseguridad y deterioro ambiental:

- Presencia de vandalismo y percepción de inseguridad.
- Manejo inadecuado de residuos sólidos.
- Sensación de abandono institucional.

Segregación y estigmatización:

- Dificultades de convivencia con sectores industriales y barrios vecinos.
- Estigmatización de población víctima del conflicto.
- Escasa integración social y económica con el entorno productivo.

En el caso del barrio Cundinamarca, se observa un tejido residencial consolidado pero afectado por el impacto de actividades industriales y por la falta de renovación integral que articule vivienda, empleo y espacio público de calidad.

1.5.4. Problemática Estructural del Ámbito

El diagnóstico permite concluir que el sector presenta:

- Fragmentación territorial causada por infraestructuras y usos incompatibles.
- Subutilización del suelo industrial.
- Débil integración entre vivienda y actividad productiva.
- Déficit cualitativo de espacio público estructurante.
- Procesos de segregación socioespacial y estigmatización.

1.5.5. Oportunidad Estratégica

Pese a las problemáticas identificadas, el ámbito posee ventajas competitivas significativas:

- Localización central y conectividad metropolitana.
- Presencia de actividades productivas consolidadas.
- Existencia de equipamientos y suelo susceptible de transformación.
- Potencial para estructurar un Distrito Económico Productivo que articule empleo, vivienda y espacio público.

1.5.6. Conclusión Diagnóstica

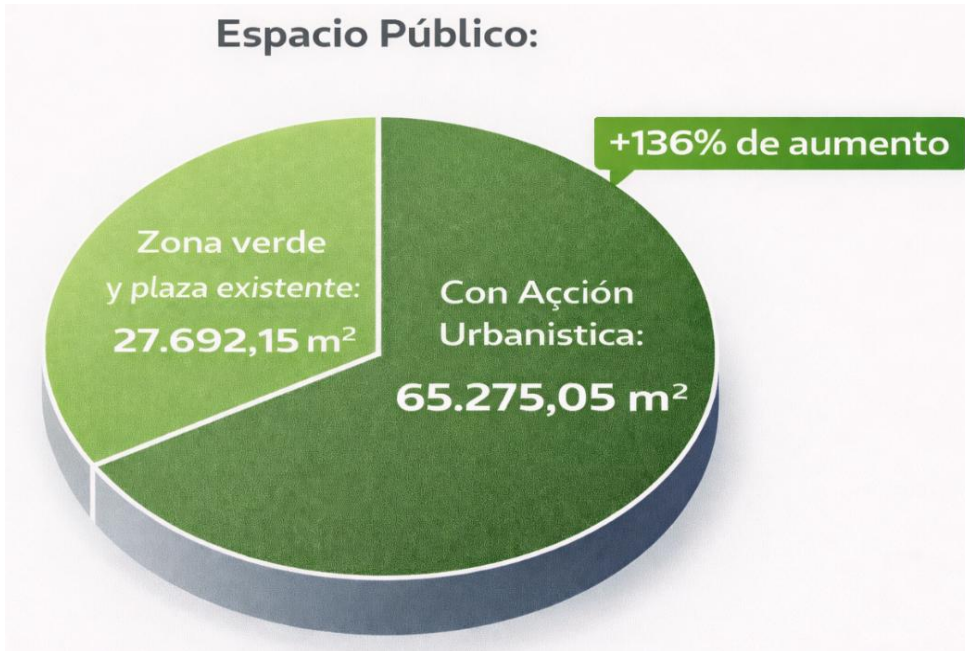
El área requiere una intervención integral bajo tratamiento de renovación urbana que supere la lógica de proyectos aislados —como ocurrió con Plaza de la Hoja— y estructure una transformación sistémica que:

- Integre vivienda y producción de manera compatible.
- Cualifique el espacio público como elemento articulador.
- Reduzca la segregación socioespacial.
- Promueva la permanencia y cohesión social.
- El polígono objeto de ámbito de aplicación del Plan Parcial, frente a las acciones urbanísticas determinadas en el Decreto 550 de 2021 y el Decreto 550 de 2025, concluye lo siguiente:

1.5.7. Frente A Espacio Público y Equipamiento Existente:

El polígono del ámbito de aplicación del plan parcial, cuenta con espacio público existente representado en zona verde y plaza de 27.692,15m², con las acciones urbanística tiene un aumento de más del 136%, de espacio público efectivo.

Figura 9
Gráfica de espacio público efectivo



Nota. Elaboración propia.

Tabla 2
Espacio Público existente

ESPACIO PUBLICO LOCAL EXISTENTE	27.692,15
ZONAS VERDES Y PLAZA	27.692,15
ZONA VERDE 1	209,00
ZONA VERDE 2	1.141,00
ZONA VERDE 3	516,00
ZONA VERDE 4	4.994,00
ZONA VERDE 5	4.211,00
ZONA VERDE 6	3.720,00
ZONA VERDE 8	466,00
PLAZA DE LA HOJA	12.435,15

Nota. Elaboración propia

Tabla 3

Equipamiento Existentes.

EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	4.818,83
HOGAR INFANTIL JAIRO OJEDA	192,64
COLEGIO ESPAÑA (IED)	479,61
PARROQUIA SAN GREGORIO MAGNO	2.545,01
UNIDAD PRIMARIA DE ATENCIÓN UPA	538,85
CENTRO DE CUIDADO TRANSITORIO	1.062,72

Nota. elaboración propia

Dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial, se localiza 4 equipamiento de propiedad del Distrito. La iglesia san Gregorio Magno, es un equipamiento declarado bien de interés cultural nivel 1. Lo que se convierte en un determinante para el instrumento del Plan Parcial.

1.5.8. Frente a la Malla Vial Arterial Existente y Proyectada

La malla vial existente ubicada dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial, la malla vial estructurante existente corresponde a la Av. Carrera 36, Calle 19 y Av. Carrera 30, con las acciones urbanísticas, la malla vial cuenta con reserva vial para ampliación. Y se establece la reserva vial Av. del ferrocarril del sur, teniendo un aumento del 56,6% de reserva vial sobre la malla vial existente.

Figura 10

Grafica Malla Vial Arterial existente y proyectada.



Nota. Elaboración propia

Tabla 4 –
Malla Vial Arterial existente y Proyectada.

MALLA VIAL ARTERIAL EXISTENTE	27.875,78
Av. CARRERA 36	3.071,39
CALLE 19	9.319,30
AV. CARRERA 30	15.485,09
MALLA VIAL ARTERIAL PROYECTADA	43.650,22
RESERVA VIAL AV DEL FERROCARRIL DEL SUR	14.878,00
RESERVA VIAL AV. CUNDINAMARCA AK 36	3.182,61
RESERVA VIAL AV PEDRO LEON TRABUCHY AC 19	21.072,70
RESERVA VIAL AV CIUDAD DE QUITO - AK30	4.516,91

Nota. Elaboración propia

1.5.9. Frente a la Malla Vial Local Existente y Proyectada

Con las decisiones del Decreto 550 de 2025, el cual aprobó la Actuación Estratégica Zibo, se mantiene la malla vial local, pero en especial las Vías carrera 33 y 34 por decisión administrativa genera una ampliación de las Vías, es decir una nueva configuración aumentando de la existente a la proyectada en 9,1%.

Figura 11

Grafica malla vial local existente y proyectada.



Nota. Elaboración propia

Tabla 5

Malla Vial Local existente y Proyectada.

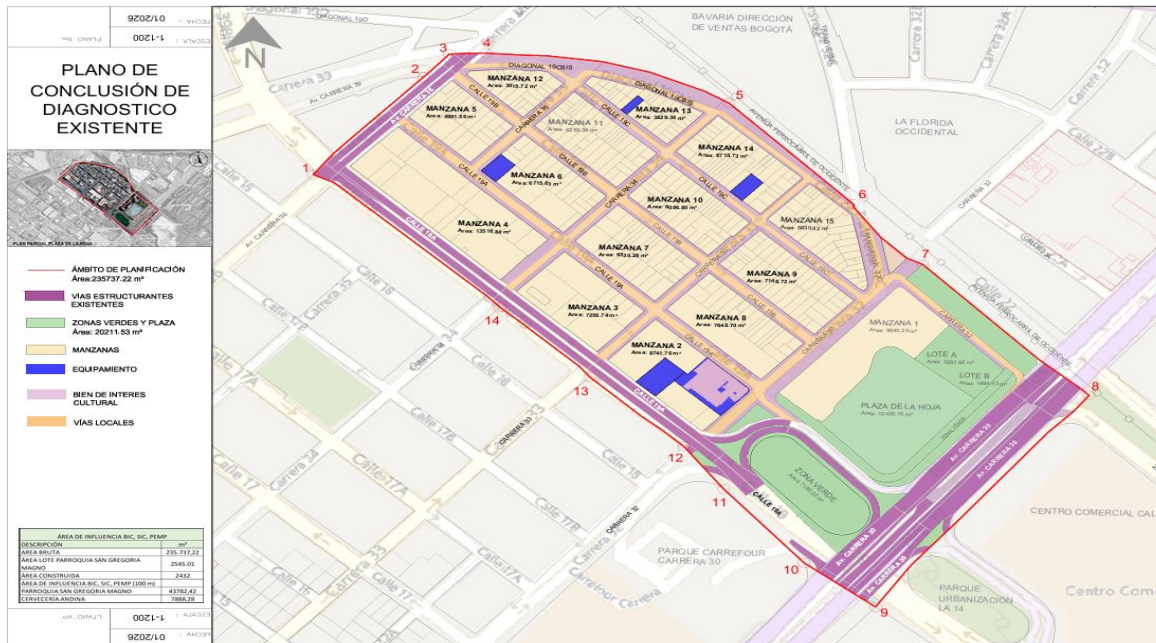
VÍAS LOCALES EXISTENTES y ANDEN	46.684,73
CALLE 19 A Y ANDEN	7.400,77
CALLE 19 B Y ANDEN	6.722,54
CALLE 19 C Y ANDEN	5.330,64
DIAGONAL 19C BIS Y ANDEN	8.004,15
TRANSVERSAL 32 C Y ANDEN	1.733,87
CARRERA 32 Y ANDEN	6.989,34
CARRERA 33 Y ANDEN	3.811,49
CARRERA 34 Y ANDEN	4.442,72
CARRERA 35 Y ANDEN	2.249,21
VÍAS LOCALES PROYECTADAS	4.224,79
CARRERA 34 I5	2.954,28
CARRERA 33 L7	1.270,51

Nota. Elaboración propia

El Plan Parcial se configura, así como un instrumento necesario para transformar un territorio fragmentado en una pieza urbana integrada, productiva, incluyente y sostenible.

Figura 12

Plano 3 Conclusión del Diagnostico



Nota. Elaboración propia

1.5.10. Titularidad del Espacio Publico

De acuerdo con la información suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá, y con base en el plano de conclusión del diagnóstico existente, se realizó la verificación de la titularidad del suelo correspondiente al espacio público y a la infraestructura vial del ámbito del Plan Parcial.

Como resultado de este análisis, se concluye que las zonas verdes, parques y áreas destinadas a equipamientos cuentan con título de propiedad inscrito a favor del Distrito Capital, razón por la cual se encuentran debidamente incorporadas dentro del inventario de bienes inmuebles.

Situación diferente se presenta con las vías locales y las vías estructurantes, las cuales, si bien tienen destinación al uso público, actualmente no cuentan con título de propiedad a favor del Distrito. Esto implica que dichas áreas aún no han sido formalmente incorporadas al inventario de espacio público, ni registradas plenamente dentro de los bienes inmuebles de propiedad del Distrito.

En consecuencia, dentro de los procesos de gestión predial asociados a la formulación y ejecución del Plan Parcial, será necesario adelantar las actuaciones administrativas y registrales orientadas a legalizar y formalizar la titularidad de estas áreas, de manera que puedan ser transferidas e incorporadas oficialmente al patrimonio público distrital.

Este proceso deberá adelantarse conforme a lo establecido en la Ley 2044 de 2020, la cual establece mecanismos para el saneamiento y la transferencia de bienes destinados al uso público a favor de las entidades territoriales.

Tabla 6

Tipos de Inmuebles y su destinación

TIPO DE INMUEBLE	MANZANA	TIPO DE PREDIO/FUNCIÓN	DESTINACIÓN
VÍAS LOCALES			
CALLE 19 A	MANZANA 2,3,4,5,6,7 y 8	Vehicular	USO PÚBLICO
CALLE 19 B	MANZANA 5,6,7,8,9,10,11 y 12	Vehicular	USO PÚBLICO
CALLE 19 C	MANZANA 9,10, 11,12,13,14,y 15	Vehicular	USO PÚBLICO

DIAGONAL 19C BIS	MANZANA 12 y 13	Vehicular	USO PÚBLICO
TRANSVERSAL 32 C	MANZANA 15	Vehicular	USO PÚBLICO
CARRERA 32	MANZANA 1,2,8,9 y 15	Vehicular	USO PÚBLICO
CARRERA 33	MANZANA 2,8,9,15,3,7,10 y 14	Vehicular	USO PÚBLICO
CARRERA 34	MANZANA 3,7,10,14,4,6,11 y 13	Vehicular	USO PÚBLICO
CARRERA 35	MANZANA 4,6,11,13,5 y 12	Vehicular	USO PÚBLICO
VÍAS ESTRUCTURANTES			USO PÚBLICO
AV. CARRERA 36	MANZANA 4, 5 y 12	Vehicular	USO PÚBLICO
AV. CALLE 19	MANZANA 1,2,3 y 4	Vehicular	USO PÚBLICO
AV.CARRERA 30	MANZANA 1	Vehicular	USO PÚBLICO
EQUIPAMIENTOS			
HOGAR INFANTIL JAIRO OJEDA	MANZANA 13	Distrital	Institucional Puntual
COLEGIO ESPAÑA (IED)	MANZANA 14	Distrital	Dotacional institucional
UNIDAD PRIMARIA DE ATENCIÓN UPA	MANZANA 6	Distrital	Dotacional público
CENTRO DE CUIDADO TRANSITORIO	MANZANA 2	Religioso	Dotacional religioso
PARROQUIA SAN GREGORIA MAGNO	MANZANA 2	Religioso	Dotacional religioso
ZONAS VERDES			
ZONA VERDE 1	MANZANA 2	Distrital	Espacio público
ZONA VERDE 2	MANZANA 2	Distrital	Espacio público
ZONA VERDE 3	MANZANA 2	Distrital	Espacio público
ZONA VERDE 4	MANZANA 2	Distrital	Espacio público
ZONA VERDE 5	MANZANA 2	Distrital	Espacio público
ZONA VERDE 6	MANZANA 1	Distrital	Espacio público
ZONA VERDE 7	MANZANA 1	Distrital	Espacio público
ZONA VERDE 8	MANZANA 1	Distrital	Espacio público
LOTE A	MANZANA 1	Distrital	Urbanizado no edificado propiedad del Estado

LOTE B	MANZANA 1	Distrital	Urbanizado no edificado propiedad del Estado
PLAZA DE LA HOJA	MANZANA 1	DISTRITAL	Parqueadero Cubierto en NPH

Nota. Elaboración propia

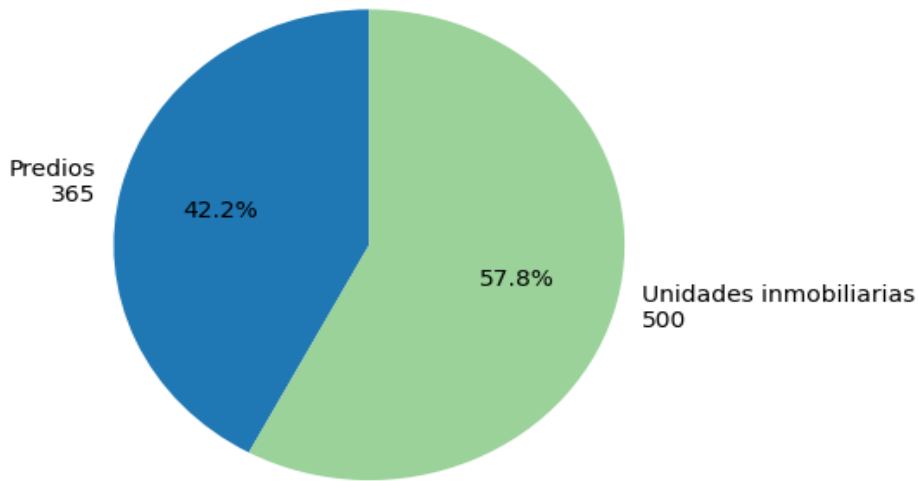
1.5.11. Desde la Estructura Predial Existente

El ámbito de aplicación del Plan Parcial cuenta con una estructura predial correspondiente a 500 unidades inmobiliarias, y 365 predios. Ubicados en 15 manzanas, con altura por manzana de 1 a 14 pisos, avalúos comerciales que oscilan entre \$665.569 pesos hasta \$1.700.000, con uso de suelo existente: residencial, industrial, comercio, servicio de parqueadero y dotacional. Prevalece el estrato 2 y 3.

Figura 13

Grafica de la estructura predial.

Distribución de Predios y Unidades Inmobiliarias



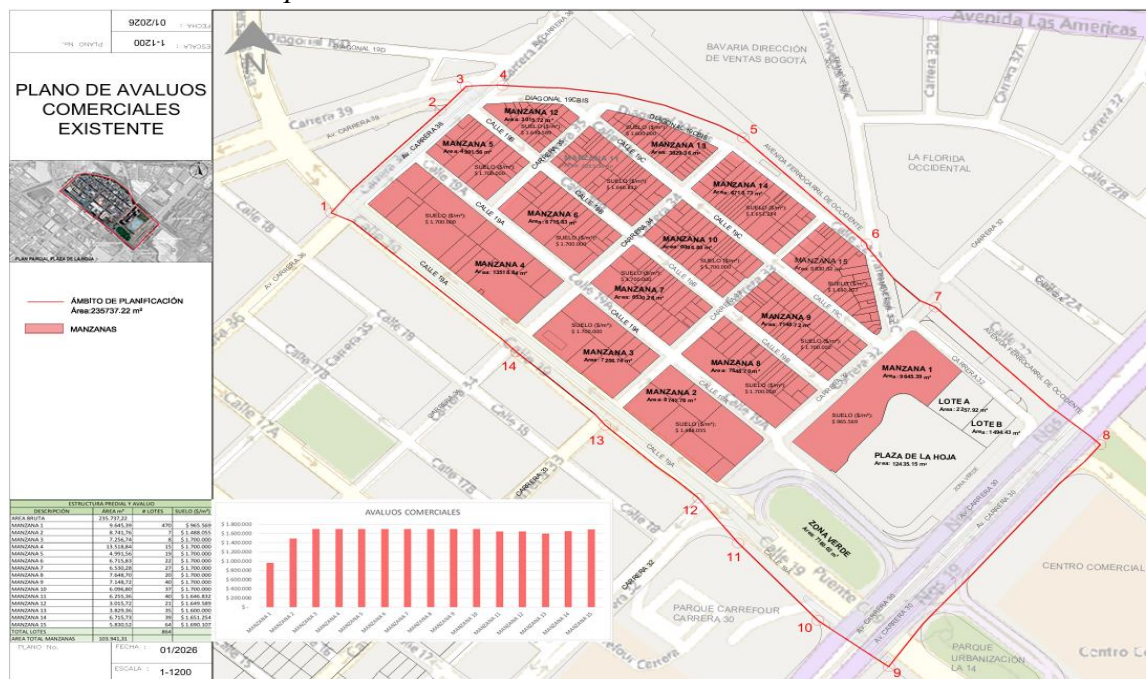
Nota. Elaboración propia

Figura 14
 Grafica código QR información Moradores.



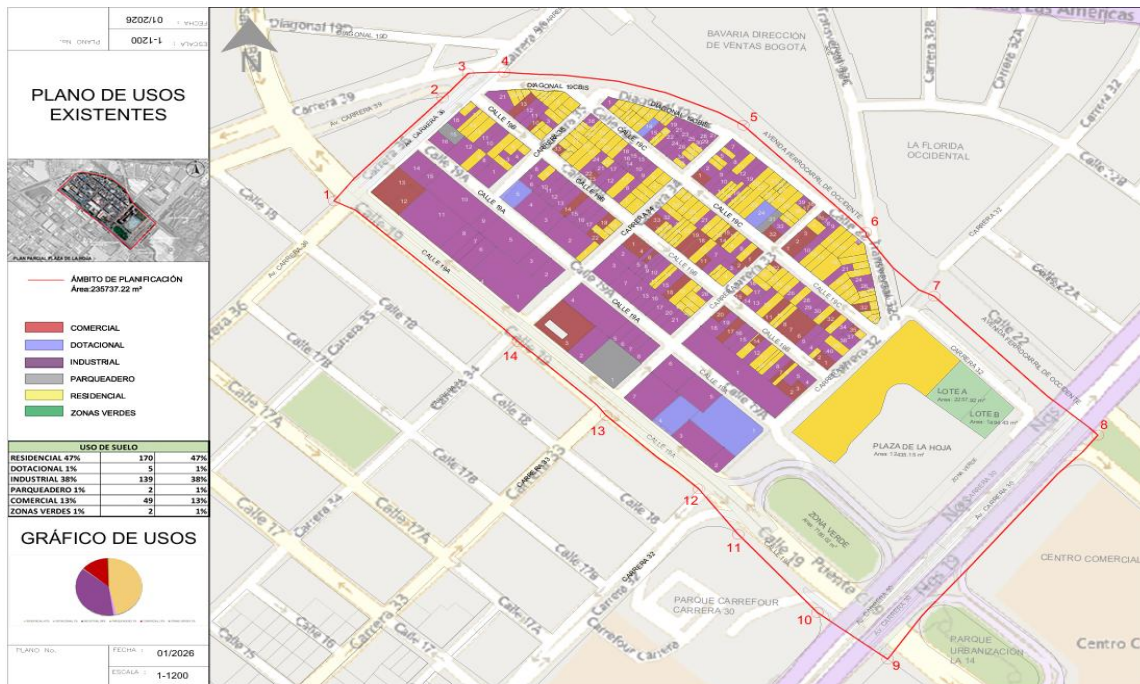
Nota. Elaboración propia

Figura 15
 Avalúos Comerciales por manzanas.



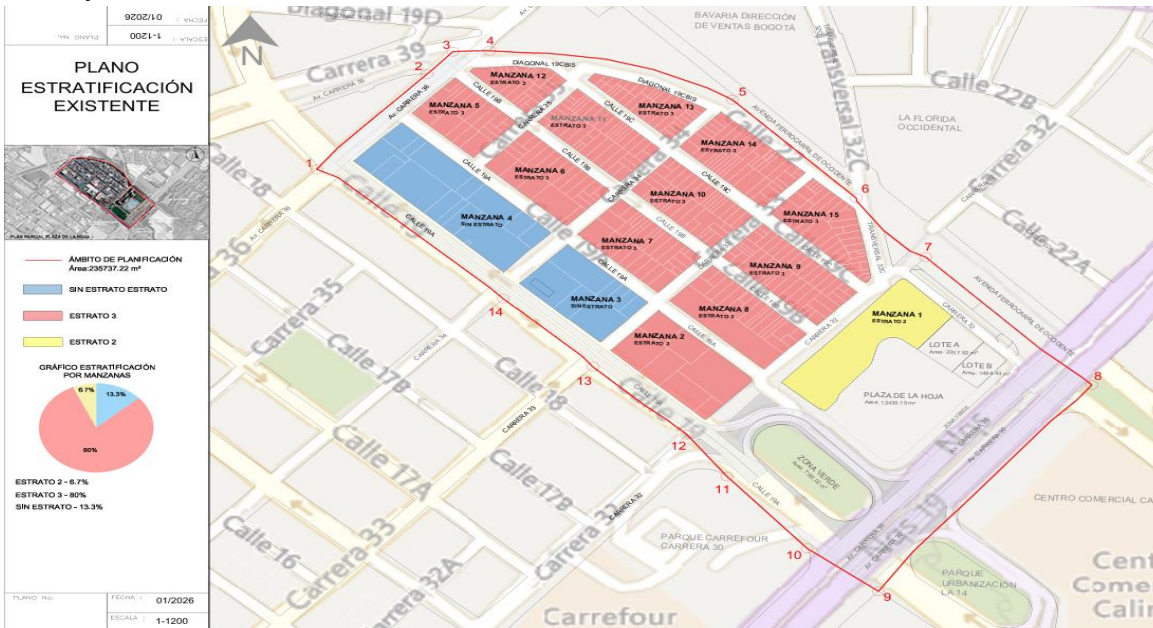
Nota. Elaboración propia

Figura 16.
Usos de suelo existente



Nota. Elaboración propia

Figura 17.
Estratificación existente



Nota. Elaboración propia

2. FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

2.1. Área de Verificación del Plan Parcial

La formulación del Plan Parcial “Zona Industrial Calle 19 Distrito Economico Productivo” se inicia con el planteamiento del área de verificación del Plan Parcial, la cual conforme al parágrafo 1 del artículo 328 del Decreto 555 de 2021, corresponde a:

Artículo 328. Obligaciones urbanísticas** para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial. (...) **Parágrafo 1. El área de verificación del plan parcial será de mínimo tres hectáreas (3.0) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración, controles ambientales y de acuerdo con la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos. No se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes.

En ese marco, del ámbito de aplicación del Plan Parcial, se descontará el área de red de parque estructurante, tal como se señala en el Plano C.U.4.1 *Sistema de Espacio Público peatonal y para el encuentro* el cual hace parte integral del POT, como también el área de manejo diferenciado, la cual no hace parte del área de verificación del plan parcial, conforme lo establece el artículo *Artículo 303. (Decreto 555 de 2021) Exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Renovación Urbana*, correspondiente al multifamiliar Plaza de la Hoja. Si bien es cierto el parágrafo 1 del artículo 328 del Decreto 555 de 2021, determina, que no hará parte del área de verificación del Plan Parcial, la malla vial arterial existente, al revisar el título de propiedad, la malla vial arterial existente ubicada dentro del polígono aun no hace parte de los bienes inmuebles de propiedad del Distrito de Bogotá, es de resaltar que la necesitamos dentro del área de verificación del plan parcial como carga general para que ingrese dentro del reparto frente a su ampliación. En ese contexto, **se tiene un área de verificación del Plan Parcial “Zona Industrial Calle 19 Distrito Economico Productivo” de Veintiuna hectáreas seis mil novecientos sesenta y dos punto ochenta y tres metros cuadrados (21 Has 6.962,83m2)**

Figura 18.

Plano polígono de plan parcial Sistema Espacio Público y para el encuentro (espacio publico estructurantes)



Nota. Elaboración propia

2.1.1. Área De Manejo Diferenciado

El área manejo diferenciado correspondiente al multifamiliar Plaza de la Hoja, tiene su sustento jurídico en el artículo **Artículo 498. (Decreto 555 de 2021) Áreas de manejo diferenciado.** *Son aquellas áreas incluidas al interior de la delimitación de un Plan Parcial, o de una actuación estratégica que pueden tener un manejo especial, según cada caso específico, como: (...) 9. Edificaciones que se definan en la formulación del plan parcial como relevantes de mantener, independientemente de su valor patrimonial.*

En ese marco, el multifamiliar Plaza de la hoja, se plantea en la formulación, como carga general teniendo como base, que el distrito tiene vigente la garantía decenal por estabilidad de la obra, por lo que, a ingresar como carga general, el desarrollador del proyecto puede participar en dicha carga con el beneficio de obtener un aprovechamiento Urbanístico adicional. **Art. 498 Decreto 555 de 2021. Parágrafo 1.** *El manejo especial de estas áreas o predios corresponderá al papel que tengan, total o parcialmente dentro del esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial o la actuación estratégica. Las áreas de manejo diferenciado pueden ser excluidas del reparto de cargas y beneficios; entrar*

en el reparto sólo como cargas; entrar en el reparto sólo como beneficios o tener un esquema de reparto de cargas y beneficios diferente.

2.1.1.1. Fundamento Jurídico y Justificación Técnica

2.1.1.1.1.

2.1.1.1.2. Multifamiliar Plaza De La Hoja

La necesidad de intervención estructural del conjunto multifamiliar **Plaza de la Hoja** encuentra sustento en el régimen de responsabilidad civil por la estabilidad de la obra previsto en el **Código Civil**, en el artículo 2060, que establece:

“Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2057 inciso final.”

Esta disposición consagra la denominada **garantía decenal**, conforme lo determina la ley 1480 de 2011 “*Estatuto del Consumidor*” mediante la cual el constructor o empresario responde por los daños que comprometan la estabilidad, seguridad y solidez estructural del inmueble dentro de los diez (10) años siguientes a su entrega, cuando estos se originen en:

- Vicios de construcción.
- Deficiencias del suelo que debieron ser conocidas por su experticia.
- Vicios en los materiales empleados.

En el caso del multifamiliar Plaza de la Hoja, los problemas reiterados de humedades, filtraciones, deterioro prematuro de elementos constructivos y posibles patologías estructurales constituyen indicios técnicos que pueden enmarcarse dentro de los supuestos normativos mencionados, configurando la obligación de revisión y, de ser procedente, reforzamiento estructural.

Adicionalmente, tratándose de un proyecto destinado a población víctima del conflicto armado, se debe considerar el enfoque de protección reforzada previsto en la Ley 1448 de 2011 (Ley de Víctimas y Restitución de Tierras), que impone al Estado el deber de garantizar condiciones dignas, seguras y adecuadas de vivienda para esta población. En este contexto, la estabilidad estructural y la habitabilidad del inmueble no solo son obligaciones civiles derivadas de la garantía decenal, sino también compromisos constitucionales y legales asociados a la reparación integral y a la garantía de no repetición.

2.1.1.1.3. Alcance de la Intervención

En consecuencia, la intervención debe contemplar:

1. **Evaluación estructural integral** que determine si existe amenaza de ruina parcial o total conforme al artículo 2060 del Código Civil.
2. **Reforzamiento estructural**, en caso de confirmarse afectaciones que comprometan la estabilidad o durabilidad.
3. **Corrección de patologías constructivas** asociadas a materiales y ejecución de obra.
4. **Intervención de fachadas y espacio público inmediato**, como complemento urbanístico orientado a la dignificación del entorno y mejora de condiciones de seguridad y convivencia.

2.1.1.1.4. Conclusión

La actuación en Plaza de la Hoja no constituye una decisión discrecional, sino una obligación jurídica derivada de la responsabilidad decenal del constructor y del deber estatal de garantizar vivienda digna a población víctima del conflicto.

El reforzamiento estructural, junto con la recuperación arquitectónica y urbana del entorno, se enmarca en la necesidad de restablecer condiciones de seguridad, habitabilidad y confianza institucional, integrando el proyecto dentro de una estrategia más amplia de renovación urbana y cohesión territorial.

Imagen 1.

Fachada actual multifamiliar plaza de la hoja



Nota. Tomado de *Plaza de la Hoja: espacios inacabados en Bogotá*, por C. D. Sainea, 2017, ArchDaily. [Ver artículo original](#)

Imagen 2.

Fachada propuesta multifamiliar plaza de la hoja



Nota. Imagen generada mediante inteligencia artificial con fines ilustrativos. Elaboración propia

Imagen 3.

Fachada actual multifamiliar plaza de la hoja



Nota. Tomado de *Plaza de la Hoja: espacios inacabados en Bogotá*, por C. D. Sainea, 2017, ArchDaily. [Ver artículo original](#)

Imagen 4.

Fachada propuesta multifamiliar plaza de la hoja



Nota. Imagen generada mediante inteligencia artificial con fines ilustrativos. Elaboración propia

2.1.2. Legalización de Espacio Publico

El espacio público comprende, entre otros, los siguientes componentes:

- a. Los bienes de uso público – BUP (Art. 674 C.C., Art. 139 Ley 1801 de 2016)
- b. Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
- c. Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en el título 3 del Decreto 1077 / 15.

En un marco conceptual, el espacio público es el género, y los bienes de uso público, constituyen una de sus especies. Así, todo BUP constituye espacio público, pero no al contrario. Decreto Reglamentario 1077 de 2015, art. 2.2.3.1.3

En ese orden de ideas, los bienes destinados al uso público como es el caso de las Vías de la Malla Vial existente y la Vías que corresponden a la malla vial local del polígono del Plan Parcial, que se requiere su intervención, por las obras de ampliación y adecuación, como cargas generales, que permiten la participación del desarrollador con el objetivo del aprovechamiento Urbanístico adicional, deben surtir el proceso de legalización del espacio público, para que se incorporen en el inventario de Bienes Inmuebles de propiedad del Distrito, y así puedan hacer parte del área de verificación del Plan Parcial. Dicho proceso tiene su marco legal en la ley 2044 de 2020, y la ley 2079 de 2021, la cual está inmersa dentro del Decreto 555 de 2021 *Por medio del cual se realizó la revisión general POT*” posteriormente reglamentado mediante *DECRETO DISTRICTAL No. 072 de fecha 15 de febrero de 2023 “Por el cual se reglamentan las disposiciones sobre espacio público del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones”* **Artículo 5. Declaratoria de espacio público.** *La Secretaría Distrital de Planeación –SDP – procederá a realizar la declaratoria de espacio público mediante acto administrativo motivado con el fin de reconocer urbanísticamente espacios públicos existentes en suelo urbano y rural sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin, ya sea por uso o afectación, conforme a lo por el artículo 41 de la Ley 2079 de 2021, o la norma que lo modifique o sustituya, y demás procedimientos establecidos en este decreto.*

2.2. Unidades De Actuación Urbanística (UAU)

Las **Unidades de Actuación Urbanística (UAU)** constituyen un instrumento de gestión del suelo orientado a facilitar la ejecución de los planes de ordenamiento territorial y de los instrumentos de planificación que los desarrollan, tales como los planes parciales. Este instrumento permite organizar el proceso de urbanización o construcción de áreas determinadas bajo criterios de planeación integral, equidad en la distribución de cargas y beneficios y eficiencia en la provisión de infraestructura urbana.

De acuerdo con el artículo 39 de la Ley 388 de 1997, actualmente compilado en el Decreto 1077 de 2015, las Unidades de Actuación Urbanística se definen como:

“El área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrollan el plan de ordenamiento territorial, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios”.

En este sentido, la UAU se configura como un mecanismo que permite coordinar la actuación de los propietarios del suelo dentro de un ámbito delimitado, garantizando que el proceso de

urbanización o redesarrollo se realice de manera integral y conforme a los lineamientos del ordenamiento territorial.

El párrafo del mismo artículo establece que las cargas urbanísticas objeto de reparto entre los propietarios de los inmuebles que conforman la Unidad de Actuación Urbanística incluyen, entre otros componentes:

- Las cesiones obligatorias para espacio público, tales como parques, zonas verdes y áreas de equipamiento comunitario.
- La construcción de vías vehiculares y peatonales.
- La ejecución de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, incluyendo acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones.

Por su parte, las cargas correspondientes a la infraestructura vial principal y a las redes matrices de servicios públicos deberán distribuirse entre los propietarios de toda el área beneficiaria de dichas obras, y su recuperación podrá efectuarse a través de instrumentos financieros y fiscales como tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial u otros mecanismos que aseguren el reparto equitativo de cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística.

En consecuencia, las Unidades de Actuación Urbanística constituyen un instrumento clave para la gestión del suelo en procesos de desarrollo y renovación urbana, al permitir la ejecución coordinada de proyectos urbanos, garantizando la provisión de infraestructura, equipamientos y espacio público bajo principios de equidad, eficiencia y sostenibilidad territorial.

El Plan Parcial “Zona Industrial Calle 19 Distrito Economico Productivo”, plantea dos (2) Unidades de Actuación Urbanística, tal como se señala en el plano 4 Unidades de Actuación Urbanística UAU.

Figura 19.

Plano 4 Unidades de Actuación Urbanística UAU.



Nota. Elaboración propia

2.3. Normas Urbanísticas Aplicables para la Formulación del Proyecto De Plan Parcial

En el marco normativo general asignado por el Plan de Ordenamiento Territorial, revisado mediante Decreto 555 de 2021, determina que el Tratamiento Urbanístico para el polígono donde se formula el Plan Parcial es Tratamiento de renovación urbana.

El proyecto de Plan Parcial deberá definir el ámbito normativo específico a través de la ficha normativa del sector o sectores donde se indique las áreas de actividad, el plano del sector, su localización general, la red vial, los usos específicos del suelo según la actividad, los índices de cesión, ocupación y construcción propuestos.

2.3.1. Normas Generales Para el Tratamiento De Renovación Urbana:

Las normas urbanísticas generales y específicas para los aprovechamientos urbanísticos y arquitectónicas se presentan en el Plan de Ordenamiento Territorial revisado mediante Decreto 555 de 2021. Para el plan parcial de Renovación Urbana “Zona Industrial calle 19 Distrito económico productivo” se aplicarán las siguientes normas generales del tratamiento Urbanístico:

2.3.1.1. Permanencia del Suelo Dotacional

El Decreto 555 de 2021 establece que en planes parciales de renovación urbana se permite la reconfiguración de equipamientos, siempre que se garantice como mínimo el área existente y su funcionalidad (Decreto 555 de 2021, art. 175, par. 4).

2.3.1.2. Edificabilidad y Obligaciones Urbanísticas

Las obligaciones urbanísticas se determinan a partir de los índices de construcción base, efectivo y adicional, los cuales definen el aprovechamiento del suelo y las cargas asociadas (Decreto 555 de 2021, art. 266).

2.3.1.3. Tratamiento de Renovación Urbana

Este tratamiento orienta la transformación de sectores deteriorados mediante procesos de densificación, uso eficiente del suelo y aprovechamiento de infraestructura existente, bajo la modalidad de revitalización (Decreto 555 de 2021, art. 301).

2.3.1.4. Ámbito de Aplicación

El tratamiento de renovación urbana se aplica a áreas definidas en el POT, incluyendo bienes fiscales, predios en consolidación bajo condiciones específicas y proyectos estratégicos (Decreto 555 de 2021, art. 302).

2.3.1.5. Exigencia de Plan Parcial

Se requiere la formulación de plan parcial cuando el proyecto supere un índice de construcción efectivo de 7.0, con un área mínima de 3 hectáreas, incluyendo cargas urbanísticas y espacio público (Decreto 555 de 2021, art. 303).

2.3.1.6. Índice de Construcción Efectivo

El índice de construcción efectivo puede superar 7.0 únicamente mediante la adopción de plan parcial, lo que permite mayores niveles de edificabilidad (Decreto 555 de 2021, art. 304).

2.3.1.7. Mezcla de Usos

Los proyectos residenciales en renovación urbana deben destinar mínimo el 8% del área construida a otros usos compatibles, promoviendo la mixtura urbana (Decreto 555 de 2021, art. 305).

2.3.1.8. Derechos de Construcción

Las áreas en tratamiento de renovación urbana pueden ser receptoras de derechos de construcción provenientes de suelos de protección, como mecanismo de compensación (Decreto 555 de 2021, art. 326).

2.3.1.9. Proyectos en Grandes Servicios Metropolitanos

Los proyectos ubicados en estas áreas deben cumplir condiciones especiales de uso y obligaciones urbanísticas, especialmente cuando incorporen uso residencial (Decreto 555 de 2021, art. 327).

2.3.1.10. Protección a Moradores

Se garantiza la permanencia de residentes y actividades productivas en proyectos de renovación urbana, siendo obligatoria su aplicación en planes parciales y proyectos de gran escala (Decreto 555 de 2021, art. 370).

2.3.1.11. Incentivos Urbanísticos

Se establecen incentivos como la exoneración de VIS, mantenimiento del estrato socioeconómico y beneficios tributarios para fomentar la vinculación de moradores (Decreto 555 de 2021, art. 377).

2.3.1.12. Áreas de Manejo Diferenciado

Los planes parciales pueden incorporar áreas con tratamiento especial, incluyendo edificaciones relevantes que se decida conservar (Decreto 555 de 2021, art. 498).

2.3.2. Usos Del Suelo:

El ámbito de aplicación del **Plan Parcial “Zona Industrial Calle 19 – Distrito Económico Productivo”** se localiza dentro del **Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos**, de conformidad con lo establecido en el **artículo 243 del Decreto 555 de 2021**.

En este contexto, los usos del suelo se organizan según la siguiente clasificación:

- **Uso Principal (P):** Corresponde a actividades de servicios especializados de escala metropolitana, tales como oficinas, servicios empresariales, logísticos y actividades productivas de carácter liviano y mediano, que estructuran la vocación económica del área.
- **Usos Complementarios (C):** Incluyen actividades que apoyan y fortalecen el uso principal, como comercio y servicios básicos, servicios al automóvil y otros servicios especializados compatibles con la dinámica del sector.
- **Usos Restringidos (R):** Son aquellos que, si bien no son indispensables para el funcionamiento del uso principal, pueden desarrollarse bajo el cumplimiento de

condiciones normativas específicas y la obtención de las licencias urbanísticas correspondientes.

En consecuencia, la regulación de usos dentro del plan parcial se ajusta a esta estructura, garantizando la coherencia con la vocación de servicios metropolitanos y el cumplimiento de las condiciones de localización e implantación definidas por la normativa vigente.

En el ámbito de aplicación del **Plan Parcial “Zona Industrial Calle 19 – Distrito Económico Productivo”**, los usos del suelo se establecen conforme a la vocación del área de actividad y en concordancia con lo dispuesto en el **Decreto Distrital 555 de 2021**, particularmente en lo relacionado con las áreas de actividad de grandes servicios metropolitanos.

Para efectos de la regulación urbanística del presente plan parcial, los usos del suelo se clasifican y definen de la siguiente manera:

Uso Residencial

Corresponde a:

- **Vivienda estrato 3:** Uso destinado a soluciones habitacionales de carácter urbano, orientadas a población de nivel socioeconómico medio, que podrá desarrollarse conforme a las condiciones de edificabilidad, cargas urbanísticas y reparto equitativo de cargas y beneficios definidas en el presente instrumento.

Se habilita el uso residencial, para el área útil del plan parcial, teniendo como base lo estipulado en el Decreto 555 de 2021, el cual establece:

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

(...)

2. Compra de Derechos de Construcción. *Por cada m2 de construcción requerido para uso residencial se deberá adquirir un (1) metro cuadrado de construcción en zonas generadoras de derechos de construcción ubicadas en los terrenos a las que se refiere el artículo “Zonas generadoras y receptoras de derechos de construcción de suelo de protección”.*

Usos Industriales

Comprende:

- **Industria liviana:** Actividades productivas de bajo impacto ambiental y urbanístico, compatibles con otros usos urbanos, que no generan emisiones, vertimientos o impactos significativos.
- **Industria mediana:** Actividades industriales de mediana escala, sujetas al cumplimiento de condiciones específicas de mitigación de impactos, manejo ambiental y localización estratégica.

Usos Comerciales Y De Servicios

Incluye:

- **Comercio 1 y 2 y servicios básicos:** Actividades comerciales de escala local y zonal, así como servicios necesarios para la atención de la población y el soporte funcional del área.
- **Servicios de oficinas:** Actividades administrativas, empresariales y profesionales, orientadas a la consolidación del carácter económico del área.
- **Servicios de hospedaje:** Actividades destinadas al alojamiento temporal, que complementan la dinámica de servicios metropolitanos.

Usos Dotacionales

Corresponde a:

- **Equipamiento público:** Infraestructura y edificaciones destinadas a la prestación de servicios colectivos, tales como educación, salud, cultura, recreación, bienestar social y administración pública, conforme a los estándares urbanísticos vigentes.

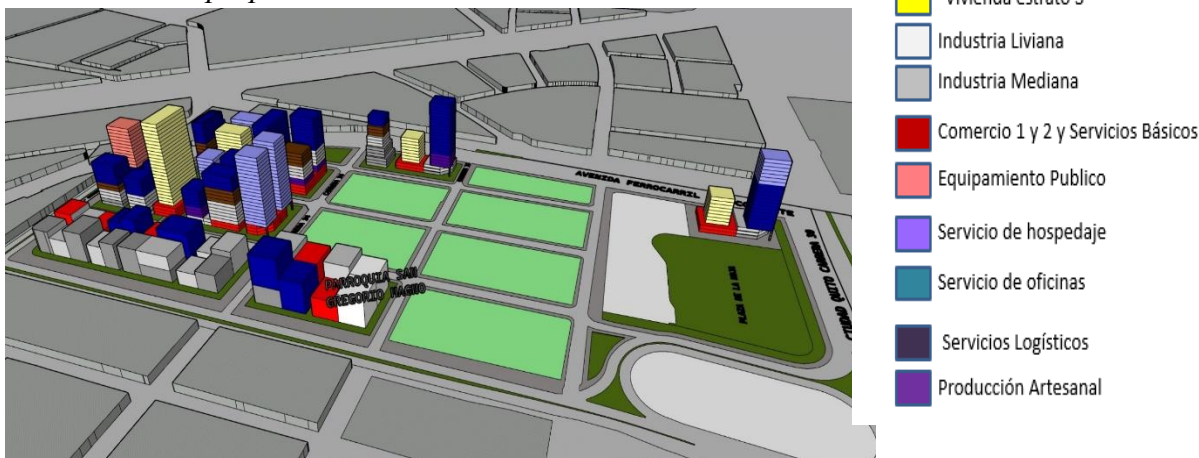
Usos Logísticos Y Productivos Especializados

Incluye:

- **Servicios logísticos:** Actividades relacionadas con almacenamiento, distribución, transporte y operación de cadenas logísticas, fundamentales para el funcionamiento del distrito económico.
- **Producción artesanal:** Actividades productivas de pequeña escala, de carácter manual o semi-industrial, compatibles con el entorno urbano y con bajo impacto.

Imagen 5.

Usos de suelo propuestos



Nota. Elaboración propia

2.4. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO:

El planteamiento urbanístico del Plan Parcial deberá seguir los siguientes lineamientos:

Formulación del proyecto de Plan Parcial se deberá articular con los elementos urbanos presentes y existentes en el área de influencia del proyecto de Plan Parcial, en especial los Sistemas Vial y de Transporte, el de Espacio Público y el de Equipamiento Colectivo en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial revisado mediante Decreto 555 de 2021 y el Decreto 550 de 2025 por medio del cual se aprobó la Actuación Estratégica ZIBO.

Determinada el área de verificación del plan Parcial, se inicia con el cumplimiento de los siguientes elementos esenciales que conforman el planteamiento Urbanístico del Plan Parcial “Zona Industrial Calle 19 Distrito Economico Productivo”

2.4.1. Distrito Economico Productivo. Análisis Técnico–Urbanístico del Distrito Económico Productivo Propuesto en el Plan Parcial como Modelo Urbano

INTRODUCCIÓN

La transformación de áreas industriales tradicionales hacia modelos urbanos mixtos y productivos constituye una estrategia clave en ciudades contemporáneas que buscan mejorar su competitividad, sostenibilidad e inclusión social. En el caso de Bogotá, el desarrollo del **Distrito Económico Productivo Calle 19**, propuesto mediante el instrumento de plan parcial, responde a la necesidad de reorganizar el suelo urbano en función de las dinámicas económicas actuales, caracterizadas por la innovación, la diversificación productiva y la integración funcional del territorio.

Este análisis tiene como objetivo evaluar las **bondades urbanísticas, los impactos positivos y la capacidad del proyecto para superar la segregación socioespacial**, que se genera por el multifamiliar Plaza de la Hoja, en la red cotidiana del Barrio Cundinamarca, así como su contribución al aumento y cualificación del espacio público.

CONTEXTO ECONÓMICO Y TERRITORIAL

Bogotá se posiciona como el principal nodo económico del país, con una participación cercana al 25% del Producto Interno Bruto (PIB) nacional (Departamento Administrativo Nacional de Estadística [DANE], 2024). Este liderazgo se complementa con un crecimiento económico superior al promedio nacional durante el periodo 2024–2025 (Secretaría Distrital de Desarrollo Económico [SDDE], 2025).

La estructura empresarial de la ciudad evidencia un predominio de mipymes, que representan el 99,3% del total de empresas activas (Cámara de Comercio de Bogotá [CCB], 2024). Asimismo, la creación de 66.961 nuevas empresas en 2024 refleja un ecosistema dinámico y en expansión, con una participación significativa de mujeres en roles de liderazgo (42,4%).

Desde el punto de vista territorial, estas dinámicas demandan una reconfiguración del suelo urbano que permita:

- Integrar actividades productivas con vivienda y servicios
- Reducir la segregación funcional
- Optimizar el uso del suelo en zonas estratégicas

Modelo Urbanístico Del Plan Parcial

El plan parcial propone la consolidación de un **ecosistema económico productivo urbano de carácter mixto**, estructurado a partir de:

2.4.1.1.1. Mezcla De Usos Del Suelo

La propuesta incorpora:

- Vivienda (principalmente estrato 3)
- Industria liviana y mediana
- Comercio y servicios
- Oficinas y servicios productivos
- Equipamientos urbanos
- Servicios logísticos

Esta combinación promueve un modelo de ciudad compacta, donde se reduce la separación entre funciones urbanas tradicionalmente segregadas.

2.4.1.1.2. Verticalización Productiva

El esquema de ocupación por pisos plantea:

- Plataformas productivas en primeros niveles
- Espacios de innovación y producción en niveles intermedios
- Áreas de formación y transferencia de conocimiento
- Cubiertas verdes y productivas

Este modelo optimiza el uso del suelo y favorece la articulación de cadenas de valor dentro de un mismo entorno urbano.

2.4.1.1.3. Estructura De Espacio Público

El plan incorpora:

- Plazas y áreas verdes (como la Plaza de la Hoja)
- Corredores peatonales
- Espacios de integración urbana
- Articulación con sistemas de movilidad

2.4.1.1.4. Superación De La Segregación Socio Espacial

Uno de los principales aportes del plan parcial es su capacidad para reducir la segregación socioespacial, entendida como la separación física y funcional entre grupos sociales y actividades urbanas, que se presenta entre multifamiliar plaza de la hoja con los Barrios aledaños y en esencia con el Barrio Cundinamarca.

2.4.1.1.5. Integración Funcional

La mezcla de usos permite:

- Proximidad entre vivienda y empleo
- Reducción de desplazamientos
- Mayor accesibilidad a servicios

2.4.1.1.6. Inclusión Económica

El modelo productivo:

- Favorece la inserción de mipymes
- Promueve la economía circular
- Integra actividades formales e informales

2.4.1.1.7. Enfoque Social y De Género

La participación femenina en el tejido empresarial encuentra soporte en:

- Espacios productivos accesibles
- Entornos urbanos seguros
- Infraestructura de servicios complementarios

2.4.1.1.8. Incremento y Cualificación del Espacio Público

2.4.1.1.8.1. Aumento del Espacio Público

El desarrollo del plan parcial implica:

- Cesiones urbanísticas
- Recuperación de áreas subutilizadas
- Generación de nuevas zonas verdes y espacios abiertos

2.4.1.1.8.2. CUALIFICACIÓN DEL ESPACIO URBANO

El espacio público propuesto se caracteriza por:

- Actividad permanente (comercio en primer piso)
- Integración con usos productivos
- Mejora en condiciones de seguridad y habitabilidad

2.4.1.1.8.3. ESPACIO PÚBLICO PRODUCTIVO

Se introducen elementos innovadores como:

- Huertas urbanas
- Cubiertas verdes
- Espacios de encuentro y formación

2.4.1.1.9. Impactos Urbanísticos y Territoriales

2.4.1.1.9.1. Impacto Económico

- Fortalecimiento del ecosistema empresarial
- Atracción de inversión
- Incremento del valor del suelo

2.4.1.1.9.2. Impacto Urbano

- Renovación de áreas industriales obsoletas
- Mayor eficiencia en el uso del suelo
- Consolidación de centralidades urbanas

2.4.1.1.9.3. Impacto Social

- Reducción de desigualdades territoriales
- Generación de empleo local
- Mejora en calidad de vida

2.4.1.1.9.4. Impacto Ambiental

- Incorporación de infraestructura verde
- Uso de energías renovables
- Reducción de la huella de carbono

2.4.1.1.9.5. Conclusiones

El **Distrito Económico Productivo Calle 19**, formulado mediante el instrumento de plan parcial, constituye una intervención estratégica que responde de manera integral a las dinámicas económicas, sociales y territoriales de Bogotá. Su enfoque en la mezcla de usos, la verticalización productiva y la generación de espacio público permite:

- Superar modelos de ocupación fragmentados
- Reducir la segregación socioespacial
- Potenciar la competitividad urbana
- Promover un desarrollo sostenible e inclusivo

En este sentido, el proyecto se alinea con las tendencias globales de planificación urbana y con las necesidades locales de fortalecimiento del tejido económico y social.

Imagen 6.

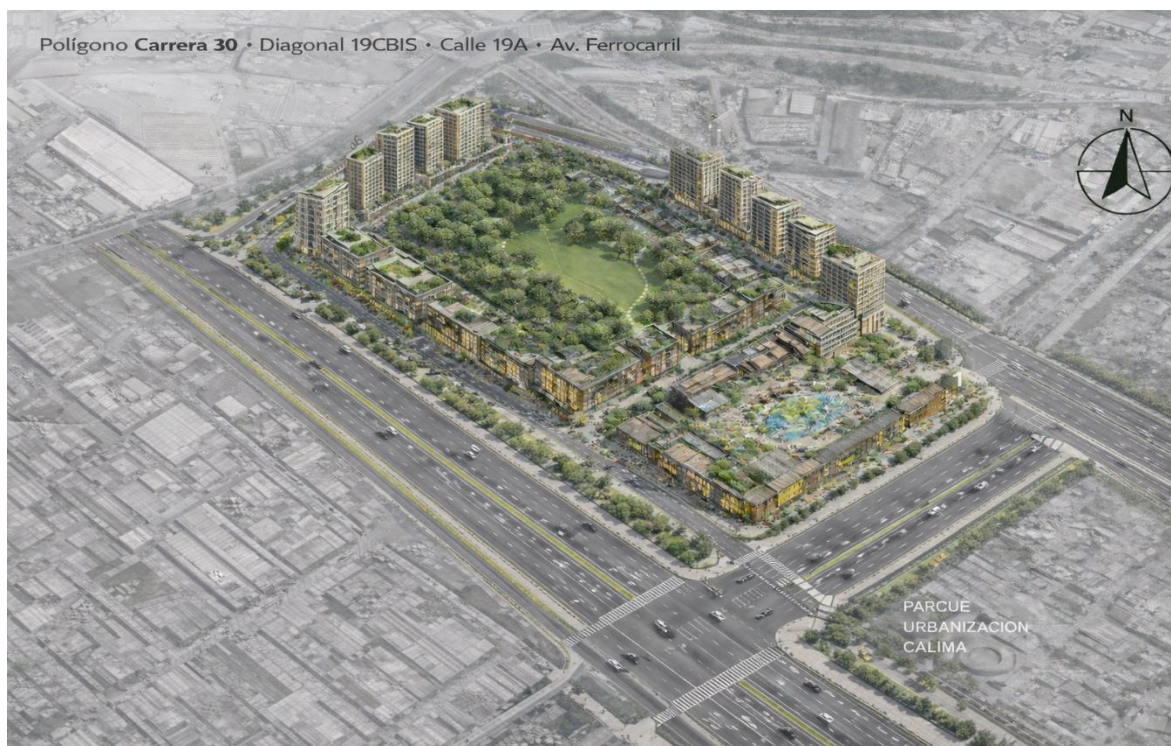
Distrito Economico Productivo



Nota. Imagen generada mediante inteligencia artificial con fines ilustrativos. Elaboración propia

Imagen 7.

Propuesta Urbana Distrito Economico Productivo Plan Parcial De Renovación Urbana



Nota. Imagen generada mediante inteligencia artificial con fines ilustrativos. Elaboración propia

2.4.2. Formulación Del Planteamiento Urbanistico Plan Parcial “Zona Industrial Calle 19 Distrito Economico Productivo”

Figura 20.

Plano 5 Formulación.



Nota. Elaboración propia

Tabla 7

Cuadro de Área General P.P. Zona Industrial Calle 19 Distrito Economico- Productivo.

AREA VERIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL		216.962,83	
	Control Ambiental	8.581,34	
	Control Ambiental - RESERVA VIAL LINEA METRO	1.897,70	
	Control Ambiental- RESERVA VIAL AV. CARRERA 36	2.092,96	
	Control Ambiental- RESERVA VIAL CALLE 19	2.288,60	
	Control Ambiental- RESERVA VIAL CARRERA 30	2.302,08	
	OBLIGACIONES URBANISTICAS (65%)	141.025,84	65,0%

	Equipamiento 3%	4.926,34	Se calcula sobre el área de terreno.
2.4.2.1.	Exigencia de EP de proximidad (30%) del 65%	42.307,75	Compensada en dinero
2.4.2.2.	Exigencia Globo del 70% del 65%	98.718,09	
	Control ambiental valido dentro de las cesiones	5.720,89	
	ZONA VERDE	17.246,40	
	Vias locales proyección de ampliación	4.224,79	
	CARRERA 34 I5	2.954,28	
	CARRERA 33 L7	1.270,51	
	Reserva Vial existente	27.875,78	
	Av. CARRERA 36	3.071,39	
	CALLE 19	9.319,30	
	AV. CARRERA 30	15.485,09	
	Reserva Vial proyectada	43.650,22	
	RESERVA VIAL AV DEL FERROCARRIL DEL SUR	14.878,00	
	RESERVA VIAL AV. CUNDINAMARCA AK 36	3.182,61	
	RESERVA VIAL AV PEDRO LEON TRABUCHY AC 19	21.072,70	
	RESERVA VIAL AV CIUDAD DE QUITO - AK30	4.516,91	
2.4.2.3.	Espacio público preexistente	39.809,25	
	Zona Verde y Plaza	17.945,15	
	ZONA VERDE 1	516,00	
	ZONA VERDE 2	4.994,00	
	PLAZA DE LA HOJA	12.435,15	
	Vias locales existentes	19.319,09	
	CALLE 19 A Y ANDEN	4.022,36	
	CALLE 19 B Y ANDEN	3.722,54	
	CALLE 19 C Y ANDEN	4.330,64	
	CARRERA 32 Y ANDEN	2.989,34	
	CARRERA 33 Y ANDEN	1.811,49	
	CARRERA 34 Y ANDEN	2.442,72	
	Equipamientos Existentes	2.545,01	

	PARROQUIA SAN GREGORIO MAGNO	2.545,01	
	TOTAL OBLIGACIÓN (Prexistente + 70% del 65%)	138.527,34	
	ÁREA ÚTIL	75.575,05	
	Manzana 1 UAU 1	17.776,94	
	Manzana 2 UAU 1	18.213,26	
	Manzana 1 UAU2	16.246,94	
	Manzana 2 UAU 2	5.501,00	
	Manzana 3 UAU 2	13.517,91	
	Manzana 4 UAU 2	4.319,00	

Nota. Elaboración propia

2.4.2.1. Control Ambiental

Las áreas de control ambiental, es el primer elemento del planteamiento Urbanístico, de la formulación del Plan Parcial “Zona Industrial distrito económico productivo” y son áreas destinadas para la **Franja de paisajismo y para la resiliencia urbana**, dichas áreas están determinadas, dependiendo del perfil vial que se aplica para la AV DEL FERROCARRIL DEL SUR, AV. CUNDINAMARCA AK 36, AV PEDRO LEON TRABUCHY AC 19, y AV CIUDAD DE QUITO - AK30.

Lo anterior se define en el Decreto 550 de 2021 artículo 155:

Artículo 155. Anchos de referencia para las franjas funcionales de las calles del espacio público para la movilidad. Los rangos de las franjas se deben ajustar según las condiciones particulares de intervención, las características de su entorno y las variaciones de dimensión del perfil. Los anchos de referencia de las vías y de sus franjas funcionales, de acuerdo con su categoría, son los siguientes:

RANGOS DE REFERENCIA POR TIPO DE CALLE (Medidas en metros)							
PERFIL COMPLETO			FRANJAS FUNCIONALES ANCHOS MÍNIMOS				
TIPO DE CALLE	ANCHO MÍNIMO	ANCHO MÁXIMO	CIRCULACION PEATONAL	CICLOINFRA ESTRUCTURAL	TRANSPORTE PÚBLICO	FRANJA VEHICULAR	PAISAJISMO Y CALIDAD
A-0	90	>100	13	8	28	13	23
A-1	54	66	7	6	17	10	13
A-2	36	44	6	3	7	7	11
A-3	27	34	6	3	7	3	8
A-3E	22	27	6	3	6	3	4
I-4	22	<27	5	3	0	6	8
I-5	18	<22	5	1,7	0	3	6

I-6	16	<18	6	1,7	0	3	3
L-7	13	<16	4	1,7	0	3	3
L-8	10	<13	4	0	0	3	2
L-9	7	<10	4	0	0	0	3
L-10	4	6	4	0	0	0	0

(...)

8. En las calles en donde existan áreas de control ambiental, estas se considerarán como áreas de la franja de paisajismo y resiliencia urbana, asociadas a la mitigación del impacto ambiental y serán adicionales a los anchos mínimos establecido en esta tabla.

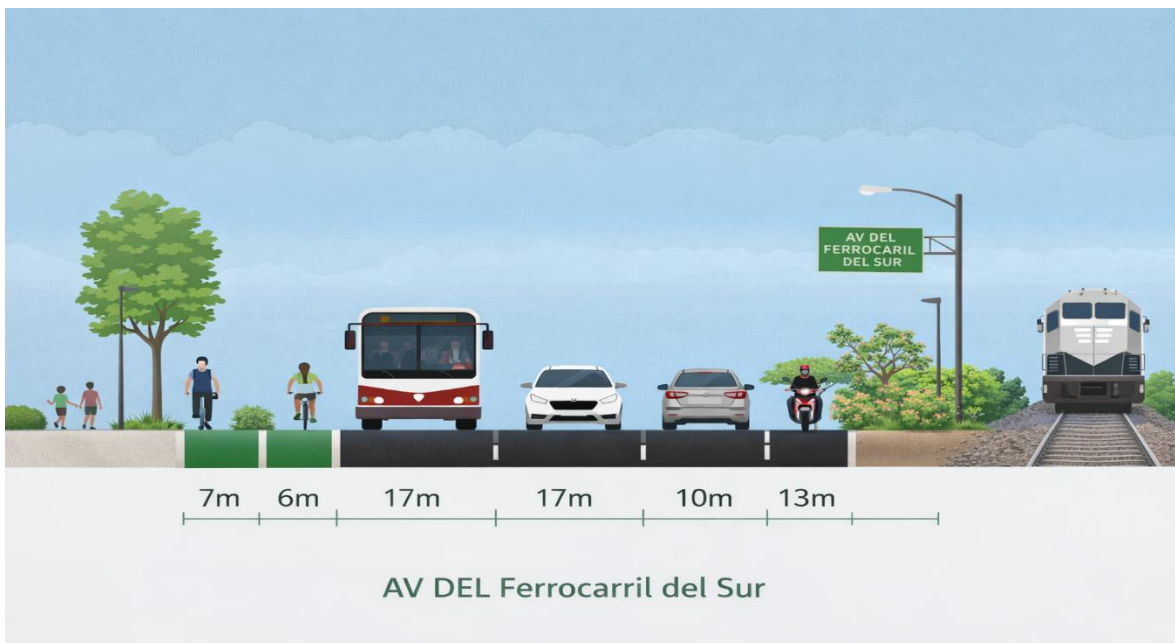
2.4.2.1. 1. Perfiles Viales

De acuerdo al plano No. 03 *Red Vial*, el cual hace parte integral del Decreto 550 de 2025, el cual determina los perfiles viales, para el polígono objeto de desarrollo del Plan Parcial “Zona Industrial Calle 19 Distrito Economico Productivo” se definen los siguientes perfiles viales:

AV DEL FERROCARRIL DEL SUR – Malla Vial Arterial con perfil vial tipo calle A-1

Imagen 8.

Perfil Vial Tipo de Calle A-1



Nota. Imagen generada mediante inteligencia artificial con fines ilustrativos. Elaboración propia

AV CIUDAD DE QUITO - AK30– Malla Vial Arterial con perfil vial tipo calle A-1

Imagen 9.

Perfil Vial Tipo de Calle A-1



Nota. Imagen generada mediante inteligencia artificial con fines ilustrativos. Elaboración propia

AV. CUNDINAMARCA AK 36– Malla Vial Arterial con perfil vial tipo calle A-3

Imagen 10.

Perfil Vial Tipo de Calle A-3

AV. CUNDINAMARCA AK 36 (PERFIL V-3) (TIPO DE CALLE V-3, ANCHO 41-51 M)

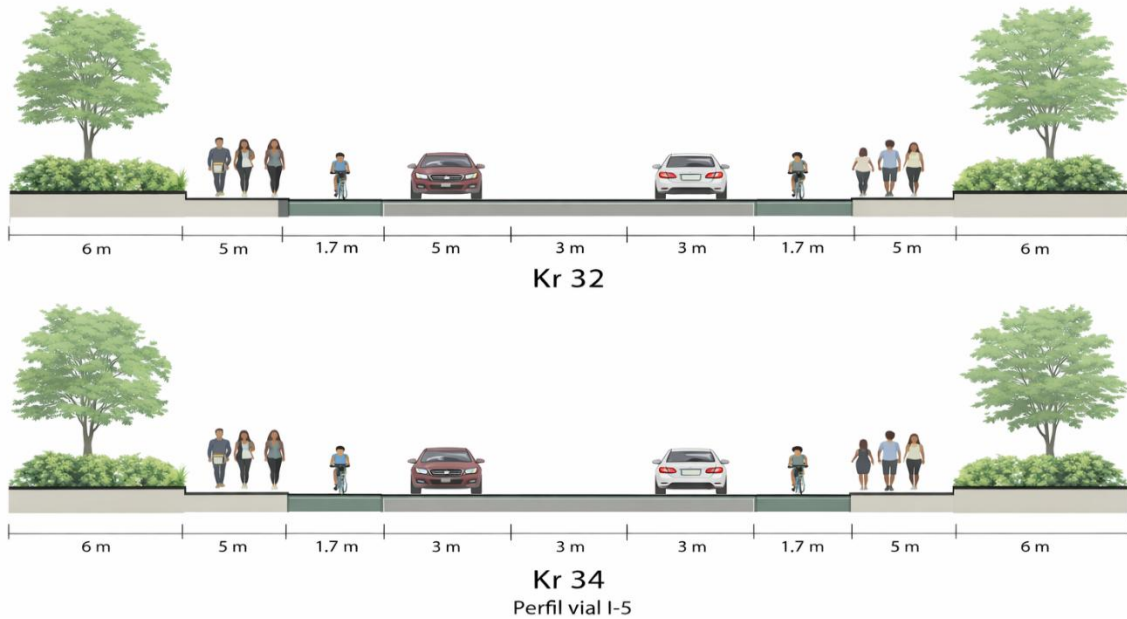


Nota. Imagen generada mediante inteligencia artificial con fines ilustrativos. Elaboración propia

Kr 32 – Kr34 – Malla Vial Local con perfil vial tipo calle I-5

Imagen 11.

Perfil Vial Tipo de Calle I5

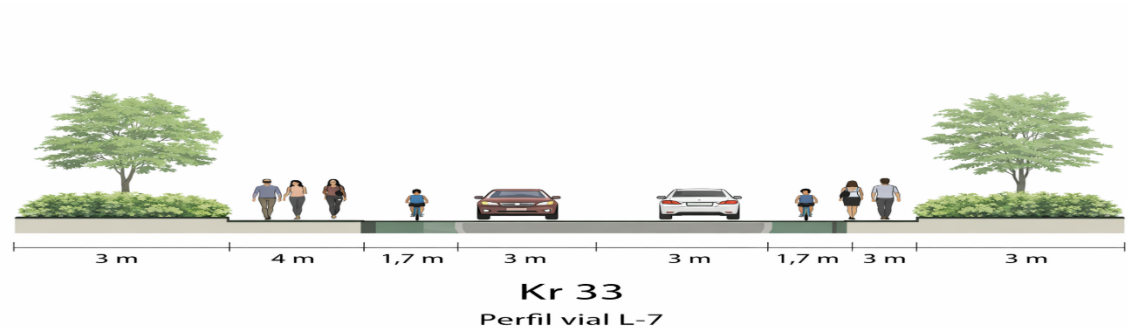


Nota. Imagen generada mediante inteligencia artificial con fines ilustrativos. Elaboración propia

Kr 3 – Malla Vial Local con perfil vial tipo calle L-7

Imagen 12.

Perfil Vial Tipo de Calle L7



Nota. Imagen generada mediante inteligencia artificial con fines ilustrativos. Elaboración propia

2.4.2.2. Obligaciones Urbanísticas

El segundo elemento esencial del planteamiento Urbanístico de la formulación del Plan Parcial “Zona Industrial distrito económico productivo” son las obligaciones urbanísticas el cual corresponde al espacio público efectivo que se exigido al 65% el cual se calcula sobre el área de verificación del plan parcial, el espacio público exigido se debe destinar el 30% para espacio público de proximidad y el otro 70% del 65% debe dejarse en sitio, reconociéndose en ese 70% el espacio público existente. También hace parte de las obligaciones urbanísticas el área de equipamiento el cual corresponde al 3% del área de terreno del Plan Parcial. Lo anterior tal como se señala en el Decreto 555 de 2021 artículos 328 y 329.

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

$$CS = AV * Fs$$

Donde:

CS = Área a ceder en m2 de suelo

AV = Área de verificación del plan parcial en m2 de suelo

Fs = Porcentaje para el cálculo de la obligación en suelo de acuerdo con la siguiente tabla:

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

Del área a ceder, se deberá garantizar que 30% se destine a espacio público de proximidad. (...)

2.4.2.3. Equipamiento

La obligación urbanística destinada al equipamiento, constituye el tercer elemento esencial del planteamiento de formulación del plan parcial “Zona Industrial distrito económico productivo” al área de equipamiento, que corresponde al 3%, calculada sobre el área de terreno, no será entregada en terreno, si por área construida, para lo cual se entregara área construida dentro del área útil de las manzanas correspondientes a la UAU2 4926,34M2, para equipamiento.

Artículo 329. Obligación urbanística para equipamiento público. La obligación para equipamientos se cumplirá en el ámbito del proyecto, para lo cual se destinará el tres por ciento (3%) del área del terreno o el tres (3%) por ciento del área total construida.

Cuando el cumplimiento de esta obligación se de en área construida, la localización deberá garantizar el acceso directo e independiente desde el espacio público, cumpliendo en todo caso con condiciones de acceso universal y las que la norma sismo resistente establezca para el uso.

La Secretaría Distrital de Planeación definirá el o los tipos de equipamientos a construir en estas áreas y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público en coordinación con las entidades del Distrito a que haya lugar, deberá definir los requisitos para la entrega material y jurídica de dichas áreas.

Parágrafo 1. *Para el cumplimiento de esta obligación se podrán entregar bienes de interés cultural que se encuentren al interior del proyecto, siempre y cuando la edificación (es) objeto de conservación se entregue restaurada y adecuada para el uso dotacional y, previa manifestación de interés de aceptación por parte de una entidad pública correspondiente.
(...)*

2.4.2.4. Obligación De Espacio Público 30% Del 65%

La obligación de espacio público que se calcula en el 30% del 65%, corresponde al cuarto elemento esencial del planteamiento Urbanístico de la formulación del plan parcial “Zona Industrial distrito económico productivo”, y está destinada a espacio público de proximidad, dentro del planteamiento Urbanístico del plan parcial, se destina para ser compensado en dinero, proponiéndose la fórmula planteada en el Decreto 550 de 2025 *por medio del cual se aprobó la Actuación estratégica ZIBO*. En ese marco, corresponde a cancelar un valor por concepto de compensación del 30% del espacio público a **\$4.497.842.671,88**. La fórmula aplicada es la siguiente:

Decreto 550 de 2025 Artículo 318. Forma de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público. *El cumplimiento de la obligación urbanística definida en el artículo precedente se hará mediante cesión en suelo para espacio público en sitio y mediante pago compensatorio en dinero, según el rango de índice de construcción efectivo.*

$$PD = (AT * Fd) * Vref * d$$

PD: Valor pago compensatorio en dinero en pesos (COP)

AT: Área del terreno en m² de suelo

Vref: Valor de referencia del AT : **RESOLUCIÓN 547 DE 2025 Por la cual se define el valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas durante la vigencia 2025, establecidas en el Decreto Distrital 520 de 2022 \$ \$525.000**

Fd: Porcentaje de cálculo para pago compensatorio en dinero, según las siguientes tablas

d = el valor d se calculará de acuerdo con la progresividad que se muestra a continuación. Adicionalmente, podrá ser reglamentado por la Secretaría Distrital de Planeación, en ningún caso podrá ser inferior a 0,25.

b. Hasta el 31 de diciembre de 2027 así: $d=0,45$

$$PD = (42.307,75 * 0,45) * 525.000 * 0,45 = \$4.497.842.671,88$$

2.4.2.5. OBLIGACION DE ESPACIO PUBLICO 70% DEL 65% EXIGENCIA EN GLOBO.

El quinto (5) elemento esencial, del planteamiento Urbanístico de la formulación del Plan Parcial “Zona Industrial distrito económico productivo”, corresponde al 70% de la obligación del espacio público, del 65% de la exigida por el POT, en sitio.

Tabla 8

Cuadro de obligación urbanística en sitio.

Exigencia Globo del 70% del 65%	98.718,09
Control ambiental valio dentro de las cesiones	5.720,89
ZONA VERDE	17.246,40
Vias locales proyeccion de ampliacion	4.224,79
CARRERA 34 I5	2.954,28
CARRERA 33 L7	1.270,51
Reserva Vial existente	27.875,78
Av. CARRERA 36	3.071,39
CALLE 19	9.319,30
AV. CARRERA 30	15.485,09
Reserva Vial proyectada	43.650,22
RESERVA VIAL AV DEL FERROCARRIL DEL SUR	14.878,00
RESERVA VIAL AV. CUNDINAMARCA AK 36	3.182,61
RESERVA VIAL AV PEDRO LEON TRABUCHY AC 19	21.072,70
RESERVA VIAL AV CIUDAD DE QUITO - AK30	4.516,91

Nota. Elaboración propia

2.4.2.6. Espacio Público Preexistente.

El espacio público preexistente, comprende el sexto (6) elemento esencial, del planteamiento Urbanístico, de la formulación del Plan Parcial “Zona Industrial distrito económico productivo”, está comprendido por zonas verdes 1 y 2, las cuales, en el diagnóstico, fueron identificadas como ZV.3 y Z.V.4, las cuales se mantienen en el proyecto, las zonas verdes diagnosticadas correspondiente a la ZV.1, ZV.2. ZV.5, ZV. 6 y ZV.8, en la propuesta de formulación, por la acción urbanística del Decreto 555 de 2021, hacen parte de la ampliación

de la malla vial arterial, por lo que se le cambia la destinación. La plaza de la hoja, las vías locales existentes y el equipamiento declarado de bien interés cultural nivel 1 distrital Parroquia San Gregorio Magno.

Tabla 9

Cuadro de Espacio Público preexistente.

Espacio publico preexistente	39.809,25
Zona Verde y Plaza	17.945,15
ZONA VERDE 1	516,00
ZONA VERDE 2	4.994,00
PLAZA DE LA HOJA	12.435,15
Vias locales existentes	19.319,09
CALLE 19 A Y ANDEN	4.022,36
CALLE 19 B Y ANDEN	3.722,54
CALLE 19 C Y ANDEN	4.330,64
CARRERA 32 Y ANDEN	2.989,34
CARRERA 33 Y ANDEN	1.811,49
CARRERA 34 Y ANDEN	2.442,72
Equipamientos Existentes	2.545,01
PARROQUIA SAN GREGORIO MAGNO	2.545,01

Nota. Elaboración propia

Cabe resaltar que, de acuerdo al diagnóstico planteado, hay cinco (5) equipamientos existentes, de los cuales la parroquia San Gregorio Magno, es un Bien de Interés Cultural nivel I distrital, por lo que permanecerá en el área de verificación del plan parcial. Los otros cuatro (4) equipamientos existentes, serán reubicados y construidos, dentro del proyecto en las manzanas de la UAU1.

BIEN DE INTERES CULTURAL NIVEL 1 DISTRITAL: (Parroquia San Gregorio Magno). Sera objeto de integración y articulación del modelo urbano que se plantea dentro del Plan Parcial “Zona Industrial Calle 19 Distrito Economico Productivo” tal como se señala en el párrafo del artículo 41 del Decreto 550 de 2025, cuando el proyecto supera el índice de construcción 7.

Decreto 550 de 2025 Artículo 41. Parágrafo. Los desarrollos que en sus manzanas contengan Bienes de Interés Cultural (BIC) nivel 1 y 2, deberán propender por la integración al proyecto del respectivo BIC, procurando su articulación con el modelo urbano planteado para la Actuación Estratégica Zibo.

Imagen 13.

Bic Nivel 1 Distrital Dentro Del Modelo Del Distrito Economico Productivo Planteado



Nota. Imagen generada mediante inteligencia artificial con fines ilustrativos. Elaboración propia

2.4.2.7. Área Útil

El área útil del Plan Parcial como quinto (5) elemento esencial del planteamiento del Plan Parcial “Zona Industrial distrito económico productivo” la cual resulta de descontar del área de verificación del plan parcial, los 2860,45 de control ambiental queda después de descontarlo y destinar el área restante al espacio público, el área de espacio público in situ (70% del 65%) y el espacio público preexistente.

Tabla 10

Cuadro de Área Útil.

ÁREA ÚTIL	75.575,05	
Manzana 1 UAU 1	17.776,94	
Manzana 2 UAU 1	18.213,26	
Manzana 1 UAU2	16.246,94	
Manzana 2 UAU 2	5.501,00	
Manzana 3 UAU 2	13.517,91	
Manzana 4 UAU 2	4.319,00	
Área Huella	45.345,03	

Área Construida	1.165.899,66		
PISOS	36,00		
		NO APLICA POR SER AREA ACTIVIDAD GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS	
Obligación VIS y VIP 14%	0,00		
Vivienda estrato 3	116.589,97	2.331,80	10%
Industria Liviana	233.179,93	2.331,80	20%
Industria mediana	233.179,93	2.331,80	20%
Comercio y Servicios Básicos	116.589,97	1.165,90	10%
Equipamiento Publico	7.228,58	72,29	0,62%
Servicio de Hospedaje	174.884,95	3.497,70	15%
Servicio de Oficina	233.179,93	3.331,14	20%
Servicios Logísticos	23.317,99	233,18	2%
Producción Artesanal	23.317,99	233,18	2%
	TOTAL DE UNIDADES	15.528,78	
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	7,1		
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0.6%		
N° MANZANAS PROPUESTAS	6		
DENSIDAD VIV/HA	117.358,86		
N° VIVIENDAS PROPUESTAS	2.331,80		

Nota. Elaboración propia

2.4.3. ANÁLISIS TÉCNICO–NORMATIVO DEL ÁREA ÚTIL PLAN PARCIAL ZONA INDUSTRIAL CALLE 19 – DISTRITO ECONÓMICO PRODUCTIVO

2.4.3.1. Introducción

El área útil en los instrumentos de planificación urbana, particularmente en los planes parciales, constituye el soporte físico sobre el cual se materializan los aprovechamientos urbanísticos, la distribución de cargas y beneficios, y la localización de los diferentes usos del suelo. En el caso del **Plan Parcial Zona Industrial Calle 19 – Distrito Económico Productivo**, el análisis del área útil permite evaluar la eficiencia del modelo territorial

propuesto, su coherencia normativa y su capacidad para consolidar una centralidad económica de escala metropolitana.

2.4.3.1.1. Estructura del área útil y organización del suelo

De acuerdo con la información analizada, el plan parcial presenta las siguientes magnitudes:

- **Área útil total:** 75.575,05 m²
- **Área de huella:** 45.345,03 m²
- **Área construida total:** 1.165.899,66 m²
- **Número de pisos:** 36
- **Número de manzanas:** 6

La distribución del área útil por unidades de actuación urbanística (UAU) y manzanas evidencia una organización estratégica del suelo:

- Manzana 1 UAU 1: 17.776,94 m²
- Manzana 2 UAU 1: 18.213,26 m²
- Manzana 1 UAU 2: 16.246,94 m²
- Manzana 2 UAU 2: 5.501,00 m²
- Manzana 3 UAU 2: 13.517,91 m²
- Manzana 4 UAU 2: 4.319,00 m²

2.4.3.1.1.1. Análisis técnico

- Se evidencia una **distribución heterogénea del suelo**, que responde a condiciones de accesibilidad, localización y vocación funcional.
- La estructuración en UAU permite garantizar el **reparto equitativo de cargas y beneficios**, conforme a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997.
- La proporción entre área útil y huella (aprox. 60%) refleja un modelo de ocupación eficiente, con capacidad para liberar espacio destinado a sistemas públicos.

2.4.3.1.2. Intensidad de uso del suelo y edificabilidad

2.4.3.1.2.1. Índice de construcción

- **Índice de construcción:** 7,1

Este valor representa una **alta intensidad edificatoria**, adecuada para:

- Zonas de renovación urbana

- Áreas con vocación económica estratégica
- Proyectos de escala metropolitana

Luego se parte de que este índice de construcción, es el aprovechamiento Urbanístico básico, tal como se señala en el Decreto 2181 de 2006, hoy compilado en el Decreto 1077 de 2015.

(...)

2. Aprovechamiento urbanístico básico. Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios del área del plan parcial, en forma proporcional a su participación en las cargas locales de que trata el artículo 27 del presente decreto.

Artículo 27. Cargas locales de la urbanización. Las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

(...)

2.4.3.1.2.2. Índice de ocupación

- **Índice de ocupación: 0,6**

Este índice permite:

- Mantener áreas libres significativas
- Garantizar condiciones de habitabilidad
- Integrar espacio público y zonas verdes

2.4.3.1.2.3. Interpretación normativa

La relación entre estos índices configura un modelo de: **Alta edificabilidad con ocupación controlada**, que favorece la verticalización y la eficiencia del suelo urbano, en concordancia con el Decreto 555 de 2021 (POT Bogotá).

2.4.3.1.3. Distribución de usos del suelo y aprovechamiento urbanístico

El área construida se distribuye en una diversidad de usos:

- **Vivienda estrato 3:** 116.589,97 m² (10%)
- **Industria liviana:** 233.179,93 m² (20%)
- **Industria mediana:** 233.179,93 m² (20%)
- **Comercio y servicios básicos:** 116.589,97 m² (10%)
- **Equipamiento público:** 7.228,58 m² (0,62%)
- **Servicios de hospedaje:** 174.884,95 m² (15%)
- **Servicios de oficina:** 233.179,93 m² (20%)
- **Servicios logísticos:** 23.317,99 m² (2%)
- **Producción artesanal:** 23.317,99 m² (2%)

2.4.3.1.4. Análisis urbanístico

- Se consolida un modelo de **mezcla de usos altamente diversificado**, que supera la zonificación rígida tradicional.
- Predominan los usos productivos, lo cual es coherente con la consolidación de un **distrito económico productivo**.
- La inclusión de vivienda favorece la **integración funcional y social del territorio**.

2.4.3.1.5. Componente residencial y densidad

- **Número de viviendas:** 2.331,80
- **Densidad:** 117.358,86 viv/ha

2.4.3.1.5.1. Interpretación técnica

- Se trata de una **densidad extremadamente alta**, propia de desarrollos intensivos y estratégicos.
- Este nivel de densificación es viable en contextos con:
 - Alta accesibilidad
 - Infraestructura consolidada
 - Mezcla de usos

2.4.3.1.5.2. Aspecto normativo

- Se establece que la **obligación de Vivienda de Interés Social (VIS/VIP) no aplica**, debido a la clasificación del área como de **actividad de grandes servicios metropolitanos**. Esto se justifica en:

- La función económica estratégica del sector
- La necesidad de priorizar usos productivos
- La normativa del POT vigente

2.4.3.1.6. Capacidad del proyecto y unidades funcionales

- **Total, de unidades:** 15.528,78

Este volumen refleja:

- Alta capacidad de ocupación
- Diversificación de actividades
- Consolidación de un nodo económico urbano

2.4.3.1.7. Evaluación normativa del modelo urbanístico

2.4.3.1.7.1. Coherencia con la Ley 388 de 1997

El plan cumple con:

- Función social y ecológica del suelo
- Reparto equitativo de cargas y beneficios
- Uso eficiente del suelo

2.4.3.1.7.2. Concordancia con el POT (Decreto 555 de 2021)

- Promoción de la **ciudad compacta**
- Incentivo a la **mezcla de usos**
- Desarrollo de **centralidades económicas**

2.4.3.1.7.3. Gestión mediante Unidades de Actuación

- Facilita la ejecución del plan
- Permite fases de desarrollo
- Garantiza equilibrio urbanístico

2.4.3.1.8. Impactos urbanísticos derivados del área útil

2.4.3.1.8.1. Impacto territorial

- Transformación de zona industrial en desuso
- Consolidación de una centralidad productiva

2.4.3.1.8.2. Impacto económico

- Fortalecimiento del tejido empresarial
- Generación de empleo
- Atracción de inversión

2.4.3.1.8.3. Impacto social

- Integración de vivienda y empleo
- Reducción de segregación socioespacial

2.4.3.1.8.4. Impacto ambiental

- Optimización del uso del suelo
- Potencial incorporación de infraestructura verde

2.4.3.1.9. Conclusiones

El análisis del área útil del **Plan Parcial Zona Industrial Calle 19** permite concluir que:

1. El proyecto presenta una **alta eficiencia en el uso del suelo**, evidenciada en la relación entre área útil, ocupación y edificabilidad.
2. La estructura urbanística responde a un modelo de **densificación vertical intensiva**, acorde con su localización estratégica.
3. La mezcla de usos consolida un **ecosistema urbano productivo**, coherente con la vocación económica del sector.
4. La exclusión de la obligación VIS/VIP es normativamente justificable en función de su carácter metropolitano.
5. El plan parcial es **viable desde el punto de vista técnico y normativo**, al alinearse con los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes.

2.4.4. Exigencia De VIS/VIP.

El polígono del Plan Parcial “Zona Industrial Calle 19 Distrito Economico Productivo”, no genera obligación destinada para vivienda VIS/VIP, en el marco de la actividad de grandes servicios metropolitanos. Tal como lo establece el Decreto 555 de 2021, artículo 327.

Artículo 327. Condiciones para el desarrollo de proyectos en áreas de actividad en grandes servicios metropolitanos. Los proyectos que se desarrollen bajo las condiciones de los tratamientos de consolidación y renovación urbana que tengan asignada el área de grandes servicios metropolitanos y que incluyan usos residenciales bajo las condiciones establecidas en la nota 2 del artículo “Usos del suelo permitidos por área de actividad”, deberán cumplir con las siguientes obligaciones y condiciones:

(...)

*2. **Compra de Derechos de Construcción.** Por cada m² de construcción requerido para uso residencial se deberá adquirir un (1) metro cuadrado de construcción en zonas generadoras de derechos de construcción ubicadas en los terrenos a las que se refiere el artículo “Zonas generadoras y receptoras de derechos de construcción de suelo de protección”.*

3. Deberá cumplir con las condiciones establecidas para la obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario.

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

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

(...)

2.5. POLITICA DE MORADORES

2.5.1. Análisis Técnico–Normativo De La Política De Moradores Multifamiliar Plaza De La Hoja – Área De Manejo Diferenciado

2.5.1.1. Contexto Normativo y Urbanístico

El **Decreto 563 de 2023** establece la política pública de protección a moradores y actividades productivas en Bogotá, orientada a mitigar impactos sociales y económicos derivados de intervenciones urbanísticas.

En este caso particular:

- El proyecto se ubica en un **Área de Manejo Diferenciado (AMD)**, lo que implica:
 - Tratamientos especiales de intervención.
 - Conservación de condiciones de habitabilidad.
 - Regulación específica sobre permanencia de moradores.
- Las obras contempladas son:
 - **Reforzamiento estructural**
 - **Intervención de fachada**

Estas actuaciones **no implican demolición ni reasentamiento definitivo**, sino intervenciones sobre edificaciones existentes.

2.5.1.2. Naturaleza De La Intervención y Permanencia De Moradores

Desde el punto de vista técnico–urbanístico:

- Las obras corresponden a **mejoramiento y adecuación**, no a renovación urbana con sustitución.
- Se configura un escenario de:
 - **Permanencia de moradores en el proyecto**
 - **Intervenciones temporales con afectación funcional del inmueble**

Aplicación De La Política De Moradores (Según La Tabla Adjunta)

Tabla 11

Política De Moradores Plaza De La Hoja.

MORADORES PLAZA DE LA HOJA (PROPIETARIO, ARRENDATARIO, POSEEDORES, USUFRUCTUARIO Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS) POR EL TIEMPO QUE DURE EL REFORZAMIENTO Y INTERVENCION DE LA FACHADA)					
POLITICA MORADORES	TIPO DE MORADOR	CANTIDAD	VALOR	TIEMPO	VALOR TOTAL
MOVILIZACIÓN (2 SMMLV Artículo 21. Decreto 563 de 2023) 457 moradores apartamentos y 3 moradores locales comerciales.	PROPIETARIO, ARRENDATARIO, POSEEDOR Y USUFRUCTUARIO	460	1.610.832.600,00	IDA Y VUELTA	3.221.665.200,00
ARRENDAMIENTO (\$1.200.000 residencial y \$2.000.000 comercial Artículo 22. Decreto 563 de 2023) 457 moradores apartamentos y 3 moradores locales comerciales.	PROPIETARIO, ARRENDATARIO, POSEEDOR Y USUFRUCTUARIO	460	554.400.000,00	24 MESES	13.305.600.000,00
LUCRO CESANTE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS - Artículo 23. Decreto 563 de 2023					
Arrendamiento- articulo 24 dec.563 de 2023. (6) SMMLV	PROPIETARIO	26	273.141.180,00	SOLO UNA VEZ	273.141.180,00
locales comerciales 3 articulo 24 dec.563 de 2023. (6) SMMLV	PROPIETARIO	3	31.516.290,00	SOLO UNA VEZ	31.516.290,00
VALOR TOTAL					16.831.922.670,00

Nota. Elaboración propia

La información suministrada evidencia la aplicación de tres componentes principales del Decreto:

2.5.1.2.1. Movilización (Artículo 21)

- **Cobertura:** 460 moradores (propietarios, arrendatarios, poseedores y usufructuarios)
- **Objeto:** Garantizar desplazamientos temporales durante obras
- **Valor total:** \$3.221.665.200

2.5.1.2.2. Arrendamiento temporal (Artículo 22)

- **Cobertura:** 460 unidades
- **Duración:** 24 meses
- **Valor total:** \$13.305.600.000
- Este componente es clave, ya que:
 - Reconoce la imposibilidad de habitar temporalmente las unidades durante el reforzamiento
- Aunque los moradores **no son desplazados definitivamente**, sí requieren:
 - **Solución habitacional transitoria**

2.5.1.2.3. Lucro cesante – Actividades productivas (Artículos 23 y 24)

- **Locales comerciales:** 6 unidades
- **Valor total:** \$304.657.470
- Se reconoce afectación económica por:
 - Interrupción de actividades comerciales
- Aplica correctamente dado que:
 - El AMD protege no solo vivienda sino también **tejido productivo local**

2.5.1.3. Relación con el Área de Manejo Diferenciado

En el marco del AMD:

- Se prioriza la **conservación social del territorio**
- Se evita la expulsión de población
- Se promueve la **rehabilitación urbana con permanencia**

La política aplicada refuerza estos principios al:

- Garantizar retorno o permanencia
- Evitar procesos de gentrificación

- Mantener la estructura social del proyecto

2.5.1.4. Análisis Financiero

- **Valor total estimado:** \$16.831.922.670
- Alta carga económica → evidencia:
 - Intervención compleja
 - Largo periodo de obra (24 meses)
- Sin embargo:
 - Es consistente con el número de hogares (460)
 - Refleja cumplimiento integral del Decreto

2.5.3. ANÁLISIS TÉCNICO–NORMATIVO DE LA POLÍTICA DE MORADORES UAUI.

Tabla 12

política De Moradores UAUI. Canje

UAU 1				
1. Canje de m2 *Art. 375 (1.a.) Art. 17 del Decreto 563 de 2023 con PROPIETARIOS- POSEEDORES				
Uso	Área Construida	%	Costo uso/m2	m2 a entregar
comercio	81.906,78	70,00%	\$ 2.210.000,00	57.335,00
Industrial	4.583,27	80,00%	\$ 2.210.000,00	3.666,62
Equipamiento	254,55	100,00%	\$ 1.934.484,50	254,55
TOTAL				61.256,17

Nota. Elaboración propia

Tabla 13

política De Moradores UAUI. Obligaciones Transitorias

2. Obligaciones transitorias con propietarios que opten por canje *Art. 376(2 SMMLV Artículo 21. Decreto 563 de 2023			
2.a Movilización			
Uso	AC	Cantidad de Moradores (propietario, poseedor)	Costo / unidad de ida y vuelta
			\$ 3.501.810,00
comercio	57.335,00	14	\$ 98.050.680
Industrial	3.666,62	9	\$ 63.032.580

Dotacional	254,55	2	\$ 14.007.240
TOTAL			858.204.965.170,80
2.b Pago de arrendamiento	arriendo comercio e industria: \$3.000.000	arriendo dotacional: \$2.000.000	
Uso	Cantidad de Moradores (propietario, poseedor)	Tiempo	Arriendo / unidad
comercio	14	24	\$ 1.008.000.000
Industrial	9	24	\$ 648.000.000
Dotacional	2	24	\$ 144.000.000
TOTAL			\$ 1.800.000.000

2.c Reconocimiento del lucro cesante para actividades productivas-Artículo 23. Decreto 563 de 2023	Arrendamiento-artículo 24 dec.563 de 2023. (6) SMMLV	Actividades productivas artículo 24 dec.563 de 2023. (6) SMMLV	\$ 10.505.430
Uso	Concepto del lucro cesante	Cantidad de Moradores (propietario, poseedor)	un solo pago
comercio	Arriendo	5	\$ 52.527.150
comercio	Actividad productiva	9	\$ 94.548.870
Industrial	Arriendo	3	\$ 31.516.290
Industrial	Actividad productiva	6	\$ 63.032.580
Dotacional	Actividad productiva	2	\$ 21.010.860
TOTAL			\$ 262.635.750

Nota. Elaboración Propia

2.5.3.1. Análisis De La política Publica UAU1

La formulación y ejecución de instrumentos de planificación urbana en Bogotá exige la incorporación de mecanismos que garanticen la protección de los moradores frente a las transformaciones del territorio. En este contexto, la **Unidad de Actuación Urbanística 1 (UAU 1)** del Plan Parcial de renovación urbana, adopta un esquema de gestión social basado en la política pública de moradores establecida en el Decreto 563 de 2023, con el propósito de mitigar impactos derivados del desarrollo urbanístico.

El presente capítulo analiza la aplicación de dicha política en la UAU 1, evaluando su coherencia normativa, viabilidad económica y efectos urbanísticos, con base en los componentes de **canje de metros cuadrados, compensación económica y obligaciones transitorias**.

La política pública de moradores en Bogotá se encuentra reglamentada por el Decreto 563 de 2023, el cual establece:

- La protección integral a propietarios, poseedores, arrendatarios y ocupantes.
- La implementación de medidas de:
 - Permanencia
 - Reasentamiento
 - Compensación económica
- El reconocimiento de actividades productivas afectadas.

En particular, los artículos relevantes para el caso de la UAU 1 son:

- **Artículo 17:** Canje de metros cuadrados
- **Artículo 21:** Movilización
- **Artículo 22:** Arrendamiento temporal
- **Artículos 23 y 24:** Reconocimiento de lucro cesante

Este marco normativo orienta la estructuración de alternativas diferenciales para los moradores, bajo principios de equidad, proporcionalidad y no detrimento patrimonial.

El análisis de la política pública de la UAU1 se fundamenta en:

- Revisión de la información cuantitativa contenida en las tablas de la UAU 1
- Interpretación normativa del Decreto 563 de 2023
- Evaluación comparativa entre escenarios de permanencia y no permanencia

Se adopta un enfoque **técnico–normativo y financiero**, orientado a determinar la viabilidad de la política aplicada.

2.5.3.2. Resultados

2.5.3.2.1. Esquema de permanencia mediante canje de m²

El mecanismo de canje permite a propietarios y poseedores permanecer en el proyecto mediante el reconocimiento de área construida equivalente.

Distribución del área a entregar:

- Comercio: 57.335 m² (70%)
- Industrial: 3.666,62 m² (80%)
- Dotacional: 254,55 m² (100%)
- **Total:** 61.256,17 m²

Costos de referencia:

- Comercio e industria: \$2.210.000/m²

- Dotacional: \$1.934.484,50/m²

Análisis

Este esquema:

- Garantiza el **derecho de permanencia**
- Reconoce diferencias en la rentabilidad del suelo según uso
- Preserva la estructura funcional del territorio

La asignación del 100% al uso dotacional evidencia una intención de **protección integral de equipamientos**, mientras que los porcentajes en comercio e industria reflejan ajustes asociados a cargas urbanísticas.

2.5.3.2.2. Opción de no permanencia (compensación económica)

Para los propietarios que optan por no permanecer, se establece un reconocimiento económico equivalente.

Valores estimados:

- Comercio: \$103.969.560.500
- Industrial: \$4.027.283.000
- **Total, aproximado:** \$108.000 millones

ANÁLISIS

Este componente:

- Garantiza el principio de **equivalencia económica**
- Evita afectaciones patrimoniales negativas
- Reduce riesgos de conflictividad jurídica

Se evidencia una alta concentración del valor en el uso comercial, lo cual refleja la dinámica del mercado inmobiliario y la centralidad económica del área.

2.5.3.3. Obligaciones Transitorias

2.5.3.3.1. Movilización

- Total, estimado: \$858.204.965.170
- Cobertura: 25 moradores

Este componente cubre los costos de traslado temporal durante la ejecución del proyecto.

Análisis:

Constituye una medida de mitigación operativa que permite la continuidad de las actividades sin afectar de manera permanente a los moradores.

2.5.3.3.2. Arrendamiento temporal

- Duración: 24 meses
- Total: \$1.800.000.000

Distribución:

- Comercio: \$1.008.000.000
- Industrial: \$648.000.000
- Dotacional: \$144.000.000

Análisis:

Garantiza soluciones temporales de localización, asegurando condiciones mínimas de habitabilidad y operación económica durante la intervención.

2.5.3.3.3. Lucro cesante

- Total: \$262.635.750

Incluye compensaciones por:

- Suspensión de actividades económicas
- Afectación de ingresos

Análisis:

Reconoce la dimensión productiva del territorio, incorporando criterios de protección económica en coherencia con el Decreto 563 de 2023.

2.5.4. ANÁLISIS TÉCNICO–NORMATIVO DE LA POLÍTICA DE MORADORES UAU2.**Tabla 14**

política De Moradores UAU 2. Canje

UAU2				
1. Canje de m2 *Art. 375 (1.a.) Art. 17 del Decreto 563 de 2023 con PROPIETARIOS- POSEEDORES				
Uso	Area Construida	%	Costo uso/m2	m2 a entregar
Residencial	195.534,76	100,00%	\$ 2.210.000,00	195.534,76
comercio	116.295,77	80,00%	\$ 2.210.000,00	93.036,62
servicios - parqueaderos	49,50	100,00%	\$ 1.934.484,50	49,50
Industrial	10.385,29	80,00%	\$ 2.210.000,00	8.308,23
Dotacional publico	542,64	100,00%	\$ 1.934.484,00	542,64
lote sin urbanizar	366,90	100,00%	\$ 800.000,00	366,90
TOTAL				297.838,65
2. Para propietarios que opten por no permanecer en el proyecto Art. 1717.2. del Decreto 563 de 2023 con PROPIETARIOS- POSEEDORES				
Uso	Area del predio y area Construida	%	Costo uso/m2	VALOR TOTAL
comercio	45.599,31	20,00%	\$ 2.210.000	100.774.475.100,00
Industrial	4.027,11	20,00%	\$ 2.210.000	8.899.913.100,00
TOTAL				\$ 109.674.388.200

Nota. Elaboración propia

Tabla 15

Política De Moradores Uau2. Obligaciones Transitorias

UAU2			
2. Obligaciones transitorias con propietarios que opten por canje *Art. 376(2 SMMLV Artículo 21. Decreto 563 de 2023			
2.a Movilización		\$ 3.501.810,00	IDA Y VUELTA
Uso	AC	Cantidad de Moradores (propietario, poseedor)	Costo / unidad de ida y vuelta
Residencial	195.534,76	170	\$ 1.190.615.400
comercio	93.036,62	50	\$ 350.181.000
Industrial	8.308,23	80	\$ 560.289.600
Dotacional publico	542,64	4	\$ 28.014.480
TOTAL			2.129.100.480,00
2.b Pago de arrendamiento	Arriendo comercio e industria: \$3.000.000	Arriendo dotacional: \$2.000.000	Arriendo vivienda \$1.500.000
Uso	Cantidad de Moradores (propietario, poseedor)	Tiempo	Arriendo / unidad
Residencial	170	24	\$ 6.120.000.000
comercio	50	24	\$ 3.600.000.000
Industrial	80	24	\$ 5.760.000.000
Dotacional publico	4	24	\$ 192.000.000
TOTAL			\$ 15.672.000.000
2.c Reconocimiento del lucro cesante para actividades productivas-Artículo 23. Decreto 563 de 2023	Arrendamiento-articulo 24 dec.563 de 2023. (6) SMMLV	Actividades productivas articulo 24 dec.563 de 2023. (6) SMMLV	\$ 10.505.430
Uso	Concepto del lucro cesante	Cantidad de Moradores (propietario, poseedor)	un solo pago
comercio	Arredamiento	23	\$ 241.624.890
comercio	Actividad productiva	27	\$ 283.646.610
Industrial	Arriendo	23	\$ 241.624.890
Industrial	Actividad productiva	57	\$ 598.809.510
Dotacional	Actividad productiva	4	\$ 42.021.720
TOTAL			\$ 1.407.727.620

Nota. Elaboración propia

La política de moradores aplicada en la Unidad de Actuación Urbanística 2 (UAU2) del Plan Parcial de renovación urbana, en el contexto del Decreto 563 de 2023 de Bogotá. Se evalúan los mecanismos de compensación, permanencia y mitigación adoptados para propietarios y poseedores, considerando su coherencia normativa, viabilidad económica y efectos sobre la gestión del suelo. Se concluye que el modelo es jurídicamente sólido y socialmente garantista, aunque financieramente exigente para el desarrollador.

2.5.4.1. Resultados y Análisis

2.5.4.1.1. Esquema de permanencia (canje de m²)

El modelo reconoce un total de **297.838,65 m²** a través de un sistema de reposición diferenciado por uso:

- 100% del área:
 - Residencial
 - Dotacional público
 - Servicios (parqueaderos)
 - Lotes sin urbanizar
- 80% del área:
 - Comercio
 - Industrial

2.5.4.1.2. Análisis normativo

El esquema es consistente con lo establecido en los artículos 375 y 376 del Decreto 563 de 2023, los cuales permiten la aplicación de factores diferenciales según el uso del suelo y su función social.

La reducción al 80% para usos productivos refleja una menor protección normativa frente al uso residencial, lo cual es coherente con el enfoque de priorización de la vivienda.

2.5.4.1.3. Análisis económico

Se identifican valores por metro cuadrado diferenciados:

- \$2.210.000: usos residenciales, comerciales e industriales
- \$1.934.484: dotacional y servicios
- \$800.000: suelo sin urbanizar

2.5.4.2. Esquema de no Permanencia

Se establece una compensación equivalente al **20% del valor del predio**, destacándose:

- Comercio: \$100.774.475.100

- Industrial: \$8.899.913.100

2.5.4.3. Obligaciones Transitorias Del Desarrollador

2.5.4.3.1. Movilización

Costo total: **\$129.100.480**, Incluye el traslado de residentes, comerciantes e instituciones, garantizando la no afectación desproporcionada.

2.5.4.3.2. Pago de arrendamientos

Costo total: **\$15.672.088.000** durante 24 meses.

Distribución:

- Residencial: \$6.120.000.000
- Comercio: \$3.600.000.000
- Industrial: \$5.760.000.000
- Dotacional: \$192.000.000

Reconocimiento del Lucro Cesante

Costo total: **\$1.407.210.150**

Incluye:

- Actividades productivas
- Arrendamientos

Análisis

Se configura como una medida de reparación económica integral, diferenciando entre el uso del inmueble y la actividad económica desarrollada. La política de moradores de la UAU2 evidencia un modelo integral que articula:

- Reposición física (canje de m²)
- Compensación económica
- Medidas de mitigación temporal

Desde el punto de vista jurídico, cumple con los lineamientos del Decreto 563 de 2023. Desde la perspectiva social, ofrece garantías amplias a los moradores.

No obstante, el modelo plantea desafíos importantes:

- Alta carga financiera para el desarrollador

- Dependencia crítica del cronograma del proyecto
- Posibles tensiones con actores económicos

2.6. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y SIMULACION URBANISTICA Y FINANCIERA DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL “ZONA INDUSTRIAL CALLE 19 DISTRITO ECONOMICO PRODUCTIVO”

2.6.1. La Importancia Del Sistema De Reparto Equitativo De Cargas Y Beneficios Como Instrumento De Financiación Del Suelo En El Plan Parcial Zona Industrial Calle 19 – Distrito Económico Productivo

El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se configura como un instrumento esencial dentro de la gestión urbanística contemporánea, no solo como mecanismo de justicia distributiva, sino también como una herramienta eficaz para la financiación del suelo y la materialización de proyectos urbanos complejos. En el contexto del Plan Parcial Zona Industrial Calle 19 – Distrito Económico Productivo, este sistema adquiere una dimensión estratégica al permitir viabilizar la transformación de un suelo con vocación industrial hacia un modelo de desarrollo económico intensivo, competitivo y sostenible.

Desde su fundamento normativo, la **Ley 388 de 1997** establece que el ordenamiento del territorio se sustenta, entre otros, en el principio de la distribución equitativa de cargas y beneficios (Ley 388, 1997, art. 2). Este principio no solo garantiza la igualdad entre los propietarios frente a las decisiones urbanísticas, sino que también estructura un modelo en el cual los costos del desarrollo urbano son asumidos de manera proporcional por quienes se benefician del mismo. En este sentido, el artículo 38 de la misma ley dispone que los instrumentos de planificación deben incorporar mecanismos que aseguren dicho reparto, incluyendo figuras como las unidades de actuación urbanística, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo (Ley 388, 1997, art. 38).

En el marco del Plan Parcial Zona Industrial Calle 19, este sistema se traduce en un esquema de financiación del suelo basado en la corresponsabilidad de los actores privados en la provisión de cargas urbanísticas. Dichas cargas incluyen la cesión y dotación del suelo para espacio público, la construcción y ampliación de la infraestructura vial y de servicios públicos, y la dotación y construcción de los equipamientos, las cuales son indispensables para soportar el nuevo modelo de ocupación del territorio. A cambio, los propietarios acceden a beneficios urbanísticos como mayor edificabilidad, incremento en la intensidad de uso y valorización del suelo, generando un equilibrio económico que permite financiar las intervenciones sin depender exclusivamente de recursos públicos.

El **Decreto 1783 de 2021**, al incorporar el Capítulo 7 al Decreto 1077 de 2015, refuerza este enfoque al establecer que los sistemas de reparto equitativo permiten asignar edificabilidad adicional o mayores intensidades de uso en equivalencia a la participación en las cargas (Decreto 1783, 2021, art. 2.2.5.7.1). Esta disposición consolida el sistema como un verdadero

instrumento de financiación del suelo, en tanto convierte los derechos urbanísticos en una moneda de intercambio que permite sufragar las inversiones requeridas para el desarrollo urbano.

Asimismo, la normativa señala que estos sistemas deben estar sustentados en criterios técnicos objetivos y garantizar el equilibrio entre cargas y beneficios (Decreto 1783, 2021, art. 2.2.5.7.2), lo cual resulta fundamental para la viabilidad del Plan Parcial Zona Industrial Calle 19. En este instrumento, la estructuración técnica del reparto permite distribuir de manera proporcional las obligaciones entre los propietarios, evitando inequidades y asegurando que las cargas no recaigan de manera desproporcionada sobre algunos actores.

Desde una perspectiva económica, el sistema de reparto equitativo permite internalizar los costos del desarrollo urbano dentro del propio proyecto, reduciendo la presión sobre las finanzas públicas y promoviendo un modelo de autofinanciación. Esto resulta particularmente relevante en el caso del Distrito Económico Productivo, donde las inversiones en infraestructura y espacio público son determinantes para atraer actividades productivas, mejorar la competitividad territorial y consolidar centralidades urbanas.

Adicionalmente, este sistema facilita la gestión del suelo al promover la asociatividad entre propietarios y la ejecución coordinada de proyectos a través de unidades de actuación urbanística. De esta manera, se superan las limitaciones de la gestión predial fragmentada y se posibilita la implementación de proyectos integrales con altos estándares urbanísticos.

En conclusión, el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en el Plan Parcial Zona Industrial Calle 19 no solo materializa un principio jurídico fundamental del ordenamiento territorial, sino que se consolida como un instrumento clave de financiación del suelo. Su adecuada implementación permite articular intereses públicos y privados, garantizar la sostenibilidad financiera del desarrollo urbano y promover un modelo de ciudad más equitativo, eficiente y competitivo.

2.6.2. SISTEMA DE REPARTO

las áreas y valor de lotes sobre las cuales se basa el presente sistema de reparto de cargas y beneficios, corresponden a las suministradas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital 2024; por tal razón, se consideran como ciertas.

Tabla 16

Costo Del Suelo Por Unidad De Actuación

Propietario	ÁREA PREDIAL	% de participación en el área total	Valor inicial por m2	Valor inicial total (\$) (Vi)	% de participación en el valor total	Caracterización de Los Propietarios
1	48.867,35	10,54	\$ 1.651.000,00	\$ 80.679.994.850,00	10,56	GRUPO INVERSIONISTA UAU 1
2	61.256,17	13,21	\$ 1.651.000,00	\$ 101.133.930.066,00	13,23	MORADORES APORTANTES UAU 1

2	6.592,82	1,42	\$ 1.468.900,00	\$ 9.684.193.298,00	1,27	DISTRITO
3	49.626,42	10,70	\$ 1.651.000,00	\$ 81.933.219.420,00	10,72	GRUPO DE INVERSIONISTA UAU 2
4	297.838,65	64,24	\$ 1.651.000,00	\$ 491.731.607.848,00	64,34	MORADORES APORTANTES UAU 2
TOTAL	464.181,40	100%	1.648.413,61	\$ 765.162.945.482,00	100%	

Nota. Elaboración Propia

2.6.2.1. Cargas Generales del Plan Parcial.

En el marco del Plan Parcial de Renovación Urbana “Zona Industrial Calle 19 – Distrito Económico Productivo”, las cargas generales se configuran como aquellos costos asociados a la provisión de infraestructura estructurante necesaria para garantizar la funcionalidad, accesibilidad y sostenibilidad del modelo urbano propuesto. Estas cargas encuentran su fundamento en el artículo 28 del Decreto 2181 de 2006, compilado en el Decreto 1077 de 2015, el cual establece que los costos de la infraestructura vial principal y de las redes matrices de servicios públicos deben ser distribuidos entre los propietarios del área beneficiaria, bajo criterios de equidad y proporcionalidad (Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.4.1.5.28).

En este contexto, el plan parcial define un conjunto de cargas generales orientadas a la consolidación del sistema vial arterial y a la cualificación del entorno urbano, como soporte de la transformación del sector en un distrito económico productivo. Estas cargas, identificadas técnicamente, corresponden a:

- La **adecuación y aplicación de la malla vial arterial proyectada**, con un área de 71.526,00 m², como elemento estructurante de la movilidad y conectividad del ámbito de intervención.
- La **reserva vial de la Avenida del Ferrocarril del Sur**, con un área de 14.878,00 m², concebida como un eje estratégico de integración territorial.
- La **reserva vial de la Avenida Cundinamarca AK 36**, con un área de 6.254,00 m², que fortalece la conectividad transversal del sistema vial.
- La **reserva vial de la Avenida Pedro León Trabuchi AC 19**, con un área de 30.392,00 m², como corredor fundamental para la estructuración del sistema de movilidad y soporte de actividades económicas.
- La **reserva vial de la Avenida Ciudad de Quito AK 30**, con un área de 20.002,00 m², que consolida la articulación metropolitana del sector.
- El **reforzamiento estructural y plan de fachada del multifamiliar Plaza de la Hoja**, con un área de 23.045,10 m², como intervención orientada a la cualificación del entorno urbano y la integración del tejido existente.

De acuerdo con la normativa vigente, estas cargas deben ser asumidas por los propietarios del área beneficiaria y distribuidas de manera proporcional, garantizando el principio de

reparto equitativo de cargas y beneficios. En este sentido, el Decreto 1077 de 2015 establece que dichas cargas podrán ser recuperadas mediante instrumentos como tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial u otros mecanismos que aseguren la financiación de la infraestructura y el equilibrio económico del desarrollo urbano (Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.4.1.5.28).

Asimismo, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política de Colombia, los mecanismos de recuperación de estas cargas deben estar previamente definidos por la ley y responder a criterios de legalidad, equidad y eficiencia en la distribución de los costos del desarrollo (Constitución Política de Colombia, 1991, art. 338).

Por otra parte, es importante precisar que, además de las cargas generales, los propietarios deben asumir las cesiones urbanísticas gratuitas y los costos de urbanización interna, conforme a la normativa urbanística aplicable, lo cual refuerza el principio de corresponsabilidad en la financiación del desarrollo urbano.

En conclusión, las cargas generales del Plan Parcial Zona Industrial Calle 19 constituyen un instrumento fundamental para la financiación del suelo, al permitir distribuir de manera equitativa los costos de la infraestructura estructurante entre los beneficiarios del desarrollo. Su adecuada implementación garantiza no solo el cumplimiento del marco normativo, sino también la viabilidad técnica, jurídica y financiera del proceso de renovación urbana

Tabla 17

Cargas Generales Del Plan Parcial

CARGAS GENERALES		
Adecuacion y aplicaion de la MALLA VIAL ARTERIAL PROYECTADA	71.526,00	21
RESERVA VIAL AV DEL FERROCARRIL DEL SUR	14.878,00	
RESERVA VIAL AV. CUNDINAMARCA AK 36	6.254,00	
RESERVA VIAL AV PEDRO LEON TRABUCHY AC 19	30.392,00	
RESERVA VIAL AV CIUDAD DE QUITO - AK30	20.002,00	
REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL Y PLAN DE FACHADA PLAZA DE LA HOJA	23.045,10	Adecuacion multifamiliar Plaza de la Hoja

Nota. Elaboración propia

2.6.2.2. Cargas Locales del Plan Parcial.

Dentro del Plan Parcial de Renovación Urbana “Zona Industrial Calle 19 – Distrito Económico Productivo”, las cargas locales se configuran como aquellas obligaciones urbanísticas directamente asociadas al proceso de urbanización interna, las cuales deben ser asumidas y distribuidas entre los propietarios de las unidades de actuación urbanística. Estas cargas encuentran su fundamento en el artículo 27 del Decreto 2181 de 2006, compilado en el Decreto 1077 de 2015, el cual establece que comprenden las cesiones obligatorias, la ejecución de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, la construcción de vías locales y la dotación de parques, zonas verdes y equipamientos comunitarios (Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.4.1.5.27).

En desarrollo de este marco normativo, el plan parcial define un conjunto de cargas locales orientadas a garantizar la funcionalidad urbana, la calidad ambiental y la adecuada provisión de bienes públicos, las cuales se distribuyen proporcionalmente entre los propietarios beneficiarios, en aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios (Ley 388 de 1997, art. 38). Estas cargas corresponden a:

- La **dotación de áreas de control ambiental**, con un área de 5.720,89 m², orientadas a mitigar impactos ambientales derivados del proceso de urbanización.
- La **provisión de equipamiento correspondiente al 3%**, con un área de 4.926,34 m², destinada a cubrir necesidades colectivas de la población proyectada.
- La **compensación por espacio público de proximidad**, equivalente a \$4.497.842.671,88, como mecanismo de cumplimiento de obligaciones urbanísticas mediante instrumentos económicos, conforme a las condiciones del reparto.
- La **dotación y adecuación de espacio público (zonas verdes)**, con un área de 22.756,40 m², que contribuye a la sostenibilidad ambiental y al equilibrio del sistema urbano.
- La **dotación y adecuación de espacio público en la Plaza de la Hoja**, con un área de 12.435,15 m², como intervención estratégica para la integración del tejido urbano existente.
- La **ampliación de vías locales**, con un área total de 25.227,65 m², incluyendo intervenciones en la Calle 19A, Calle 19B, Calle 19C, Carrera 32, Carrera 33 y Carrera 34, garantizando la conectividad y accesibilidad interna del ámbito del plan parcial.
- La **construcción de equipamientos sociales**, con un área de 2.273,82 m², que incluye infraestructuras como hogar infantil, instituciones educativas y unidades de atención, fortaleciendo la dimensión social del proyecto.

De acuerdo con la normativa vigente, estas cargas deben ser asumidas por los propietarios en proporción a los beneficios urbanísticos obtenidos, garantizando condiciones de equidad, proporcionalidad y sostenibilidad del desarrollo urbano (Ley 388 de 1997, art. 38). En este sentido, las cargas locales constituyen un mecanismo esencial de financiación de la urbanización, en tanto permiten internalizar los costos del desarrollo en los agentes beneficiarios.

Asimismo, el Decreto 1077 de 2015 establece que ciertos inmuebles no serán objeto de reparto de cargas y beneficios, tales como aquellos que corresponden a espacio público existente, predios adquiridos para infraestructura o aquellos que cuentan con licencias urbanísticas vigentes o han cumplido sus obligaciones urbanísticas (Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.4.1.5.27, par. 2). Esta disposición garantiza seguridad jurídica y evita la duplicidad de cargas.

De igual forma, se precisa que los elementos propios de la propiedad horizontal, tales como zonas comunes y equipamientos privados, no constituyen cargas urbanísticas, delimitando claramente el alcance de las obligaciones exigibles a los propietarios (Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.4.1.5.27, par. 1).

En conclusión, las cargas locales del Plan Parcial Zona Industrial Calle 19 constituyen un instrumento fundamental para la materialización del modelo urbano propuesto, al asegurar la provisión de infraestructura, espacio público y equipamientos necesarios para el desarrollo integral del territorio. Su adecuada estructuración y reparto garantizan el cumplimiento del marco normativo y la sostenibilidad urbana, social y financiera del proceso de renovación.

Tabla 18

Cargas Locales Del Plan Parcial

CARGAS LOCALES		
Dotacion de las areas de Control Ambiental	5.720,89	2,64
Equipamiento 3%	4.926,34	Area a Construir y entregar M2
Compra del espacio publico de proximidad (30%) del 65%	42.307,75	\$4.497.842.671,88 compensación
Dotacion y Adecuacion ESPACIO PUBLICO (ZONAS VERDES)	22.756,40	10,49
Dotacion y Adecuacion ESPACIO PUBLICO (PLAZA DE LA HOJA)	12.435,15	5,73
Adecuacion y ampliacion de Vias Locales	25.227,65	11,63
CALLE 19 A Y ANDEN	4.022,36	
CALLE 19 B Y ANDEN	3.722,54	
CALLE 19 C Y ANDEN	4.330,64	
CARRERA 32 Y ANDEN	2.989,34	
CARRERA 33 Y ANDEN	4.765,77	
CARRERA 34 Y ANDEN	5.397,00	
Equipamientos a construir (Hogar Infantil Jairo Hojeda, Colegio España IED, Unidad Primaria de Atencion y centro de Cuidado transitorio)	2.273,82	Area a Construir y entregar M2

Nota. Elaboración propia

2.6.2.3. Costeo De Las Cargas

El costeo, de las cargas urbanísticas del Plan Parcial evidencia una estructura financiera robusta y coherente con el modelo de renovación urbana, alcanzando un valor total aproximado de **\$102.526.688.005,77**, lo cual refleja la magnitud de las inversiones requeridas para soportar la transformación del área.

En términos de composición, se identifican tres grandes componentes de inversión:

1. **Infraestructura vial y espacio público**, que concentra una porción significativa del costo total. La malla vial arterial representa uno de los rubros más altos (más de \$46.000 millones), seguida por las vías locales (cerca de \$16.397 millones) y la adecuación de espacio público (aproximadamente \$9.967 millones). Esto evidencia que el plan prioriza la conectividad y la estructuración urbana como base del desarrollo.
2. **Cargas asociadas al entorno urbano y social**, dentro de las cuales se destacan la construcción de equipamientos (más de \$10.800 millones), el reforzamiento estructural y plan de fachada de Plaza de la Hoja (cerca de \$9.930 millones) y las compensaciones a moradores (más de \$1.004 millones). Este componente refleja un enfoque integral que no solo atiende lo físico, sino también lo social y urbano.
3. **Instrumentos de gestión y financiación**, como el derecho de edificabilidad (aproximadamente \$2.437 millones) y los costos de gestión (\$1.000 millones), que permiten viabilizar el modelo económico del plan parcial y articular el reparto de cargas y beneficios.

Tabla 19

Costeo De Las Cargas

COSTEO DE CARGAS URBANÍSTICAS				
Cargas	Área (m2)	Costo total	ITEM	Costo por m2
Malla Vial Arterial adecuación y ampliación	71.526,00	46.491.900.000,00	Parques (\$/m2)	\$ 350.000
Vías Locales adecuación y ampliación	25.227,65	16.397.970.550,00	Equipamientos (US\$/m2)	\$ 1.500.000
Espacio Público (zona verdes y plaza) adecuación y dotación	28.477,29	9.967.052.666,67	Vías (\$/m2)	\$ 650.000
Espacio Público de proximidad y	42.307,75	4.497.842.671,88	Reforzamiento EDIFICIOS	430.897,67

áreas manejo ambiental (Dotación)			PLAZA DE LA HOJA	
Construcción de Equipamiento	7.200,16	10.800.234.900,00		
Reforzamiento edificación Plaza de la plan de fachada)	23.045,10	9.930.079.894,92		
Compensaciones moradores (arriendos temporales, movilización)		1.004.305.493,03		
Derecho de edificabilidad (VALOR NOMINAL)	14.337,07	2.437.301.829,28		
Costos de gestión		1.000.000.000,00		
Total		102.526.688.005,77		

Nota. Elaboración propia

2.6.2.4. BENEFICIOS – DESARROLLO INMOBILIARIO

El Plan Parcial presenta un modelo de desarrollo inmobiliario altamente eficiente, soportado en un **área útil total de 75.575,05 m²**, que permite alcanzar un potencial edificatorio aproximado de **763.307,97 m² de construcción**, con una altura promedio de **16,83 pisos**. Esto refleja un esquema de **alta intensidad de uso y aprovechamiento del suelo**, coherente con un modelo de renovación urbana orientado a la densificación y productividad.

Desde el punto de vista de beneficios urbanísticos, el plan evidencia:

2.6.2.4.1. Alto aprovechamiento del suelo

La relación entre área útil y área construida muestra un **índice de edificabilidad elevado (IC 10,1)**, lo que maximiza el valor del suelo y genera condiciones óptimas para la rentabilidad del desarrollo inmobiliario. La ocupación del suelo (45.345,03 m²) frente al total útil evidencia un equilibrio entre densidad y espacio libre.

2.6.2.4.2. Diversificación de usos y mezcla funcional

La distribución de los usos permite consolidar un **modelo mixto y productivo**, donde predominan:

- **Industria mediana (31,9%)**
- **Industria liviana (21,3%)**
- **Comercio y servicios (17,6%)**

Complementados por:

- Servicios de oficina (8,9%)
- Logística (5,8%)
- Hospedaje (7,2%)
- Vivienda (2,1%)

Esto posiciona el plan como un **distrito económico especializado**, con capacidad de generar empleo, dinamizar la economía y atraer inversión.

Tabla 20

Distribución de M2 de Construcción por Manzana

USOS Y EDIFICABILIDAD POR MANZANA						
% Distribución m2 de construcción resultante de manzana por uso	UAU 1		UAU 2			
	Distribución de m2 construcción en cada manzana (en porcentaje)					
Uso	MZ1	MZ2	MZ1	MZ2	MZ3	MZ4
Vivienda Estrato 3	3%	2%	2%	2%	1%	3%
Industria liviana	20%	30%	20%	30%	10%	20%
Industria mediana	28%	30%	40%	33%	30%	30%
Comercio y Servicios Básicos	15%	10%	30%	15%	20%	10%

Equipamiento Publico	1%	1%		10%		10%
Servicio de Hospedaje	9%	5%	4%	4%	12%	10%
servicio de oficina	14%	9%	1%	4%	15%	5%
servicios logísticos	5%	7%	1%		12%	10%
producción artesanal	5%	6%	2%	2%		2%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Nota. Elaboración propia

Tabla 21

M2 de Construcción por Uso en cada Manzana

	UAU 1		UAU 2			
	m2 construcción					
Uso	MZ1	MZ2	MZ1	MZ2	MZ3	MZ4
Vivienda Estrato 3	5.386	3.679	3.282	1.111	1.365	1.308,66
Industria liviana	35.909	55.186	32.819	16.668	13.653	8.724,38
Industria mediana	50.273	55.186	65.638	18.335	40.959	13.086,57
Comercio y Servicios Básicos	26.932	18.395	49.228	8.334	27.306	4.362,19
Equipamiento Publico	1.795	1.840	-	5.556	-	4.362,19
Servicio de Hospedaje	16.159	9.198	6.564	2.222	16.384	4.362,19
servicio de oficina	25.137	16.556	1.641	2.222	20.480	2.181,10
servicios logísticos	8.977	12.877	1.641	-	16.384	4.362,19
producción artesanal	8.977	11.037	3.282	1.111	-	872,44
Total	179.547,08	183.953,92	164.094,08	55.560,10	136.530,89	43.621,90

Nota. Elaboración propia

2.6.3. SIMULACIÓN URBANO – FINANCIERA.

2.6.3.1. Ingresos Por Ventas De Productos Inmobiliarios

El esquema de comercialización del Plan Parcial proyecta ingresos totales por **\$6,42 billones COP**, evidenciando un modelo inmobiliario de alta rentabilidad, sustentado en la diversificación de usos y la intensificación del aprovechamiento del suelo.

2.6.3.1.1. Estructura de ingresos por uso

El análisis de ingresos por producto inmobiliario muestra una clara predominancia de los usos productivos:

- **Industria mediana:** \$2,13 billones ($\approx 33\%$)
- **Industria liviana:** \$1,40 billones ($\approx 22\%$)
- **Comercio y servicios:** \$538 mil millones ($\approx 8\%$)

En conjunto, estos usos representan más del **60% de los ingresos totales**, lo que confirma la vocación del plan como **distrito económico productivo**.

Por su parte, los usos complementarios presentan una participación relevante:

- Servicios de oficina: \$695 mil millones ($\approx 11\%$)
- Hospedaje: \$680 mil millones ($\approx 11\%$)
- Servicios logísticos: \$406 mil millones ($\approx 6\%$)

Mientras que los usos de menor participación son:

- Vivienda: \$130 mil millones ($\approx 2\%$)
- Producción artesanal: \$279 mil millones ($\approx 4\%$)
- Equipamientos: \$156 mil millones ($\approx 2\%$)

2.6.3.1.2. Distribución territorial de ingresos (UAU)

La participación por manzanas evidencia una **distribución estratégica del valor**:

- **UAU 1 (MZ1 + MZ2): $\approx 57\%$ del total**
 - MZ2 (30%) y MZ1 (27%) concentran el mayor valor, consolidándose como el núcleo principal de desarrollo.
- **UAU 2 (MZ1–MZ4): $\approx 43\%$ del total**
 - Destacan MZ3 (17%) y MZ1 (23%), con menor participación en MZ2 (9%) y MZ4 (8%).

Esto indica un modelo escalonado, donde UAU 1 lidera la captura de valor y UAU 2 complementa la consolidación del distrito.

Tabla 22

Ingresos Por Ventas

INGRESOS POR VENTAS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS	UAU 1		UAU 2				
	INGRESOS POR VENTAS						
	Uso	MZ1	MZ2	MZ1	MZ2	MZ3	MZ4
Vivienda Estrato 3	\$ 43.495.281.075	\$ 29.708.557.418	\$ 26.501.194.550	\$ 8.972.956.150	\$ 11.024.869.448	\$ 10.567.405.275	\$ 130.270.263.916
Industria liviana	\$ 396.799.055.419	\$ 609.807.231.209	\$ 362.647.925.419	\$ 184.181.731.500,00	\$ 150.866.634.555,00	\$ 96.404.399.000	\$ 1.403.907.921.683
Industria mediana	\$ 555.518.677.587	\$ 609.807.231.209	\$ 725.295.850.838	\$ 202.599.904.650,00	\$ 452.599.903.665	\$ 144.606.598.500	\$ 2.134.909.488.862
Comercio y Servicios Básicos	\$ 107.728.250.340	\$ 73.581.566.360	\$ 196.912.900.680	\$ 33.336.060.000	\$ 109.224.712.800	\$ 17.448.760.000	\$ 538.232.250.180
Equipamiento Publico	\$ 18.313.802.558	\$ 18.313.802.558	\$ 18.763.299.422	\$ 56.671.302.000		\$ 44.494.338.000	\$ 156.556.544.537
Servicio de Hospedaje	\$ 164.824.223.020	\$ 164.824.223.020	\$ 93.816.497.109	\$ 66.950.386.231	\$ 22.668.520.800	\$ 167.113.810.584	\$ 680.197.660.765
servicio de oficina	\$ 256.393.235.809	\$ 168.869.694.796	\$ 16.737.596.558	\$ 22.668.520.800	\$ 208.892.263.230	\$ 22.247.169.000	\$ 695.808.480.193
servicios logísticos	\$ 91.569.012.789	\$ 131.343.095.953	\$ 16.737.596.558	\$ -	\$ 167.113.810.584	\$ -	\$ 406.763.515.883
producción artesanal	\$ 99.199.763.855	\$ 121.961.446.242	\$ 36.264.792.542	\$ 12.278.782.100	\$ -	\$ 9.640.439.900	\$ 279.345.224.638
Total	\$ 1.733.841.302.451	\$ 1.928.216.848.763	\$ 1.493.677.653.675	\$ 587.659.643.431	\$ 1.122.390.715.082	\$ 512.522.920.259	\$ 6.425.991.350.657
% participación	27%	30%	23%	9%	17%	8%	100%

Nota. Elaboración propia

2.6.3.2. Costos Directos, Indirectos Y Utilidad De La Construcción

Tabla 23

Costos Directos

Usos	UAU 1		UAU 2				Total
	COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN						
	MZ1	MZ2	MZ1	MZ2	MZ3	MZ4	
Vivienda Estrato 3	12.927.390.040,80	8.829.787.963,20	7.876.516.027,20	2.666.884.800,00	3.276.741.384,00	3.140.776.800,00	\$ 25.790.706.974
Industria liviana	82.591.658.594,00	126.928.201.971,00	75.483.278.594,00	38.336.469.000,00	31.402.104.930,00	20.066.074.000,00	\$ 292.216.128.495
Industria mediana	120.655.640.380,80	132.446.819.448,00	157.530.320.544,00	44.003.599.200,00	98.302.241.520,00	31.407.768.000,00	\$ 463.690.748.712
Comercio y Servicios Básicos	61.943.743.945,50	42.309.400.657,00	113.224.917.891,00	19.168.234.500,00	62.804.209.860,00	10.033.037.000,00	\$ 247.539.799.908
Equipamiento Publico	5.206.865.433,10	5.334.663.561,10	-	16.112.429.000,00	-	12.650.351.000,00	\$ 34.097.443.561
Servicio de Hospedaje	46.861.788.897,90	26.673.317.805,50	19.034.913.732,40	6.444.971.600,00	47.512.750.068,00	12.650.351.000,00	\$ 112.316.304.206
servicio de oficina	72.896.116.063,40	48.011.972.049,90	4.758.728.433,10	6.444.971.600,00	59.390.937.585,00	6.325.175.500,00	\$ 124.931.785.168
servicios logísticos	26.034.327.165,50	37.342.644.927,70	4.758.728.433,10	-	47.512.750.068,00	12.650.351.000,00	\$ 102.264.474.429
producción artesanal	20.647.914.648,50	25.385.640.394,20	7.548.327.859,40	2.555.764.600,00	-	2.006.607.400,00	\$ 37.496.340.254
Total	449.765.445.169,50	453.262.448.777,60	390.215.731.514,20	135.733.324.300,00	350.201.735.415,00	110.930.491.700,00	\$ 1.440.343.731.707
% participación	31%	31%	27%	9%	24%	8%	100%

Nota. Elaboración propia

Tabla 23*Costos Indirectos*

	UAU 1		UAU 2			
	MZ1	MZ2	MZ1	MZ2	MZ3	MZ4
Costos indirectos	407.452.706.076	453.130.959.459	351.014.248.614	138.100.016.206	263.761.818.044	120.442.886.261
% participación	31%	34%	26%	10%	20%	9%

Nota. Elaboración propia

Tabla 24*Utilidad*

	UAU 1		UAU 2			
	UTILIDAD ESTIMADA					
Usos	MZ1	MZ2	MZ1	MZ2	MZ3	MZ4
Vivienda Estrato 3	5.654.386.540	4.456.283.613	3.445.155.291	1.166.484.300	1.433.233.028	1.373.762.686
Industria liviana	59.519.858.313	91.471.084.681	54.397.188.813	27.627.259.725	22.629.995.183	14.460.659.850
Industria mediana	83.327.801.638	91.471.084.681	108.794.377.626	30.389.985.698	67.889.985.550	21.690.989.775
Comercio y Servicios Básicos	16.159.237.551	11.037.234.954	29.536.935.102	5.000.409.000	16.383.706.920	2.617.314.000
Equipamiento Publico	2.747.070.384	2.747.070.384	2.814.494.913	8.500.695.300	-	6.674.150.700
Servicio de Hospedaje	24.723.633.453	24.723.633.453	14.072.474.566	10.042.557.935	3.400.278.120	25.067.071.588
servicio de oficina	38.458.985.371	25.330.454.219	2.510.639.484	3.400.278.120	31.333.839.485	3.337.075.350
servicios logísticos	13.735.351.918	19.701.464.393	2.510.639.484	-	25.067.071.588	-
producción artesanal	14.879.964.578	18.294.216.936	5.439.718.881	1.841.817.315	-	1.446.065.985
Total	259.206.289.746	289.232.527.315	223.521.624.160	87.969.487.392	168.138.109.873	76.667.089.933

% participación	31%	34%	26%	10%	20%	9%
-----------------	-----	-----	-----	-----	-----	----

Nota. Elaboración propia

2.6.3.3. BALANCE DEL PLAN PARCIAL

2.6.3.3.1. Viabilidad financiera, equilibrio económico y reparto equitativo de cargas y beneficios

El análisis consolidado del Plan Parcial demuestra una **estructura financiera sólida y altamente rentable**, con ingresos proyectados por **\$6,42 billones**, frente a costos totales de construcción (directos e indirectos) cercanos al **26,9%**, generando una utilidad superior a **\$845 mil millones**.

Adicionalmente, el modelo financiero simplificado arroja:

- **TIR \approx 971%**
- **VAN \approx \$4,47 billones**

Estos indicadores evidencian una **capacidad extraordinaria de generación de valor**, superando ampliamente los estándares de rentabilidad en procesos de renovación urbana.

El costo total de las cargas urbanísticas asciende a aproximadamente **\$102.831 millones**, lo que representa una proporción **marginal dentro del modelo financiero (\approx 0,03%)** frente a los ingresos totales del proyecto.

En términos técnicos:

- Las cargas **no comprometen la viabilidad del proyecto**
- Son plenamente **absorbidas por el desarrollo inmobiliario**
- Se encuentran ampliamente compensadas por los beneficios urbanísticos asignados

El balance financiero evidencia una **transformación sustancial del valor del suelo**, derivada de la acción urbanística:

- Valor inicial del suelo: **\$765.162 millones**
- Valor final del suelo: **\$2,71 billones**
- **Plusvalor generado: \$1,94 billones**
- Incremento: **254%**

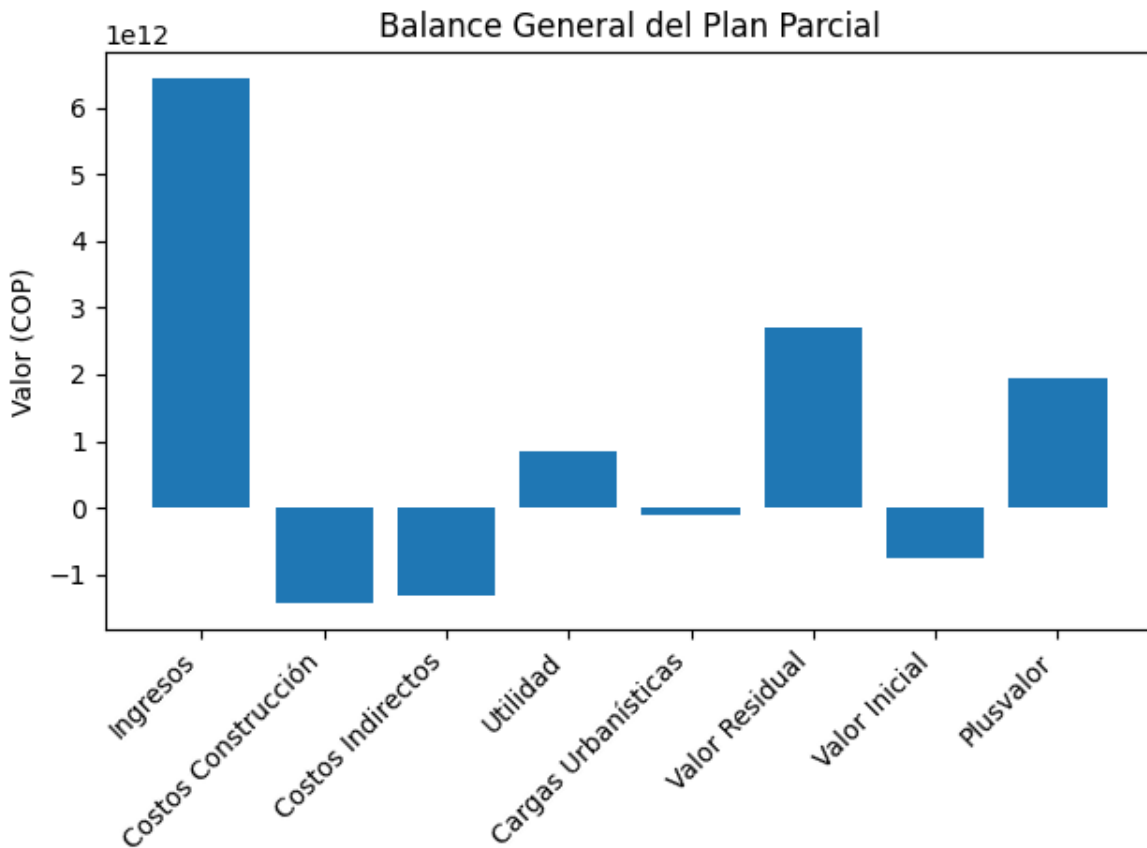
Este resultado demuestra que el Plan Parcial:

- ✓ Genera un incremento significativo del valor del suelo
- ✓ Produce beneficios económicos directos para los propietarios
- ✓ Consolida un escenario de alta rentabilidad inmobiliaria

En el contexto de Bogotá, este incremento debe entenderse como **plusvalor urbanístico**, es decir, el mayor valor del suelo derivado de decisiones de planificación, sin que necesariamente opere el instrumento de participación en plusvalía.

Imagen 14.

Balance General del Plan Parcial



Nota. Imagen generada mediante inteligencia artificial con fines ilustrativos. Elaboración propia

- **Ingresos** dominan ampliamente la estructura financiera → base del modelo
- **Costos (directos e indirectos)** se muestran como salidas significativas pero controladas
- **Utilidad** positiva → confirma rentabilidad
- **Cargas urbanísticas** → casi imperceptibles frente al total (argumento fuerte)
- **Valor residual del suelo** → refleja la transformación urbana

- **Plusvalor** → evidencia la captura de valor generada por el plan

2.6.3.3.2. Análisis de transferencias entre manzanas – Unidades de Actuación Urbanística (UAU)

2.6.3.3.2.1. Naturaleza de las transferencias

Las transferencias entre manzanas corresponden a un **mecanismo de redistribución interna del valor del suelo**, cuyo propósito es garantizar el **equilibrio económico entre cargas y beneficios** dentro de cada Unidad de Actuación Urbanística (UAU), conforme al principio de reparto equitativo (Ley 388 de 1997, art. 38).

Estas transferencias permiten compensar diferencias derivadas de:

- Localización estratégica
- Intensidad de aprovechamiento (edificabilidad)
- Distribución de cargas urbanísticas
- Condiciones físicas o normativas de cada manzana

2.6.3.3.2.2. Comportamiento de las transferencias

Del análisis de la información se identifican dos grupos claros:

MANZANAS APORTANTES (TRANSFERENCIAS NEGATIVAS)

- MZ1: -\$47.978 millones
- MZ3: -\$77.745 millones
- MZ5: -\$162.552 millones

Estas manzanas:

- Tienen **mayor capacidad de generación de valor (plusvalor)**
- Presentan **mejores condiciones urbanísticas o de localización**
- Actúan como **fuentes de redistribución económica**

MANZANAS RECEPTORAS (TRANSFERENCIAS POSITIVAS)

- MZ2: +\$48.434 millones
- MZ4: +\$19.134 millones
- MZ6: +\$41.360 millones

Estas manzanas:

- Tienen **menor capacidad de aprovechamiento o mayor carga relativa**
- Requieren compensación para alcanzar condiciones de equilibrio
- Son beneficiarias del sistema de reparto

2.6.3.3.2.3. Resultado del sistema de transferencias

El efecto principal del sistema es la **homogenización del valor residual del suelo**, evidenciado en:

- **Valor residual por m² uniforme: \$12.494.476,28**

Esto demuestra que:

- ✓ Se elimina la inequidad entre manzanas
- ✓ Se garantiza igualdad económica entre propietarios
- ✓ Se materializa el principio de reparto equitativo

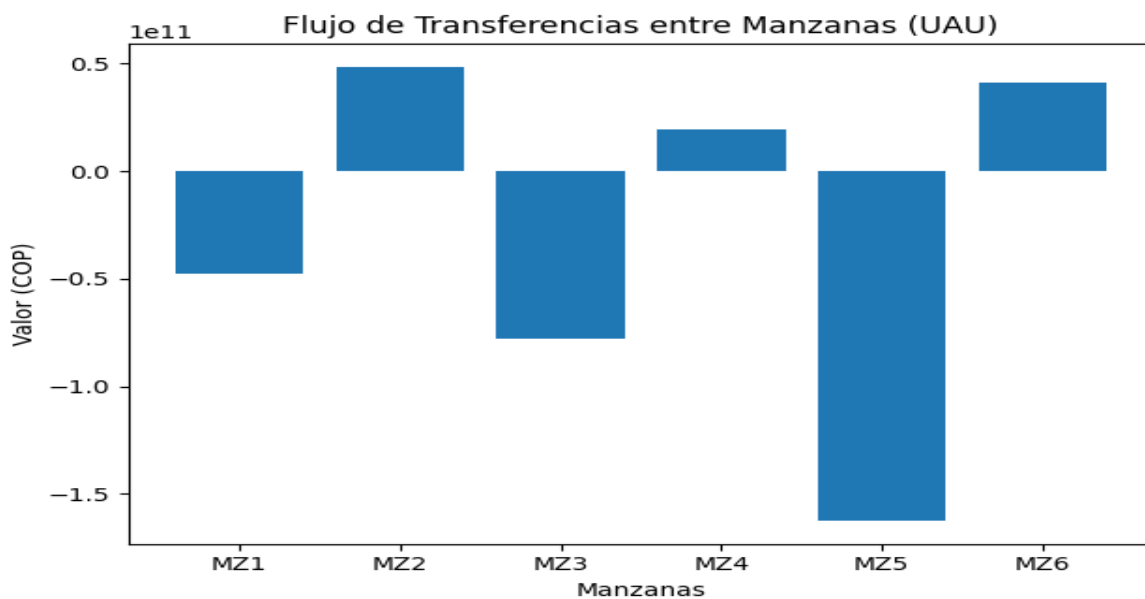
2.6.3.3.2.4. Lectura Del Equilibrio

El sistema de transferencias logra:

- Redistribuir el valor generado por el plan parcial
- Corregir asimetrías entre manzanas
- Garantizar que ningún propietario resulte:
 - Sobrecargado
 - Sub-beneficiado

Imagen 15.

Flujo de la Transferencia



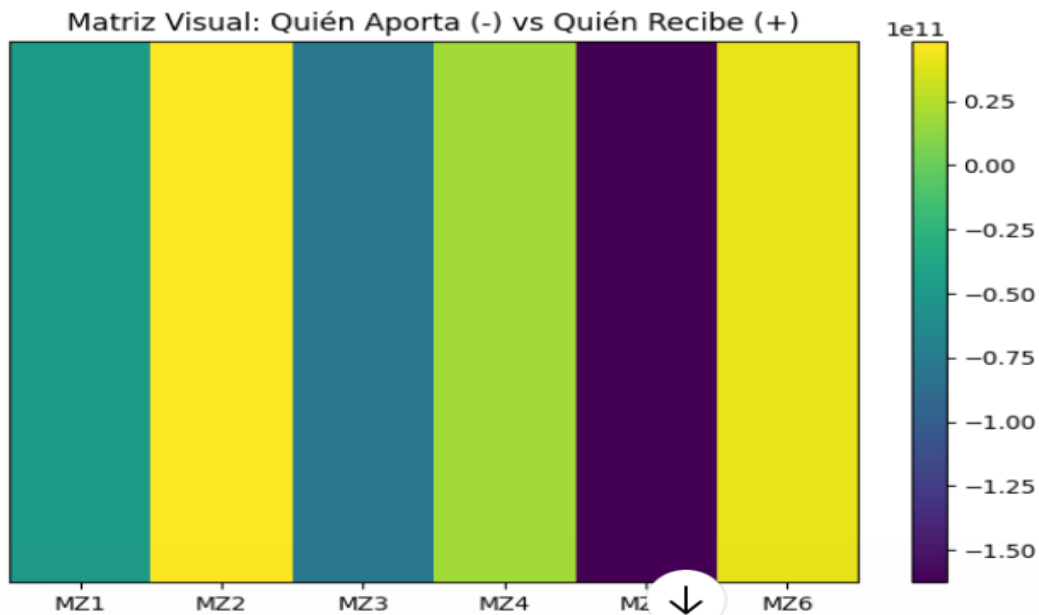
Nota. Imagen generada mediante inteligencia artificial con fines ilustrativos. Elaboración propia

ESTE GRÁFICO TIPO BARRAS MUESTRA CLARAMENTE:

- **MZ1, MZ3 y MZ5** → aportan (valores negativos)
- **MZ2, MZ4 y MZ6** → reciben (valores positivos)
- **MZ5 es el mayor aportante** (alto plusvalor / mayor beneficio urbanístico)
- **MZ2 y MZ6 son los principales receptores**
- Se evidencia una **redistribución directa del valor**

Imagen 15

Matriz Visual



Nota. Imagen generada mediante inteligencia artificial con fines ilustrativos. Elaboración propia

Este mapa visual permite una lectura inmediata:

- Tonos más oscuros → **mayores aportes (-)**
- Tonos claros → **mayores beneficios (+)**
- Existe una **compensación cruzada clara y estructurada**
- No hay concentración unilateral → el sistema es **equilibrado**

2.6.4. MODELO DE GESTION.

2.6.4.1. ESTRUCTURA DE APORTANTES: BASE DEL MODELO DE REPARTO

El modelo de gestión del plan parcial se fundamenta en una **estructura diversificada de aportantes de suelo y capital**, que permite consolidar un esquema de desarrollo articulado y financieramente viable.

Del análisis de la contribución al proyecto (463.605 m² construidos), se evidencia:

- **Moradores UAU 2 (62,6%)** → principal actor en aporte de suelo
- **Moradores UAU 1 (12,8%)** → participación relevante
- **Inversionistas (≈23%)** → adquisición de predios y dinamización del proyecto
- **Distrito (1,3%)** → participación institucional estratégica

- Existe una **alta participación de propietarios originales (moradores)** → legitimidad social del proyecto
- La presencia de inversionistas garantiza **liquidez y ejecución**
- El Distrito cumple un rol de **articulador institucional**

Se configura un modelo **mixto (público–privado–propietarios)**, típico de procesos de renovación urbana compleja.

2.6.4.2. ESQUEMA FIDUCIARIO: INSTRUMENTO DE GESTIÓN (PATRIMONIO AUTÓNOMO)

El modelo se estructura mediante la constitución de un **patrimonio autónomo fiduciario**, en el cual convergen los distintos actores:

FIDEICOMITENTE GESTOR (RENOBO)

- Lidera la gestión del suelo
- Coordina la estructuración técnica y urbanística

FIDEICOMITENTE APORTANTE DE SUELO (PROPIETARIOS Y DISTRITO)

- Transfieren sus predios al patrimonio autónomo
- Reciben derechos fiduciarios equivalentes a su aporte

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

- Ejecuta el proyecto (construcción, ventas, operación)

INVERSIONISTAS

- Aportan capital
- Participan en utilidades del proyecto

2.6.4.3. FUNCIONAMIENTO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

El patrimonio autónomo permite:

- ✓ Centralizar la propiedad del suelo
- ✓ Administrar recursos de manera independiente
- ✓ Garantizar transparencia en la ejecución
- ✓ Distribuir beneficios de forma proporcional

Los derechos fiduciarios se asignan bajo criterios de equivalencia:

- Aportantes de suelo → m² construibles o participación económica
- Inversionistas → rentabilidad financiera
- Gestor → coordinación y estructuración del proyecto

2.6.4.4. Relación Con El Reparto Equitativo De Cargas Y Beneficios

Este modelo fiduciario es el mecanismo operativo que permite materializar:

- **La distribución** equitativa de cargas urbanísticas
- **La asignación** proporcional de beneficios (edificabilidad y valor)
- **La homogeneización** del valor del suelo (vía transferencias)

El fideicomiso actúa como:

- Instrumento financiero
- Instrumento jurídico
- Instrumento de gestión del suelo

2.6.4.4.1. Ventajas del modelo de gestión

Desde el punto de vista técnico y jurídico, el esquema presenta:

- ✓ **Reducción del riesgo predial** (englobe jurídico del suelo)
- ✓ **Facilitación de la ejecución por etapas (UAU)**

- ✓ Seguridad jurídica para inversionistas
- ✓ Transparencia en la distribución de beneficios
- ✓ Optimización del valor del suelo (plusvalor)

2.6.5. DISPOSICIONES FINALES

BROCHURE COMERCIAL PREMIUM DEL PROYECTO

ZONA INDUSTRIAL CALLE 19 *DISTRITO ECONÓMICO PRODUCTIVO* OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN ESTRATÉGICA EN BOGOTÁ

UNA NUEVA CENTRALIDAD ECONÓMICA

El Plan Parcial Zona Industrial Calle 19 transforma un sector estratégico de Bogotá en un **Distrito Económico Productivo**, integrando:

- ✓ Vivienda
- ✓ Industria limpia
- ✓ Comercio y servicios
- ✓ Oficinas y logística

Un modelo urbano que combina **rentabilidad inmobiliaria + desarrollo económico real.**

UBICACIÓN PRIVILEGIADA

Ubicado en el corazón productivo de Bogotá:

- Av. Calle 19
- Av. Carrera 30
- Av. Carrera 36
- Corredor férreo

- ✓ Alta conectividad
- ✓ Infraestructura existente
- ✓ Cercanía a centralidades

Ubicación = valorización garantizada

Imagen 16

Indicadores Clave Del Proyecto

Indicador	Valor
Área del proyecto	+23 hectáreas
Área construible	+760.000 m ²
Incremento del valor del suelo	+250%
Espacio público	+136%
Unidades de gestión	2 UAU
Modelo	Fiduciario (patrimonio autónomo)

Nota. Imagen generada mediante inteligencia artificial con fines ilustrativos. Elaboración propia

¿POR QUÉ INVERTIR?

ALTA VALORIZACIÓN DEL SUELO

Transformación urbana → aumento estructural del valor del m²

DIVERSIFICACIÓN DE INGRESOS

- Vivienda
- Industria
- Comercio
- Oficinas

Reduce riesgo y estabiliza retornos

RENTABILIDAD ATRACTIVA

- ✓ TIR positiva
- ✓ VAN positivo
- ✓ Utilidades sostenidas

SEGURIDAD JURÍDICA TOTAL

El proyecto está respaldado por:

- ✓ Ley 388 de 1997
- ✓ Decreto 1077 de 2015
- ✓ POT Bogotá (Decreto 555 de 2021)
- ✓ Tratamiento de renovación urbana

Marco normativo sólido = inversión segura

MODELO DE DESARROLLO

PATRIMONIO AUTÓNOMO (FIDUCIA)

- Transparencia financiera
- Protección del capital

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)

- Desarrollo por etapas
- Flexibilidad de inversión

REPARTO EQUITATIVO

- Cargas proporcionales
- Beneficios distribuidos

ESPACIO PÚBLICO QUE GENERA VALOR

- Más de **65.000 m² de espacio público**
- Parques, plazas y corredores verdes
- Movilidad peatonal y sostenible

INFRAESTRUCTURA Y MOVILIDAD

- ✓ Ampliación de vías
- ✓ Integración con transporte público
- ✓ Conectividad logística

MERCADO Y DEMANDA

Bogotá:

- 25% del PIB nacional
- +426.000 empresas
- Crecimiento empresarial sostenido

Alta demanda de:

- ✓ Suelo productivo
- ✓ Vivienda urbana
- ✓ Espacios de servicios

IMPACTO SOCIAL Y SOSTENIBILIDAD

- ✓ Integración de moradores
- ✓ Reducción de segregación
- ✓ Renovación de Plaza de la Hoja
- ✓ Generación de empleo

Proyecto con enfoque **ESG (impacto + rentabilidad)**

FLEXIBILIDAD DE INVERSIÓN

El proyecto permite:

- ✓ Entrada por fases
- ✓ Inversión escalonada
- ✓ Diferentes perfiles de capital

Ideal para:

- Fondos de inversión
- Desarrolladores
- Inversionistas institucionales

LISTA DE REFERENCIA

Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2021). *Decreto 555 de 2021*. Por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2021). *Plan de Ordenamiento Territorial “Bogotá Reverdece 2022–2035”*.

Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2023). *Decreto Distrital 072 de 2023*. Por el cual se reglamentan las disposiciones sobre espacio público del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2025). *Decreto 550 de 2025*. Por medio del cual se adopta la Actuación Estratégica Zona Industrial de Bogotá – ZIBO.

Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2025). *Decreto 670 de 2025*. Por medio del cual se adoptan disposiciones urbanísticas complementarias.

Castelblanco Díaz, J. (2025). *Dinámica empresarial y crecimiento económico en Bogotá*.

Congreso de la República de Colombia. (1887). *Código Civil Colombiano*.

Congreso de la República de Colombia. (1989). *Ley 9 de 1989*. Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compra-venta y expropiación de bienes.

Congreso de la República de Colombia. (1991). *Constitución Política de Colombia*.

Congreso de la República de Colombia. (1997). *Ley 388 de 1997*. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y se dictan otras disposiciones sobre ordenamiento territorial.

Congreso de la República de Colombia. (2011). *Ley 1480 de 2011*. Estatuto del Consumidor.

Congreso de la República de Colombia. (2020). *Ley 2044 de 2020*. Por medio de la cual se dictan disposiciones para el saneamiento de bienes de uso público.

Congreso de la República de Colombia. (2021). *Ley 2079 de 2021*. Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat.

Presidencia de la República de Colombia. (2006). *Decreto 2181 de 2006*. Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 388 de 1997 en materia de planes parciales.

Presidencia de la República de Colombia. (2007a). *Decreto 4259 de 2007*.

Presidencia de la República de Colombia. (2007b). *Decreto 4300 de 2007*.

Presidencia de la República de Colombia. (2013). *Decreto 1478 de 2013*.

Presidencia de la República de Colombia. (2015). *Decreto 1077 de 2015*. Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Presidencia de la República de Colombia. (2021). *Decreto 1783 de 2021*.

Secretaría Distrital de Desarrollo Económico. (s.f.). *Bogotá Corazón Productivo*.

Secretaría Distrital de Planeación. (2021). *Modelo de Ocupación Territorial – POT Bogotá*.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. (2024). *Base de datos catastral y avalúos comerciales*.