

# PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - NOVA SUBA

## ACTUACIÓN ESTRATEGICA 3 – CIUDADELA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO



# DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE (DTS) - PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA – NOVA SUBA

## UNIDAD ESTRATÉGICA (3) - CIUDADELA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO

Trabajo de Grado – Requisito para optar al título de Magister en Derecho y Gestión  
Urbana

### **Integrantes:**

Erika Jineth Mora Rojas  
Paula Andrea Parra Peña  
Gonzalo Dávila Ortega  
Jhon Alejandro Peña Lizarazo  
Juvian Alexander Bernal Álzate

### **Docentes y Tutores:**

Dalia Gabriela Niño Sicard  
Gloria Henao González  
Luis Molina López  
Cesar Augusto Henao Trujillo

**COLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO  
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA  
MAESTRÍA EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA  
BOGOTÁ D.C.  
AGOSTO – 2022**

<b>TABLA DE CONTENIDO</b>	
<b>ÍTEM</b>	<b>CONCEPTO</b>
<b>TÍTULO I</b>	
I	Introducción
II	Justificación
III	Objetivos Generales y Específicos
<b>TÍTULO II</b>	
<b>CAPITULO 1 – MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	
1.1.	Generalidades
1.2.	Dimensión Normativa
1.2.1	Marco Constitucional
1.2.2	Marco Normativo Nacional
1.2.3	Marco Normativo Distrital
1.3.	Contexto Histórico – Territorial y Naming del PPRU Nova Suba
1.3.1	Contexto Histórico Localidad 11 Suba
1.3.2	Naming
1.3.3	Contexto Administrativo Localidad 11 Suba
1.4	Actuación Estratégica 3 – Ciudadela Educativa y del Cuidado
1.5	Localización y Delimitación del PPRU – Nova Suba
1.5.1	Localización del Plan Parcial
1.5.2	Delimitación del Área del Plan Parcial
1.5.3	Delimitación de las Unidades del Plan Parcial
1.5.4	Justificación del Área Delimitada
<b>CAPITULO 2 – DIAGNÓSTICO</b>	
2.1	Condiciones Normativas
2.1.1	Tratamiento Urbanístico
2.1.2	Áreas de Actividad
2.1.3	Usos Permitidos
2.1.4	Estructura Ecológica Principal
2.1.5	Áreas Expuestas a Amenaza y Riesgo
2.2	Sistema de Equipamientos, Espacio Público y BIC
2.2.1	Equipamientos
2.2.2	BIC
2.2.3	Espacio Público
2.3	Sistema de Transporte Masivo y Red Vial
2.3.1	Red Vial
2.3.2	Vías Intermedias
2.3.3	Vías Locales
2.3.4	Perfiles Viales

2.3.5	Red de Ciclorrutas
2.4	Sistema de Servicios Públicos
2.4.1	Acueducto
2.4.2	Alcantarillado
2.4.3	Cobertura
2.4.4	Energía Eléctrica
2.5	Usos, Áreas y Morfología
2.5.1	Deslinde de Área Actual
2.5.2	Usos Actuales
2.5.3	Morfología del Sector
2.6	Aspectos Socioeconómicos
2.6.1	Informalidad Barrial y Estratificación
2.6.1.1	Informalidad Barrial
2.6.1.2	Estratificación
2.6.2	Demografía e Indicadores – Encuesta Multipropósito 2017
2.6.2.1	Demografía
2.6.2.1.1	Caracterización de la Población
2.6.2.2	Indicadores EMP 2017
2.6.2.3	Resumen Población Localidad Suba
2.7	Estudio de Oferta y Demanda
2.7.1	Análisis de Oferta
2.7.2	Análisis de la Demanda
2.8	Análisis Valor del Suelo
<b>CAPÍTULO 3 – PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO</b>	
3.1	Criterios de Intervención y de Diseño
3.2	Propuesta Urbana
3.3	Aprovechamientos Generales
3.4	Estacionamientos y Equipamientos
<b>CAPÍTULO 4 – MODELACION FINANCIERA</b>	
4.1	Aprovechamientos
4.2	Ventas
4.3	Costos Directos y de Urbanismo
4.4	Costos Indirectos y de Utilidad
4.5	Protección a Moradores y Costo Inicial del Proyecto
4.6	Balance Financiero y Reparto de Cargas y Beneficios del PP
4.7	Cronograma Estimado de Ejecución del Proyecto
4.8	Licenciamiento Urbanístico
<b>CAPÍTULO 5 – MODELO DE GESTION Y FINANCIACION DEL PP</b>	
5.1	Gestión Social

5.1.2	Política Moradores Hogares
5.1.2.1	No propietarios
5.1.2.2	Propietarios
5.1.3	Política Moradores Actividades Comerciales
5.1.3.1	Arrendatarios
5.1.3.2	Propietarios
5.2	Política Moradores en Cifras
5.2.1	Mitigación de Impactos de la Ejecución de PP
5.3	Gestión y Financiación
5.3.1	Modelo de Gestión
5.3.1.1	Distrito
5.3.1.2	Promotor Inmobiliario
5.3.1.3	Comunidad
5.4	Modelo de Financiación
5.4.1	Etapa de Preinversión
5.4.1.1	Equity
5.4.2	Etapa de Inversión
5.4.2.1	Tasa Compensada
5.4.2.2	Promoción de Oferta Recursos FOVIS
5.4.2.3	Crédito Constructor
<b>TÍTULO III – RESULTADOS Y CONCLUSIONES</b>	
6.1	Resultados e Indicadores
6.2	Conclusiones

## TÍTULO I

### I – INTRODUCCIÓN

El presente Documento Técnico de Soporte - DTS concreta el componente de diagnóstico y formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana NOVA SUBA, a desarrollarse al interior de la Actuación Estratégica número 3 - Ciudadela Educativa y del Cuidado, contenida en el artículo 478 del decreto distrital 555 de 2021.

A partir de dicho ejercicio, se abarcan una serie de aspectos desde la perspectiva social, económica y ambiental, así como de los diferentes aspectos jurídicos, urbanísticos, técnicos y financieros que permitan consolidar el planteamiento del proyecto, de una forma clara y ordenada, efectivizando los objetivos, principios y funciones de la ordenación del territorio; pues es a partir de este último elemento, que se estructuran los proyectos de planificación urbana, yendo más allá de un concepto propio del derecho administrativo (territorio).

La concepción clásica del territorio, lo define como uno de los elementos constitutivos del estado, precisando una porción geográfica, donde se asienta la población y se ejerce la soberanía. Sin embargo, dicha acepción no ha permanecido incólume en la evolución jurídica y humanista del derecho y la sociedad, pues aparte del desarrollo normativo y jurisprudencial, han surgido diferentes críticas a la concepción clásica del estado, tal como lo refiere Paula Robledo Silva en la obra Ordenación del Territorio, Ciudad y Derecho Urbano<sup>1</sup>.

Para nuestro caso, debemos precisar que el concepto de territorio es una noción compleja, que va más allá de un espacio físico, y puede interpretarse desde el ámbito en el cual confluyen y se desarrollan funciones y relaciones sociales, económicas, políticas, culturales, esto en el marco de la pluralidad y diversidad de la población que se asienta en nuestro país, así como en la ciudad de Bogotá, aspectos reconocidos y protegidos en el marco de la Constitución Política. Dichos componentes, no son ajenos al planteamiento del PPRU Nova Suba, en el cual van inmersas distintas dinámicas sociales y económicas, que sirven de base al proyecto y que se abordan en su estructuración.

Los principios del estado colombiano, plasmados en la Carta de 1991, confieren autonomía a sus entidades territoriales, la cual, valga decir, no es absoluta, sino limitada al espectro normativo y de competencias, así como a los principios de coordinación y concurrencia; reconociendo además un

---

<sup>1</sup> *Ordenación del territorio, ciudad y derecho urbano - ¿Cómo entender el territorio? Anotaciones sobre como ampliar el concepto, página 56, Paula Robledo Silva: Desde diferentes sectores, doctrinas y teorías, han aparecido una serie de críticas al concepto jurídico clásico de territorio. Tanto unas como otras intentan mostrar que se trata de un concepto impuesto, limitado y anacrónico en la medida en que no se reconocen ni se incluyen las diferentes dimensiones de los fenómenos que ocurren en dicho espacio geográfico.*

modelo de estado democrático, pluralista y participativo, donde prevalecerá siempre el interés general<sup>2</sup>; valores y principios de gran relevancia en la ordenación del territorio, así como en la planificación intermedia que se orienta y desarrolla a través de los planes parciales. La ley de desarrollo territorial, plantea además *“el establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes”*<sup>3</sup>; componente normativo que no solo desarrolla el precepto constitucional, sino que lo armoniza.

Accesorio a ello, la norma ibidem, garantiza la propiedad privada, así como su libre ejercicio, claro está, con sujeción a los límites fijados por la ley y la función ecológica que se le imprime, así como a la prevalencia del interés general sobre el particular; derecho que va de la mano con el de iniciativa privada y actividad económica, los cuales confluyen de manera sincrónica en el desarrollo del presente proyecto, pues se trata del ejercicio de la propiedad de los suelos vinculados al desarrollo, bajo la arista de una visión empresarial, respetuosa del marco normativo vigente y aplicable, respetando e integrando los valores culturales y sociales del área delimitada, así como su armonización con los elementos ambientales, recursos naturales y ecosistemas de interacción con el área de la intervención, situaciones que efectivizan los derechos colectivos de la Constitución, el interés general y que finalmente, redundan en alcanzar los fines del estado colombiano.

En un primer momento, la ley 9 de 1989, concibió *“los planes de renovación urbana como aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad”*<sup>4</sup>.

Posteriormente, con la expedición de la ley 388 de 1997, los planes parciales, se consolidaron como el instrumento de planificación intermedia por excelencia, a través del cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial<sup>5</sup>.

---

<sup>2</sup> Constitución Política de 1991, artículo 1: Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.

<sup>3</sup> Numeral 2, artículo 1, ley 388 de 1997.

<sup>4</sup> Artículo 39, ley 9 de 1989.

<sup>5</sup> Artículo 19, ley 388 de 1997.

La norma ejusdem, además, asienta la ordenación del territorio en tres principios, a saber, “*la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios*”<sup>6</sup>; mismos que no solo derivan de los postulados constitucionales previamente indicados, sino que también se ven concretados en los planes parciales, tanto de desarrollo, como en nuestro caso, de renovación urbana, aspectos que se abordan en el desarrollo del proyecto, permitiendo una adecuada interacción público – privada, la articulación con las normas urbanísticas y el medio natural, así como la materialización de la equidad, en el reparto de cargas y beneficios proyectados.

En ese orden de ideas, la estructuración del PPRU Nova Suba, se erige como un canal renovador de la trama urbana del polígono a intervenir, generando espacios públicos locales y de ciudad, que materialicen y armonicen el uso y goce de los derechos colectivos, en el marco de la equidad, el progreso, la propiedad privada y su función social, siendo esta propuesta, la punta de lanza para consolidar la nueva cara de Suba.

## II – JUSTIFICACIÓN

¿Por qué Suba?

Es un sector popular, con potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo social y de ordenamiento adoptado, así como de los sistemas estructurantes de ciudad, con deterioro ambiental, físico, espacial y con presencia de conflictos funcionales tanto internos como con el sector inmediato.

Abordar el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana – Nova Suba, incluido en la Actuación Estratégica 3 - Ciudadela Educativa y del Cuidado, deriva inicialmente de una propuesta académica, en el marco de la Maestría en Derecho y Gestión Urbana orientada por la Universidad del Rosario, Bogotá – Colombia; la cual permite condensar las diferentes competencias, saberes y aptitudes adquiridas en la formación y en la experiencia profesional.

De otro lado, el presente ejercicio, permite imprimir una visión de un caso real, en el cual no solo se analizarán o criticarán resultados, sino que se desarrollarán una serie de objetivos, en pro de alcanzar dichos cometidos; y de ese modo, en el marco del ejercicio académico, plantear decisiones y proponer alternativas conforme a los resultados del ejercicio de planificación, desde una perspectiva interna, asumiendo el rol de desarrolladores, a través de la iniciativa privada, conforme a las formas habilitadas en el artículo 2.2.4.1.1.1. del decreto 1077 de 2015<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Artículo 2, ley 388 de 1997.

<sup>7</sup> Artículo 2.2.4.1.1.1, decreto 1077 de 2015. *Iniciativa de los planes parciales. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial.*

El nuevo POT de Bogotá D.C., adoptado mediante el decreto distrital 555 del 2021, se basa en siete desafíos que van de la mano con los objetivos de desarrollo sostenible de la ONU<sup>8</sup>, así como en una serie de políticas de largo plazo<sup>9</sup>, que permiten responder al logro de los ODS y el contenido estructural del POT.

Aunado a lo anterior, en armonía con los principios del ordenamiento territorial contenidos en el artículo (3) de la ley 388 de 1997, así como a los de la función pública, implícitos en toda actuación administrativa, el decreto 555 de 2021, plantea una serie de principios rectores del ordenamiento distrital, siendo la principal bandera, las medidas de respuesta y adaptación al cambio climático y la reactivación económica distrital.

A la luz del POT Distrital, 555 de 2021, *“los principios rectores del presente Plan y sus estrategias buscan concretar siete objetivos de largo plazo, a través de estrategias de las estructuras territoriales, proyectos estructurantes y actuaciones estratégicas que determinan el Modelo de Ocupación del Territorio, y se concretan en disposiciones normativas y en programas que garantizan el seguimiento de su ejecución, los cuales se detallan en los componentes urbano y rural, y en el contenido programático del presente Plan<sup>10</sup>”*.

De ese modo, para el caso de los planes parciales, el numeral (4) del artículo ibidem, plantea revitalizar la ciudad a través de intervenciones y proyectos de calidad, precepto que se trae a colación seguidamente: *“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<sup>11</sup>”*.

Conforme a lo planteado, el componente estratégico del POT de Bogotá D.C., no es ajeno al desarrollo del presente proyecto, aspecto que afianza no solo la legalidad de la actuación, sino su conveniencia desde el punto de vista institucional, social, político, económico y ambiental, lo cual consolida la propuesta de renovación urbana para esta pieza de ciudad, acorde al MOT planteado en el nuevo POT, imprimiendo accesoriamente, legitimidad con la comunidad, para el desarrollo del mismo. Tampoco puede dejarse a un lado, que la actuación estratégica 3, en donde se ubica el polígono a desarrollar a través del presente plan parcial de renovación urbana, se encuentra priorizada por la

<sup>8</sup> Artículo 2, decreto distrital 555 de 2021.

<sup>9</sup> Artículo 3, decreto distrital 555 de 2021.

<sup>10</sup> Artículo 5, decreto distrital 555 de 2021.

<sup>11</sup> Numeral 4, artículo 5, decreto distrital 555 de 2021.

actual administración distrital<sup>12</sup>, condición que permite establecer sinergias público – privadas en materia de acción urbanística y gestión de suelo.

*El Anexo (7) del POT, indica que “Las Actuaciones Estratégicas (AE) constituyen una estrategia central para concretar el Modelo de Ocupación Territorial (MOT) y sus apuestas contenidas en la propuesta de Revisión Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) en curso. Son ámbitos territoriales que se consideran especiales por la concentración de elementos estructurantes, proyectos, problemas y oportunidades para avanzar en la construcción de la ciudad que soñamos.*

*Este documento es una primera aproximación a las condiciones que deben abordar en sus procesos de formulación para garantizar que su adopción e implementación respondan a estos elementos estructurales del MOT<sup>13</sup>”.*

En ese sentido, el Plan Parcial de Renovación Urbana Nova Suba, contenido en la Actuación Estratégica 3 – Ciudadela Educativa y del Cuidado, funda su desarrollo en un criterio de priorización urbanística distrital, en el marco de la concreción estructural del modelo de ocupación territorial del distrito, atendiendo lineamientos normativos locales y de escala internacional (ODS), procurando una modelación sostenible y sustentable desde lo financiero, así como desde la arista ambiental y jurídica, que responda a los cometidos institucionales del largo plazo definidos en el POT.

La planificación intermedia, a efectos de su legitimidad no solo institucional, sino también social, debe garantizar la información, concurrencia y participación ciudadana, atendiendo las diferentes dinámicas poblacionales y humanas que confluyen en el proyecto, siendo esto, un claro ejercicio de gobernanza, encaminado al logro de los cometidos y fines estatales.

### III – OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

**OBJETIVO GENERAL:** Formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana – NOVA SUBA, reordenando la estructura urbana, maximizando el uso y el aprovechamiento del suelo en consonancia con las virtudes de localización y presencia de sistemas estructurantes de ciudad, propendiendo por la permanencia de los moradores en el sector, todo lo anterior con sujeción al marco normativo vigente y aplicable, así como a los lineamientos y directrices fijadas por el decreto distrital 555 de 2021 y sus documentos anexos y complementarios, respondiendo a los desafíos, políticas, principios, estrategias y objetivos del largo plazo, trazados para el POT.

---

<sup>12</sup> Artículo 480, decreto distrital 555 de 2021.

<sup>13</sup> Anexo 7, página 5, decreto distrital 555 de 2021

## **OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

- 1° Proponer y generar sinergias de participación público – privadas para el desarrollo articulado del plan parcial de renovación urbana.
- 2° Proponer y desarrollar un planteamiento de renovación urbanística en el polígono de intervención, generando y mejorando las dinámicas de espacio público y sistemas alternativos de movilidad, así como la vinculación de los elementos estructurantes de ciudad como la línea 2 del metro.
- 3° Proponer y desarrollar una mezcla dinámica de usos del suelo y actividades económicas, de cara a la reactivación económica perseguida por el POT y a la generación de una nueva centralidad.
- 4° Integrar y proteger los diferentes grupos sociales que se afectarán con el desarrollo propuesto, minimizando impactos sociales y económicos.
- 5° Desarrollar un proyecto equitativo, técnicamente ejecutable y con viabilidad jurídica, comercial y financiera.
- 6° Integrar y mejorar elementos existentes en el área delimitada para la intervención.

## TÍTULO II

### CAPÍTULO 1 – MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 1.1 GENERALIDADES

Acorde a los requisitos contenidos en el artículo 2.2.4.1.1.7. del decreto 1077 de 2015, a partir del presente acápite se desarrolla la memoria justificativa del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana – Nova Suba, a ejecutarse al interior de la localidad 11, en el marco de la actuación estratégica 3 – Ciudadela Educativa y del Cuidado.

En ese sentido, es importante traer a colación, en efecto cascada, las generalidades definidas en el POT, a los aspectos más específicos o de índole local.

En primera medida, es necesario identificar el concepto del MOT fijado en el POT; partiendo de lo identificado por el distrito en el DTS – Componente General, del cual es necesario referir lo siguiente. “El Modelo de Ordenamiento Territorial corresponde a la estructura territorial que fija la estrategia de localización y distribución de actividades, grandes infraestructuras requeridas y características de los sistemas que garantizan la interacción de las actividades (Decreto 1232/20). El Modelo propuesto es multiescalar y se basa en estrategias territoriales transversales desde las dimensiones ambiental, funcional, socioeconómica, de competitividad e innovación.

Este busca consolidar la proyección de Bogotá en la región, lo que articula un modelo de desarrollo de manera complementaria (enfoque de competitividad). Desde la escala local se busca concretar la apuesta del equilibrio garantizando la igualdad y la justicia territorial en clave de reconocer las diferencias territoriales (enfoque de proximidad) de las unidades de planeación local y los territorios rurales. La gran apuesta territorial del POT en la escala local, es conformar la ciudad de proximidad, en donde los tiempos de desplazamiento para realizar actividades cotidianas del cuidado, ocio, cultura, recreación y empleo no superen los 30 minutos en movilidad peatonal, bicicleta y transporte público<sup>14</sup>.

A su vez, el DTS – Componente General indica que el MOT responde a siete principios orientadores; dentro de los cuales, en el marco de nuestro PPRU, consideramos aplicables los referentes a la revitalización de la ciudad construida; la densificación de las áreas urbanas y el reconocimiento de la escala local; con lo cual, paralelamente, podemos decir también que el enfoque del MOT en el plan parcial, es de escala local.

---

<sup>14</sup> DTS – Componente General POT, página 78

Por otro lado, debemos atender los objetivos del ordenamiento territorial, los cuales, acorde al componente general, se concretan en estrategias, proyectos y medidas normativas sobre el suelo urbano<sup>15</sup>, y que en nuestro proyecto de PPRU Nova Suba, apuntan a dos en especial (2.3 y 2.4.):

2.3. Mejorar el ambiente urbano: "El Distrito Capital busca mejorar la calidad ambiental urbana, mediante la promoción de intervenciones que contribuyan equilibrar la localización de la población y las actividades económicas; se incentiva el desarrollo de actividades de proximidad, el reverdecimiento y la generación de espacio público en la ciudad construida, y el fortalecimiento y protección de los valores ambientales; se consolida una red de espacio público que integre funcionalmente elementos de la estructura ecológica principal y potencie los servicios ambientales de los parques urbanos, y espacios verdes y arborizados de la ciudad; y se priorizan las dinámicas de localización de actividades de cercanía para incentivar cambios en los patrones de movilidad, y producir cambios en la distribución modal de tiempos y distancias de viaje en la ciudad" (...)<sup>16</sup>.

2.4. Embellecer y revitalizar Bogotá respondiendo a las necesidades habitacionales a través de entornos urbanos y proyectos de calidad: "El Distrito Capital busca revitalizar la ciudad, cualificar los barrios consolidados, promover la conservación arquitectónica y urbana de la ciudad, y focalizar la renovación urbana en sectores estratégicos protegiendo la permanencia a moradores, unidades productivas y propietarios originales en el territorio. Para esto se promueve la protección del patrimonio cultural construido evitando su abandono y deterioro, una mayor mezcla de usos, el desarrollo de estrategias para la co-creación de proyectos de revitalización urbana, la transformación de la ciudad construida y la generación de nueva ciudad a través proyectos estratégicos que incrementen la oferta de servicios y de soportes urbanos aprovechando su localización" (...)<sup>17</sup>.

Ahora bien, todos aquellos criterios que orientan la concreción del MOT, bajo la línea de los principios rectores del OT, así como de los objetivos trazados en el POT distrital deben concretarse en instrumentos de planeación, donde para nuestro caso, son importantes, las actuaciones estratégicas y los planes parciales, ambos concebidos como instrumentos de segundo nivel, acorde al DTS – Libro IV – Instrumentos de planeación, gestión y financiación.

De conformidad con el documento técnico de soporte del POT – Libro IV, las Actuaciones Estratégicas (AE) "son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad"<sup>18</sup>, concepto materializado en el POT en su artículo 478.

---

<sup>15</sup> DTS – Componente Urbano POT, página 12

<sup>16</sup> DTS – Componente Urbano, página 14

<sup>17</sup> DTS – Componente Urbano, página 14

<sup>18</sup> DTS – Libro IV, página 7.

Las actuaciones estratégicas se asientan en el componente urbano del plan de ordenamiento territorial<sup>19</sup>, bajo el concepto de una actuación que concreta el Modelo de Ocupación Territorial, es decir la visión y proyección de ciudad, de conformidad con lo planteado en los objetivos y estrategias del plan, así como en su contenido estructural.

En el proceso de identificación y delimitación de las actuaciones estratégicas, según el DTS – Libro IV, se consideraron tres parámetros de análisis, (i) escala, (ii) naturaleza, (iii) flexibilidad, criterios a partir de los cuales, en el proceso de planificación territorial, se determinaron 25 actuaciones estratégicas; mismas que deberán desarrollarse durante la vigencia del POT, y sobre las cuales se fijaron unos valores de priorización.

La actuación estratégica 3 – Ciudadela Educativa y del Cuidado, ha sido priorizada para el periodo comprendido entre el 2020 – 2024; dicha categorización deviene del análisis de factores asociados a un componente jurídico, referente a avances respecto a su adopción AE; de otro lado, responde a la capacidad del territorio por presencia de sistemas de transporte y finalmente, su relación con las dinámicas y su importancia para la ciudad, aspectos considerados para dar prevalencia al desarrollo y articulación de dicha pieza de ciudad.

Debe aclararse, que, en la actualidad, no se ha expedido el decreto distrital que reglamenta el desarrollo de las actuaciones estratégicas; sin embargo, dicho punto no es óbice para que en el presente esbozo académico se plantee la ejecución del plan parcial de renovación urbana.

El decreto distrital 555 de 2021 adopta el tratamiento urbanístico de renovación urbana como aquel que “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”<sup>20</sup>.

Seguidamente, el inciso 1 del artículo 303 de la misma norma, da el primer paso a establecer los planes parciales sobre predios ubicados en suelos con tratamiento de renovación urbana, partiendo del cumplimiento de criterios urbanísticos básicos, como el índice de construcción efectivo y un mínimo de área sobre la intervención.

Acorde al componente urbano del POT, “el objetivo de la renovación urbana es favorecer el reordenamiento de la estructura urbana de aquellas zonas estratégicamente ubicadas de la ciudad, donde es posible maximizar el uso y el aprovechamiento del suelo en consonancia a las virtudes de localización, a la disponibilidad de redes de comunicación y servicios públicos entre otros aspectos”<sup>21</sup>.

---

<sup>19</sup> Artículo 13, Ley 388 de 1997.

<sup>20</sup> Artículo 301, Decreto Distrital 555 de 2021.

<sup>21</sup> DTS – Componente Urbano POT – Libro II, página 169.

“La finalidad del tratamiento en el MOT está direccionada en dos sentidos, el primero conformar nuevas piezas del tejido urbano con las características urbanísticas óptimas para su inserción adecuada en el contexto específico, en términos de calidad físico-espacial y funcional, a través del redesarrollo, y el segundo la revitalización que establece directrices para promover la densificación y mezcla de usos, a través de intervenciones en función del mejoramiento del entorno y de las edificaciones, así como de mecanismos que faciliten la permanencia en las áreas intervenidas de aquellos propietarios que así lo decidan y de acuerdo a su localización esta modalidad puede ser ejecutada mediante licencia de construcción predio a predio o por englobe predial, o bajo Plan Parcial (cuando se desee superar un índice de construcción establecido en la revitalización por licenciamiento)”<sup>22</sup>.

“El ámbito de aplicación del tratamiento de Renovación urbana compete a los predios del suelo urbano señalados en el plan de ordenamiento territorial y los proyectos de carácter público o en asociación público privada que sean incorporados durante la vigencia del POT, que promuevan el equilibrio territorial en cuanto densidad y mezcla de usos, para tal efecto, el tratamiento de Renovación urbana se agrupa en las áreas de grandes servicios Metropolitanos, en áreas estructurantes, y en zonas urbanas de proximidad.

- En las Áreas de grandes servicios Metropolitanos la intervención es mediante plan o planes parciales enfocados en la protección y promoción de las actividades existentes, en consecuencia los proyectos allí formulados protegerán los usos predominantes existentes (industria, comercio, servicios), y solo un porcentaje de los metros cuadrados construidos podrán ser destinados al uso de vivienda, en correspondencia con las determinantes urbanísticas establecidas por la Secretaría Distrital de Planeación”<sup>23</sup> (...).

En ese orden de ideas, el Plan Parcial de Renovación Urbana - Nova Suba, ha sido concebido como un proyecto fresco e innovador, que pretende mostrar una cara nueva en el sector delimitado para su intervención, moderna, compacta y amigable con el medio circundante; esto en aras de generar procesos de permanencia, inclusión y participación de la comunidad habitante y propietaria de la zona, lo cual imprime un valor social y cultural, que impactará positivamente en la legitimidad del plan.

De otro lado, se potenciará un desarrollo notable de vivienda en el sector, efectivizando la oferta a la comunidad moradora, así como a la población objetivo del proyecto; de la mano con una mezcla de usos óptimos para la vivienda, con generación de espacio público de primera calidad, dispuesto para el uso y goce de la población local, incluso, a escala de ciudad; en armonía con equipamientos de primera necesidad para el desarrollo de la vida en comunidad.

---

<sup>22</sup> DTS – Componente Urbano POT – Libro II, página 174.

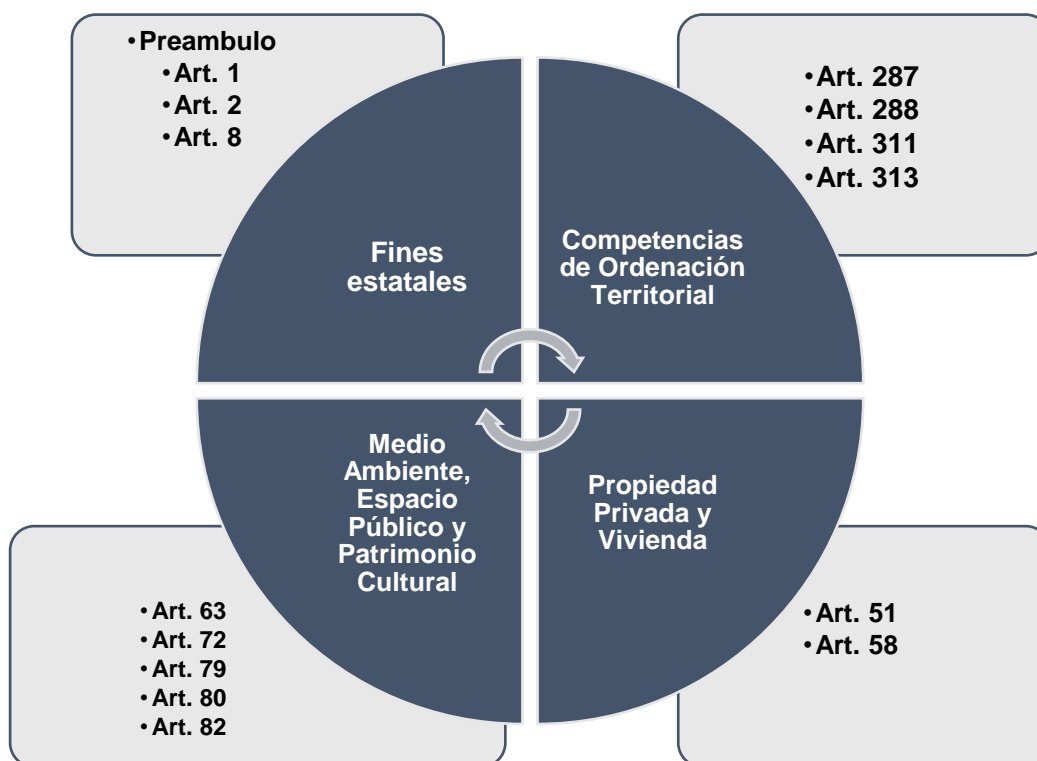
<sup>23</sup> DTS – Componente Urbano POT – Libro II, página 174.

Nova Suba responde a los criterios teleológicos, urbanísticos, ambientales, sociales, culturales y económicos concebidos en los lineamientos del decreto distrital 555 de 2021 para la renovación urbana, destacando una propuesta atractiva desde lo comercial, con viabilidad financiera, jurídica y técnica, que será de gran impacto para el cumplimiento de las metas propuestas por el POT.

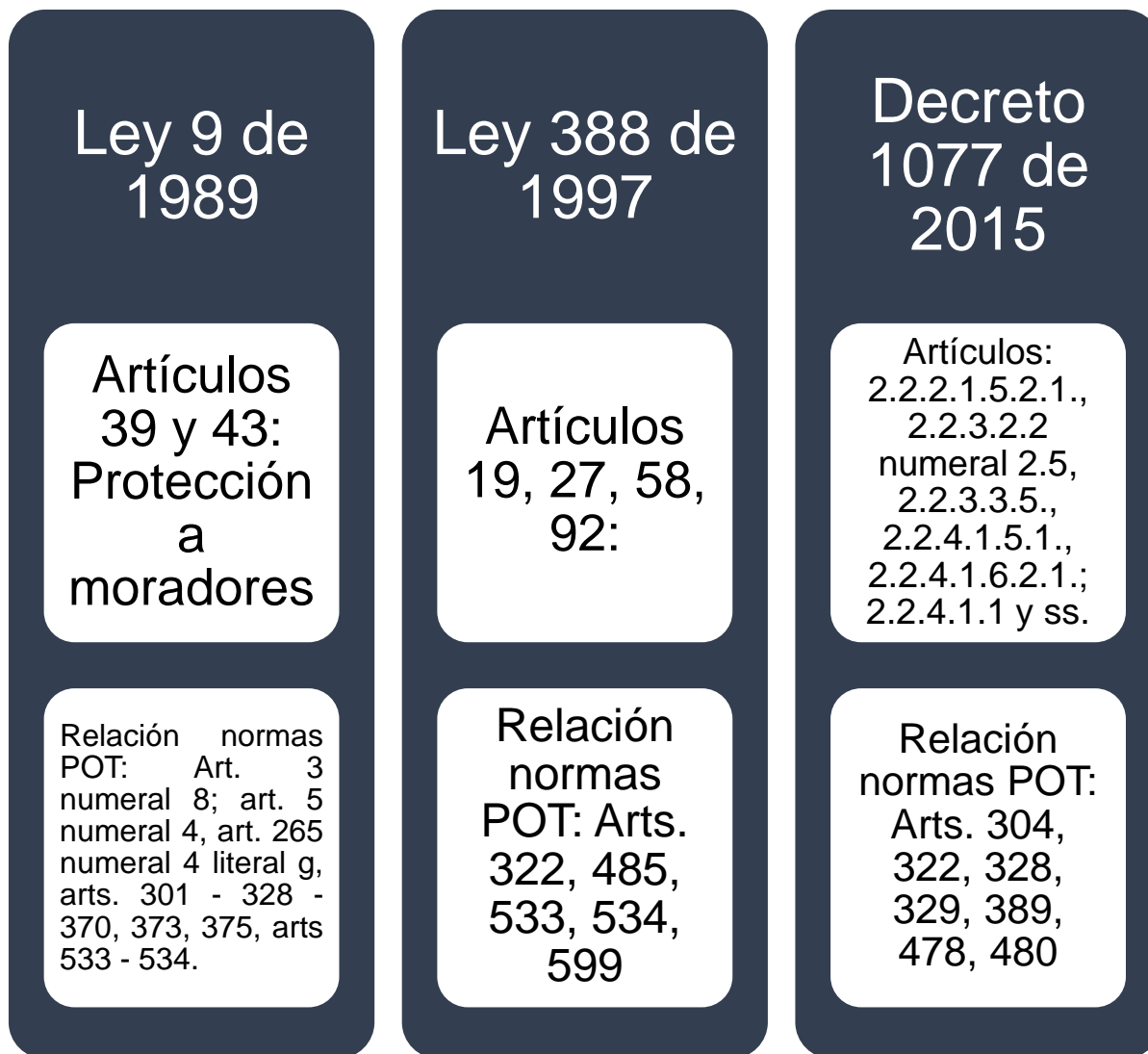
## 1.2. DIMENSIÓN NORMATIVA.

El presente acápite contiene un resumen de las normas base aplicables al desarrollo del PPRU Nova Suba, abarcando contenidos de la normatividad nacional, constitución, leyes y decretos; así como de la normatividad del orden local, es decir el POT y sus documentos integrales.

### 1.2.1. MARCO CONSTITUCIONAL.



### 1.2.2. MARCO NORMATIVO NACIONAL.



### 1.2.3 – MARCO NORMATIVO DISTRITAL.

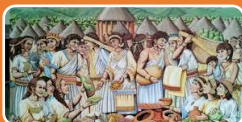
DECRETO DISTRITAL 555 DE 2021	
Artículo 3	Políticas de largo plazo del ordenamiento territorial del Distrito Capital.
Artículo 4	Principios rectores del ordenamiento territorial.
Artículo 5	Objetivos de ordenamiento territorial.
Artículo 155	Anchos de referencia para las franjas funcionales de las calles del espacio público para la movilidad.
Artículo 161	Infraestructura de soporte a la red de transporte público de pasajeros.
Artículo 164	Delimitación del Proyecto de renovación urbana para la movilidad sostenible.
Artículo 175	Permanencia y desarrollo del suelo dotacional.
Artículo 233	Usos de Suelo permitidos en Bogotá.

Artículo 234	Clasificación de Usos Comerciales y de Servicio
Artículo 243	Usos del Suelo permitidos por Área de Actividad.
Artículo 256	Normas Urbanísticas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos.
Artículo 257	Edificabilidad máxima permitida en los tratamientos urbanísticos.
Artículo 258	Dimensiones de los ante jardines.
Artículo 260	Altura máxima de las edificaciones.
Artículo 261	Condiciones para conformación de manzanas en los diferentes tratamientos urbanísticos.
Artículo 268	Condiciones generales de localización de las cesiones de espacio público para todos los tratamientos.
Artículo 301	Tratamiento de renovación urbana.
Artículo 302	Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de renovación urbana.
Artículo 303	Exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de renovación urbana.
Artículo 304	Reglas para la aplicación de índice de construcción efectivo en el tratamiento urbanístico de renovación urbana.
Artículo 305	Condiciones para la mezcla de usos para predios sometidos al tratamiento de renovación urbana.
Artículo 317	Cálculo de obligaciones urbanísticas de cesión en suelo para espacio público.
Artículo 318	Forma de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de cesiones para espacio público
Artículo 319	Obligaciones urbanísticas para mejorar las condiciones de infraestructuras y prestación del transporte de servicio público.
Artículo 320	Obligaciones urbanísticas relacionadas con redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario.
Artículo 321	Condiciones para el cumplimiento de las cargas urbanísticas relacionadas con las redes e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario.
Artículo 322	Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.
Artículo 323	Alternativas para hacer efectivo el cumplimiento de la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.
Artículo 324	Incorporación de las zonas de reserva en proyectos urbanos.
Artículo 328	Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial.
Artículo 329	Obligación urbanística para equipamiento público.
Artículo 372	Principios rectores para la protección de moradores y actividades productivas.
Artículo 389	Normas para estacionamientos asociados a los usos urbanos.

Artículo 478	Actuaciones estratégicas.
Artículo 479	Objetivos generales y lineamientos específicos de las actuaciones estratégicas.
Artículo 480	Priorización de Actuaciones Estratégicas.
Artículo 483	Formulación y adopción de las Actuaciones Estratégicas.
Artículo 484	Financiación de las Actuaciones estratégicas.
Artículo 485	Instrumentos de planeación derivados del POT.
Artículo 533	Condiciones para la concurrencia de terceros en los procesos de adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación.
Artículo 534	Anuncio de proyectos u obras.
Artículo 599	Planes parciales.

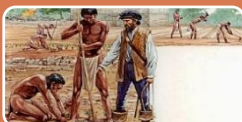
### 1.3 CONTEXTO HISTÓRICO – TERRITORIAL Y NAMING DEL PPRU – NOVA SUBA.

#### 1.3.1 CONTEXTO HISTÓRICO DE LA LOCALIDAD 11 – SUBA<sup>24</sup>.



##### Primeros vestigios poblacionales

La región del Altiplano Cundiboyacense y la Sabana de Bogotá se encontraba habitada por la organización indígena Muisca, cultura politeísta y agricultora, que comercializaba a través del trueque.



##### Fundación: 1550

El asentamiento de Suba se funda por los encomenderos Hernán Vanegas Carrillo y Antonio Díaz Cardozo, a quienes dichos territorios fueron otorgados con las doctrinas de Suba y Tuna. Los pueblos indígenas quedan confinados a la vereda El Rincón.



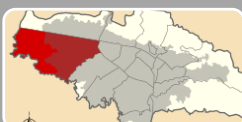
##### Colonia y segregación: 1800

Con la llegada de los españoles, la población indígena es segregada, y vinculada a procesos de adocritameinto social y religioso. Los terrenos pasan a ser propiedad de hacendados. En 1888 se delimitan resguardos, veredas, fincas y haciendas.



##### 1906: División veredal

Por iniciativa de los padres agustinos recoletos se construye la primera obra civil para suministrar agua a la población. Se adopta el concepto de vereda y se dividen las mismas. Enfoque comercial y de agricultura.



##### 1940 - 1960: Inmigración a Suba

Dicho proceso se consolida debido al atractivo natural y rural de la zona para la época, donde muchas familias de Bogotá buscan un lugar tranquilo y seguro para vivir. En 1954 Suba se anexó a Bogotá, y a partir de 1991 como localidad.

Para el desarrollo del PPRU – Nova Suba, es importante conocer e identificar elementos del contexto histórico del territorio sobre el cual se implantará el proyecto, siendo este un elemento que apunte a conocer las diferentes variables sociales, económicas y culturales de la zona, pretendiendo generar una armonía y arraigo entre los valores que forjan dicha comunidad, así como la propuesta urbanística que se concibe.

<sup>24</sup> SDP – Documento Diagnóstico por Localidades No. 11 Suba.

En este contexto, para el planteamiento del PPRU Nova Suba, se tomaron en cuenta elementos del nombre y significado de la localidad 11 Suba, pues al interior de dicha porción geográfica se desarrollará el proyecto. “El nombre de Suba, según la lengua muyesca (muyescubum) o lengua muisca (muisccubum), viene de zhu-ba, que significa mi digna si se pronuncia rápidamente. Suba significa mi cara, mi rostro, mi flor. El rostro de muyesa (de persona) infunde respeto y admiración y es tan hermoso como una flor; es el rostro en el que se dibujan las expresiones del alma y los sentimientos. Finalmente, esta expresión zhu-ba fue adoptada por los indígenas muisca en honor de la Diosa Mae Bachué y del Sihipcua (cacique), quien tenía jerarquía de zaque”<sup>25</sup>.

**1.3.2. NAMING:** De los significados referidos; el de mi cara, mi rostro, mi flor, tienen una especial relevancia para nombrar el PPRU, en tanto que, con el mismo (PPRU), se pretende, a través de la renovación de una pieza urbana, forjar la semilla para mostrar una nueva cara de Suba, un sector fresco, amigable con el medio, densificado en altura, con conectividad vial e importantes elementos de espacio público, que impacten la comunidad local. Nova Suba = La nueva cara de Suba.

**1.3.3. CONTEXTO ADMINISTRATIVO LOCALIDAD 11 – SUBA.** La Constitución Política de 1991 erige a Bogotá como la capital de la República, dividida territorial y administrativamente en localidades, de acuerdo con las características sociales de sus habitantes, con asignación legal de competencias y funciones administrativas<sup>26</sup>. En la actualidad, el distrito capital se encuentra dividido en 20 localidades, siendo Suba la más poblada y una de las más extensas.

La localidad de Suba está ubicada en el extremo noroccidental de la ciudad, limita al norte con el municipio de Chía, con el Río Bogotá de por medio; al oriente con la localidad de Usaquén, con la Avenida Paseo de los Libertadores o Avenida Carrera 45 de por medio; al sur con las localidades de Engativá y Barrios Unidos; y al occidente con el municipio de Cota con el Río Bogotá de por medio<sup>27</sup>.

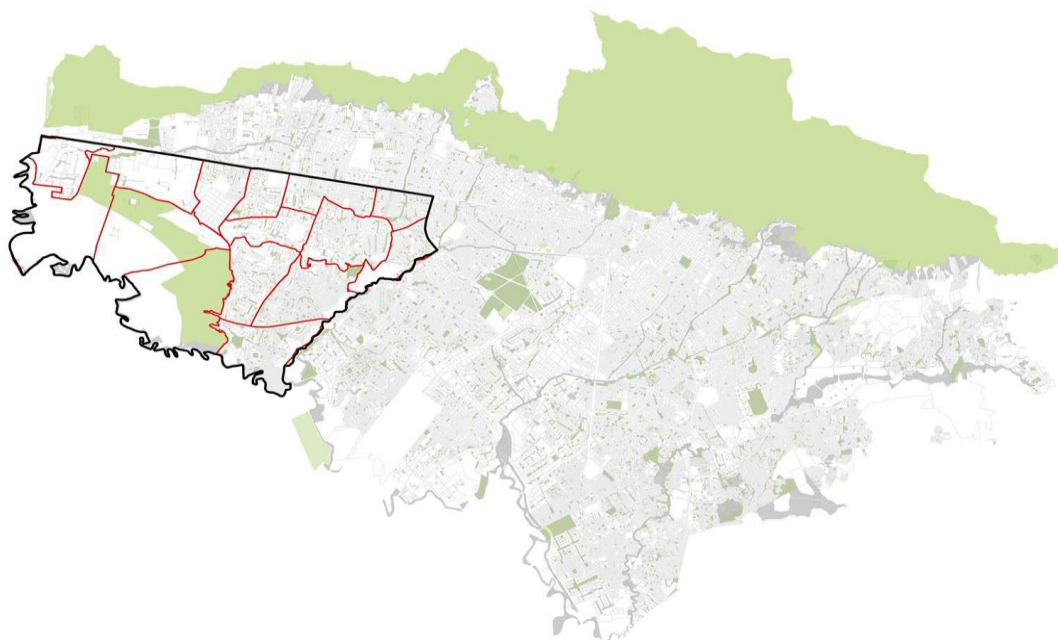
En la actualidad, Suba cuenta con una población aproximada de 1.252.675 habitantes y una extensión de 10.056 HA que se distribuye en 5.800,68 HA de suelo urbano, 492,68 HA de suelo de expansión urbana y 3.762,69 HA de suelo rural<sup>28</sup>.

<sup>25</sup> SDP – Documento Diagnostico por Localidades No. 11 Suba

<sup>26</sup> Constitución Política de 1991, artículo 322.

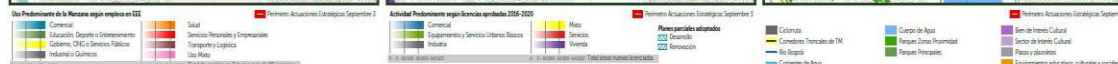
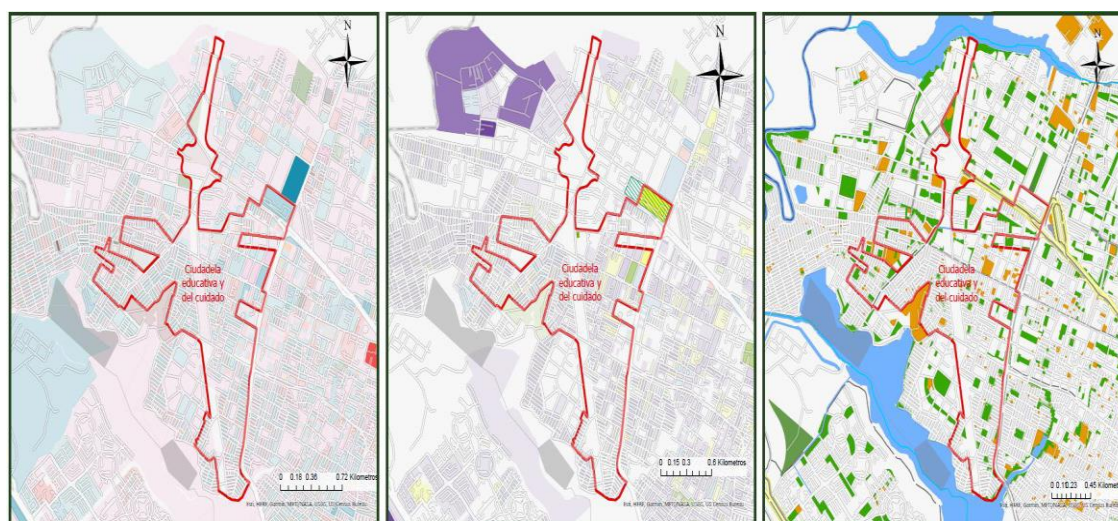
<sup>27</sup> SDP – Documento Diagnostico por Localidades No. 11 Suba.

<sup>28</sup> SDP – Documento Diagnostico por Localidades No. 11 Suba.



29

### 1.4 ACTUACIÓN ESTRATÉGICA 3 – CIUDADELA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO.



30

<sup>29</sup> SDP – Estrategia de Participación 2020.

<sup>30</sup> Anexo 7 POT, Guía para la formulación de Actuaciones Estratégicas

## Proyectos estructurantes

### Estructura Funcional y de Cuidado (EFC)

- Estación Cable
- Estación Férreo
- Estación Metro
- Estación Transmilenio
- Área de integración multimodal
- Red Metro
- Transmilenio
- Red férrea
- Cable aéreo
- Red transporte carga
- Corredor verde
- Calle verde
- Red micromovilidad
- Red peatonal
- Calle completas
- Manzanas del cuidado

### Estructura Socio Económica y Cultural (ESEC)

- Corazones productivos de escala urbana

### Actuación estratégica

- Plaza
- Parque
- Cuerpo de agua



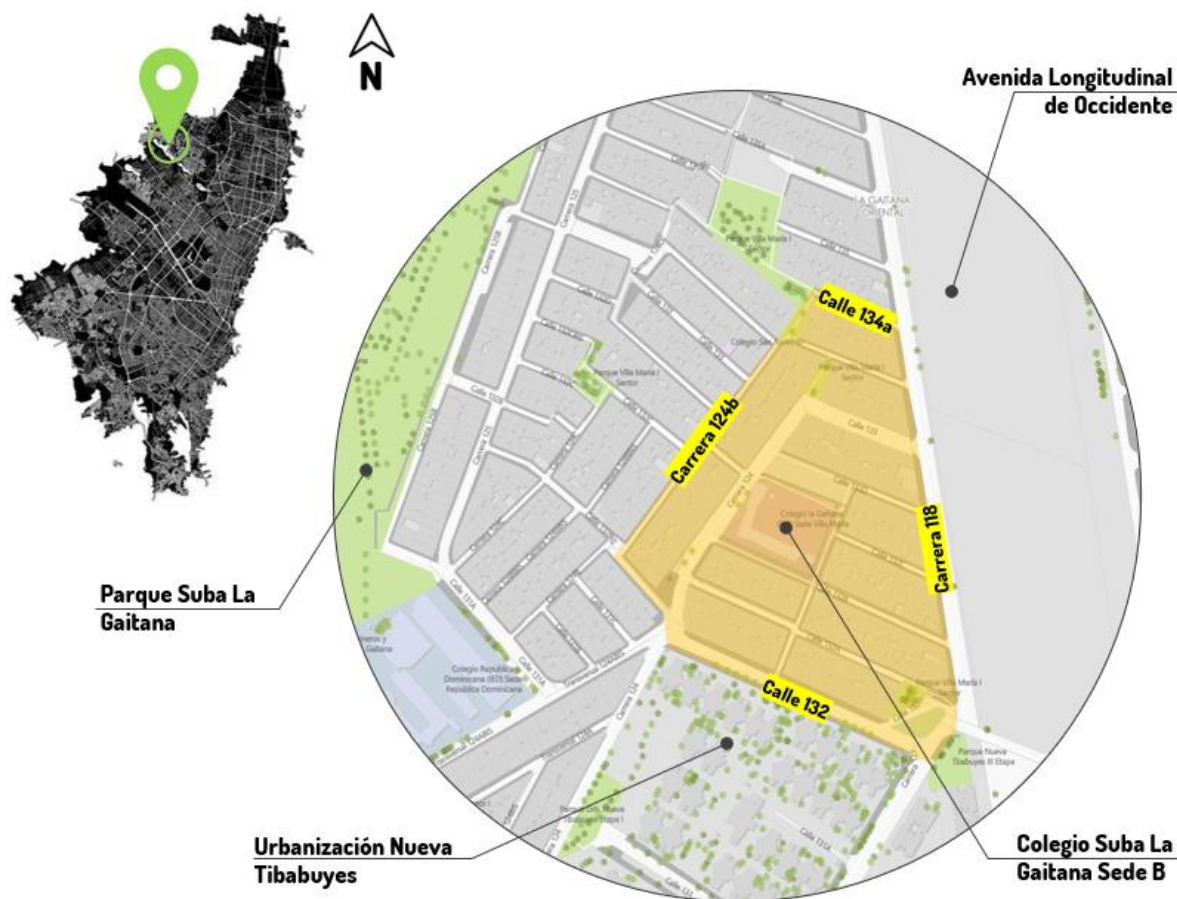
## Lineamientos generales

El entorno de la Ciudadela Educativa y del Cuidado se caracteriza por un alto déficit de equipamientos y espacio público, aspecto que incrementa la vulnerabilidad de la población localizada en las UPL Rincón, Tibabuyes y Suba. Los siguientes son aspectos para considerar con la intervención:

1. Aprovechar la construcción del corredor de la segunda línea del Metro para aportar en la disminución del déficit de espacio público y soportes urbanos para el cuidado, así como favorecer la movilidad sostenible.
2. Promover el desarrollo de actividades comerciales y de servicios empresariales en la zona que permitan reducir y dinamizar la productividad y el emprendimiento en la zona.
3. Promover actuaciones de revitalización como estrategia de gestión de suelo y producción de vivienda VIP y VIS en el ámbito de la actuación estratégica (Urbanismo de Proximidad)
4. Aprovechamiento de hasta el 30% del suelo para la producción de Vivienda de Interés Social y Prioritario en el ámbito de la reserva vial de la ALO.

## 1.5. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL PPRU – NOVA SUBA.

**1.5.1. LOCALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** El Plan Parcial de Renovación Urbana – Nova Suba, se ubica en el extremo noroccidental de la ciudad de Bogotá, al interior de la localidad 11 – Suba, dentro del contorno de la Actuación Estratégica 3 – Ciudadela Educativa y del Cuidado. El plan parcial se asienta al interior de la mancheta de tratamiento de renovación urbana, plano CU 5.1.



### Atributos de la localización:

Área cercana a sistemas viales arteriales, con presencia de malla vial intermedia.

Área cercana a reserva para ALO, con perspectiva a línea de metro en el marco del nuevo POT.

Área con buena cobertura de servicios públicos, redes matrices e infraestructura de servicios públicos domiciliarios.

### 1.5.2 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEL PLAN PARCIAL.

De conformidad con el numeral 4, del artículo 2.2.4.1.1.7., del Decreto Único 1077 de 2015, el área delimitada para el PPRU Nova Suba, es la siguiente:

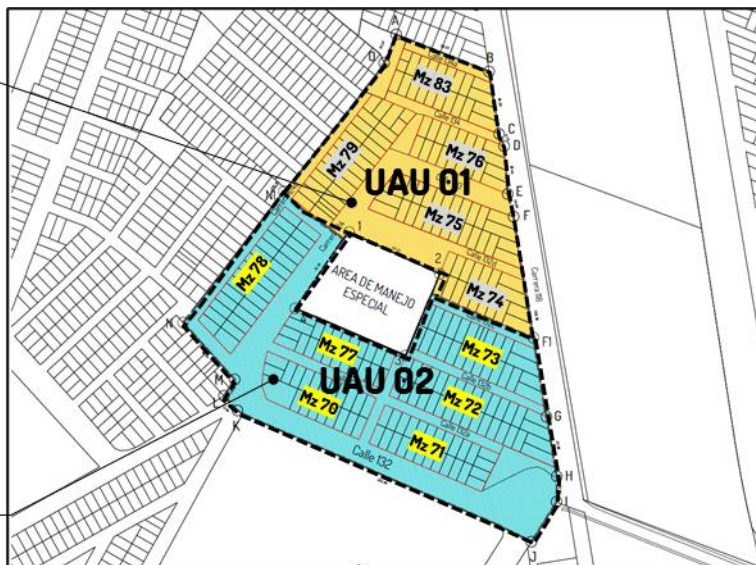


<b>DATOS BÁSICOS PREDIALES</b>	
<b>ÁREA BRUTA:</b>	43.034,14 metros cuadrados
<b>ÁREA ÚTIL:</b>	24.248,34 metros cuadrados
<b>No. DE MANZANAS:</b>	12 manzanas
<b>No. DE PREDIOS:</b>	279 predios
<b>LÍMITES Y LINDEROS</b>	
<b>NORTE:</b>	Calle 134A
<b>SUR:</b>	Calle 132
<b>ORIENTE:</b>	Carrera 118
<b>OCCIDENTE:</b>	Carrera 124B

### 1.5.3 DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DEL PLAN PARCIAL.

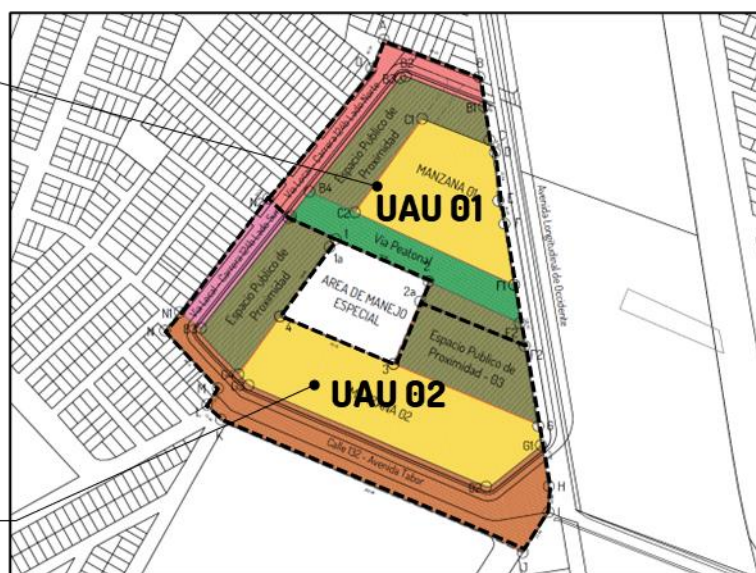
De conformidad con el numeral 5, del artículo 2.2.4.1.1.7., del Decreto Único 1077 de 2015, se proceden a delimitar las (2) unidades de actuación urbanística del PPRU – Nova Suba:

**ETAPA 2 - UAU 01**  
**Área Bruta: 15.558,12 M2**



**ETAPA 1 - UAU 02**  
**Área Bruta: 23.575,66 M2**

**ETAPA 2 - UAU 01**  
**Área Útil: 5.445,34 M2**



**ETAPA 1 - UAU 02**  
**Área Útil: 8.251,48 M2**

**1.5.4 JUSTIFICACIÓN DEL ÁREA DELIMITADA.** El área delimitada puede justificarse desde cuatro factores; que van desde el punto de vista normativo (POT), lineamientos dados por la actuación estratégica 3, criterios del orden técnico y desde los requisitos académicos fijados para el proyecto.

**FACTORES NORMATIVOS (POT).** El DTS – Componente Urbano del POT, a partir del numeral 9.6 Tratamiento de Renovación Urbana, fija una serie de propósitos para el desarrollo de las zonas afectas al tratamiento urbanístico; criterios que sirvieron de base para la delimitación del área.

El tratamiento de renovación urbana se enmarca en tres tipos de zonas<sup>31</sup>:

- Zonas con deterioro ambiental, físico o social
- Zonas con conflicto funcional interno o con el sector inmediato

<sup>31</sup> DTS – Componente Urbano POT, página 170

- Zonas con potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado.

De allí, podemos indicar que la zona no presenta un deterioro físico o social tan complejo, siendo posible si, su mejoramiento y embellecimiento. Sin embargo, si debe indicarse que la zona presenta un conflicto funcional grande, en tanto que la situación de sus vías locales es muy regular su estado, pues sus dimensiones son deficientes, no tiene una conectividad técnica, algunas carecen de continuidad, lo que genera conflictos de movilidad. La zona presenta un importante déficit de espacio público, lo cual repercute en una afectación social notable. Finalmente, es una zona estratégica para la ciudad, pues tiene una ubicación estratégica en materia de conectividad vial, contigüidad a la futura línea del metro y a la Avenida Ciudad de Cali, con lo cual, el desarrollo del PP es importante en el marco del POT y el MOT.

**LÍNEAMIENTOS DE LA AE3 – CIUADELA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO.** La AE3, plantea una serie de lineamientos que sirven de base al desarrollo del proyecto, los cuales fueron incluidos y aprovechados en el planteamiento del proyecto:

1. Aprovechar el corredor de la segunda línea del metro: El área delimitada para desarrollarse, colinda con la reserva para la ALO, donde a futuro pasara la línea del metro subterráneo.
2. Promover el desarrollo de actividades comerciales y servicios empresariales: El planteamiento urbanístico propone una mezcla de usos, dentro de los cuales encontramos comercio y servicios, de conveniencia y de escala zonal; los cuales van de la mano con la vivienda como su principal soporte.
3. Promover revitalización y desarrollo de VIS y VIP: El proyecto plantea el desarrollo de 1621 unidades de vivienda, de las cuales 521 son VIS y 131 VIP.
4. Aprovechamiento del suelo de hasta el 30% para el desarrollo de VIS- VIP: Se cumple.

**FACTORES TÉCNICOS.** Se refieren a las exigencias técnicas normativas mínimas, así como al factor cualitativo de la zona para su efectivo desarrollo.

- Área de intervención incluida en el plano CU-5.1., distinguido con mancha naranja, referente al tratamiento de renovación urbana. (Artículo 302).
- Área delimitada cumple con la exigencia de extensión de mínimo 3HA (Artículo 303)
- Aplicación del ICE 7.0 (Artículo 303)
- Área con presencia de redes matrices y colectoras de servicios públicos domiciliarios.
- Área contigua a proyección de sistema metro.
- Área sin afectación a suelo de protección o del orden ambiental, ni amenazas de riesgo.
- Área con cobertura de servicios públicos domiciliarios.
- Área contigua al sistema vial.

**FACTORES ACADÉMICOS.** Alcance a los parámetros fijados para el desarrollo del trabajo:

- Que esté delimitado por elementos públicos de la estructura urbana, de preferencia elementos estructurales o principales (una pieza de ciudad, por ejemplo, una o varias manzanas): 12 manzanas
- Que no se generen áreas residuales adyacentes al plan parcial, que no puedan luego ser desarrolladas en aplicación de la norma urbana.

- Que se asegure la continuidad del trazado urbano vial.
- Área Mínima Urbanizable de 3 has

Los criterios académicos para el desarrollo del proyecto se cumplen con suficiencia, siendo desarrollados en el componente de diagnóstico y formulación del PPRU – nova Suba.

## CAPÍTULO 2 - DIAGNÓSTICO

### 2.1 CONDICIONES NORMATIVAS.

**2.1.1. TRATAMIENTO URBANÍSTICO.** Conforme al artículo 302 del decreto distrital 555 de 2021, el ámbito de aplicación del tratamiento de renovación urbana corresponde a las áreas señaladas en el mapa No. CU-5.1. Tratamientos urbanísticos. De ese modo, acorde a la mancheta de color naranja, referente al tratamiento de renovación urbana, podemos ubicar el área del plan parcial.



32

Del DTS – Componente General del POT, podemos extraer que “los tratamientos urbanísticos orientan las actuaciones urbanísticas mediante un conjunto de incentivos y de contraprestaciones que otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a través de las normas de uso y aprovechamiento del suelo”<sup>33</sup>. Seguidamente, se plantean los objetivos de los tratamientos urbanísticos, siendo aplicable al PPRU – Nova Suba el de “Configuración de nuevas piezas urbanas ejemplares: Mediante las intervenciones y actuaciones urbanísticas que conforman nuevas piezas del tejido urbano con las características urbanísticas óptimas para su inserción adecuada en el contexto específico, en términos de calidad físico-espacial y funcional. Este objetivo se concreta mediante decisiones normativas contenidas en los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana en modalidad de redesarrollo”<sup>34</sup>.

De cara al MOT establecido en el POT, el tratamiento de renovación urbana pretende: “(i) Embellecer y revitalizar Bogotá respondiendo a las necesidades habitacionales a través de entornos urbanos y

<sup>32</sup> Plano CU – 5.1

<sup>33</sup> DTS – Componente General POT, página 114

<sup>34</sup> DTS – Componente General POT, página 114

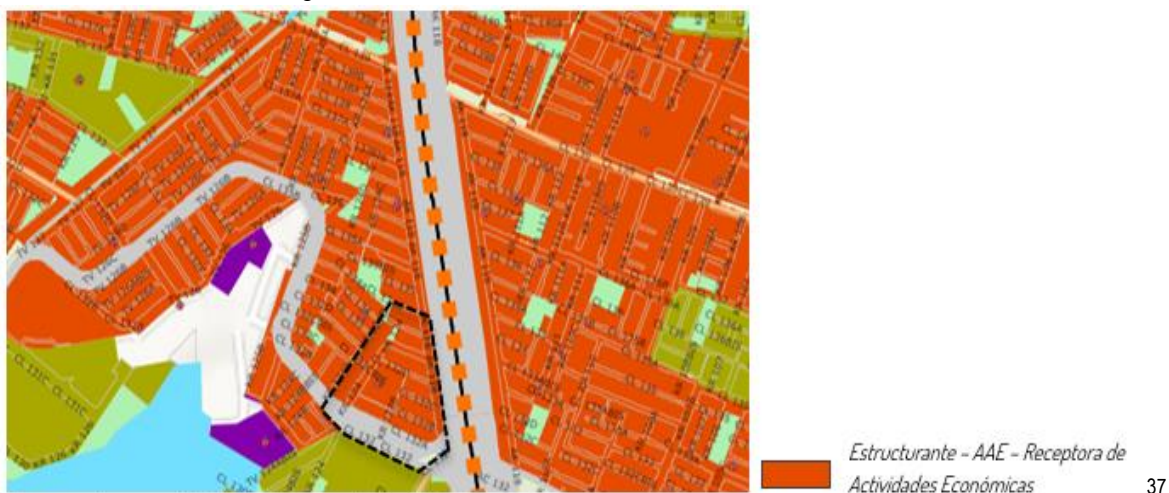
proyectos de calidad (ii) Reducir los desequilibrios y desigualdades para una Bogotá más solidaria y cuidadora”<sup>35</sup>.

**2.1.2. ÁREAS DE ACTIVIDAD.** El artículo 240 del POT distrital, establece (3) áreas de actividad: (i) Área de Actividad Estructurante (ii) Área de Actividad de Proximidad (iii) Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos.

Conforme al DTS – Componente Urbano, el Área de Actividad Estructurante se caracteriza así: “Este territorio cuenta con una mejor conectividad y accesibilidad al transporte público, se caracteriza por tener un potencial de transformación funcional en donde se desarrollan la mayor parte de las actividades económicas, dadas sus condiciones, permite una mayor intensidad en la mezcla de usos. En esta área se plantean proyectos estratégicos que permiten incrementar la oferta de servicios y de soportes urbanos, que sirvan de sustento para el área de actividad de proximidad. Es importante resaltar que esta área permitirá mejorar las dinámicas sociales y económicas con la Región”.

El plano CU – 5.2. áreas de actividad y usos del suelo, identifica la zona intervención del PPRU – Nova Suba como una AAE – Zona Receptora de Actividades Económicas, que se define como aquellas que: “Comprende a las áreas donde se busca incentivar la localización de actividades económicas y nuevos empleos”<sup>36</sup>.

Según el párrafo del artículo 240 del POT: “Los predios que se localicen en Áreas de Actividad Estructurante Receptora de Actividad Económica que concreten más de 70% en usos no residenciales únicamente deberán cumplir con la obligación de VIP, según el tratamiento urbanístico en el que se localicen. Para el cumplimiento de esta obligación, podrán optar por la compensación o el traslado. Estarán exentos de la obligación VIS”.



<sup>35</sup> DTS – Componente Urbano POT, páginas 173, 174

<sup>36</sup> Artículo 240, Decreto Distrital 555 de 2021

<sup>37</sup> Plano CU -5.2

**2.1.3 USOS PERMITIDOS.** El artículo 242 del decreto distrital 555 de 2021 define los usos principales, usos complementarios y usos restringidos.

Seguidamente, el artículo 243 de la norma ibidem, dispone los usos del suelo permitidos por área de actividad, los cuales "se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo permitidos están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes".

USO	PERMITIDO	CONDICIONES
Residencial Multifamiliar	Complementario	Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente o la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Arcas de Actividad del presente Plan como 'Sectores incompatibles con el uso residencial'.
Comercio y Servicios Básicos	Complementario	En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos. De más de 4.000 m <sup>2</sup> y hasta 15.000 m <sup>2</sup> , se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m <sup>2</sup> , se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones 6 de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.
Servicios de Oficinas y Hospedajes	Complementario	Sin observaciones
Servicios Especiales	Complementario	Se permite en predios con frente la malla vial arterial construida y las vías que en ella desembocan, hasta una distancia de 100 metros de la vía arterial, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstas en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.
Servicios Logísticos	Complementario	No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.
Industria – Producción Artesanal	Complementario	Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y

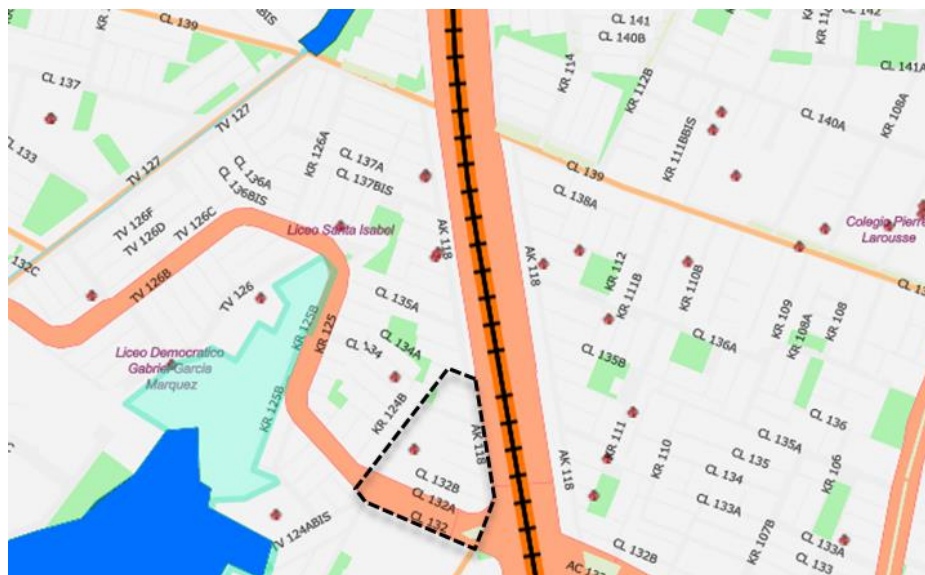
		cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación.
Industria Liviana	Complementario	No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.
Industria Mediana	Complementario	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Hasta 100 m <sup>2</sup> , se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa 12 de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 100 m <sup>2</sup> , se permite en predios con frente a vías de la malla vial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
Industria Pesada	Restringido	Sin observaciones
Dotacional	Permitido	Sin observaciones

Finalmente, debe considerarse lo dispuesto por el artículo 305 del POT, referente a las condiciones para la mezcla de usos para predios sometidos al tratamiento de renovación urbana, el cual indica: "En el tratamiento de renovación urbana, los proyectos cuyo uso principal sea residencial y que se desarrollen en englobes completos de manzana o mediante planes parciales, deberán destinar como mínimo del 8% del área de construcción base para el cálculo de obligaciones a otros usos permitidos en el Área de Actividad".

**2.1.4. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.** "La Estructura Ecológica Principal de Bogotá se comprende como parte y articuladora de la Estructura Ecológica Regional - EER, indispensable para identificar, priorizar e implementar las acciones requeridas para fortalecer los atributos de funcionalidad, continuidad e integralidad en el marco del POT y así garantizar la seguridad hídrica de la región. Para aportar al proceso de definición y concreción de la EER, Bogotá adopta los determinantes ambientales del orden nacional y regional, y articula los procesos de decisión estratégica de orden distrital, así como diferentes iniciativas de conectividad como los corredores biogeográficos y de conservación"<sup>38</sup>.

Al interior del área delimitada para el desarrollo del PPRU – Nova Suba, no existe presencia o elementos que hagan parte de la Estructura Ecológica Principal del distrito. Se evidencia en zonas limítrofes algunos elementos del Humedal Tibabuyes (Juan Amarillo) y Canal CAFAM; sin embargo, los mismos no representan conflictos para el desarrollo del sector.

<sup>38</sup> DTS – Componente General POT, página 124



39

- Áreas de Especial Importancia Ecosistémica, Cuerpos de Agua Naturales (Humedal Juan Amarillo).*
- Conector Ecosistémico Virrey - Chicó*

**2.1.5. ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZA Y RIESGO.** Dentro del área del PPRU Nova Suba no existe amenaza por inundación; hay ausencia de conflictos o amenazas de tipo ambiental. Existe amenaza por movimiento en masa, sin embargo, es calificada como Baja.



*Amenaza por Movimiento en Masa: BAJA*

<sup>39</sup> Anexo 7, Decreto Distrital 555 de 2021

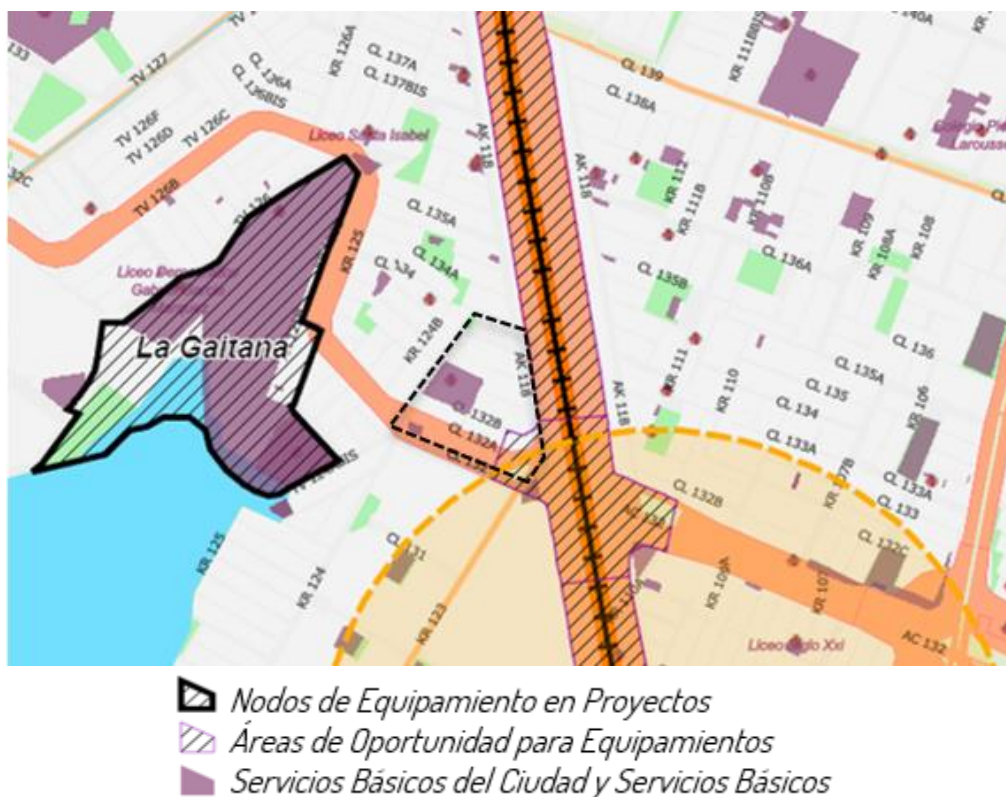
## 2.2 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS, ESPACIO PÚBLICO Y BIC.

**2.2.1. EQUIPAMIENTOS.** Bogotá cuenta con más de 5.300 equipamientos colectivos, de los cuales alrededor del 12,9% (689) se encuentran en la localidad de Suba, participación que ubica a la localidad en el primer lugar entre las demás localidades, de acuerdo con la tenencia de esta infraestructura.

Localidad	Educación			Salud			Bienestar Social			Cultura			Total Localidad
	Publicos	Privados	Total	Publicos	Privados	Total	Publicos	Privados	Total	Publicos	Privados	Total	
Usaquen	33	97	130	13	27	40	24	167	191	7	29	36	397
Chapinero	8	36	44	6	25	31	11	25	36	2	25	27	138
Santafé	20	14	34	7	3	10	23	11	34	29	36	65	143
San Cristobal	71	40	111	13	11	24	44	55	99	19	54	73	307
Usme	73	44	117	14	3	17	44	35	79	29	55	84	297
Tunjuelito	24	39	63	9	-	9	14	22	36	5	9	14	122
Bosa	54	78	132	16	2	18	29	67	96	25	47	72	318
Kennedy	75	181	256	19	19	38	45	111	156	48	78	126	576
Fontibón	18	68	86	10	4	14	21	71	92	20	22	42	234
Engativá	64	173	237	16	14	30	39	128	167	28	53	81	515
<b>Suba</b>	<b>55</b>	<b>295</b>	<b>350</b>	<b>12</b>	<b>17</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>187</b>	<b>216</b>	<b>13</b>	<b>81</b>	<b>94</b>	<b>689</b>
Barrios Unidos	30	35	65	7	17	24	11	40	51	6	13	19	159
Teusaquillo	7	57	64	5	26	31	20	54	74	11	39	50	219
Los Martires	12	16	28	5	6	11	12	21	33	5	4	9	81
Antonio Nariño	12	31	43	5	5	10	10	14	24	6	10	16	93
Puente Aranda	30	45	75	9	3	12	23	53	76	19	19	38	201
La Candelaria	4	11	15	2	-	2	6	8	14	42	24	66	97
Rafael Uribe Uribe	55	58	113	9	4	13	29	38	67	21	51	72	265
Ciudad Bolívar	83	87	170	17	4	21	48	74	122	36	86	122	435
Sumapaz	22	-	22	4	-	4	3	-	3	-	6	6	35
<b>Bogotá</b>	<b>750</b>	<b>1.405</b>	<b>2.155</b>	<b>198</b>	<b>190</b>	<b>388</b>	<b>485</b>	<b>1.181</b>	<b>1.666</b>	<b>371</b>	<b>741</b>	<b>1.112</b>	<b>5.321</b>

TABLA 54 - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS POR CARÁCTER PÚBLICO Y PRIVADO. FUENTE SDP 2015.

40



<sup>40</sup> SDP – Documento Diagnóstico por Localidades No. 11 Suba.

El sector se encuentra permeado de un sistema de equipamientos de importancia distrital (Nodo de Equipamientos La Gaitana).

Sector con existencia de equipamiento secundario, principalmente educativo (colegios, escuelas y jardines infantiles).



1. Parroquia San Anselmo.
2. Colegio Distrital La Gaitana Sede A.
3. CADE La Gaitana.
4. SENA Sede La Gaitana.
5. Parque y Polideportivo La Gaitana.
6. Grupo Carabineros – Policía Nacional.
7. Colegio Distrital Republica Dominicana.
8. Colegio Distrital La Gaitana Sede B.
9. Parque Villa Maria Sector 1.

En el sector existe un nodo de equipamiento representativo, conformado por edificaciones de uso institucional, recreativo, educativo, de seguridad y de culto, igualmente, existe una red de espacio público conformada principalmente por un parque de escala metropolitana y en menor proporción, una red de pequeños parques de escala local.



1. Parroquia San Anselmo.



2. Colegio Distrital La Gaitana Sede A.



3. CADE La Gaitana.

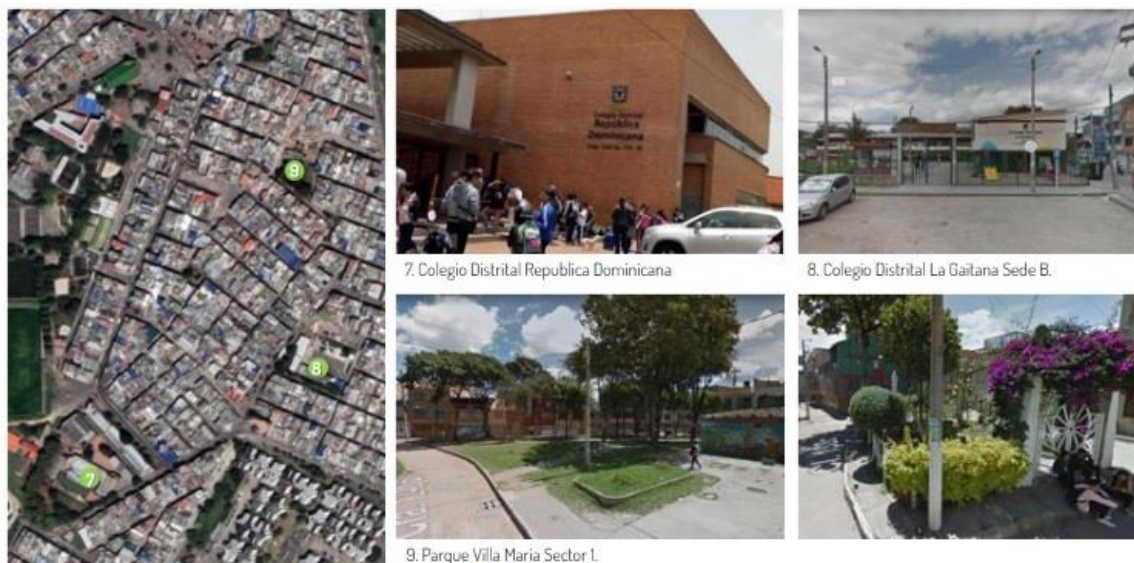


4. SENA Sede La Gaitana.



5. Parque y Polideportivo La Gaitana.





**2.2.2. BIC.** Acorde a lo descrito en el numeral 2.2.1., debe indicarse que en el área delimitada para el desarrollo del PPRU Nova Suba no hay presencia de BIC, tampoco en su entorno inmediato.

**2.2.3. ESPACIO PÚBLICO.** En el ordenamiento jurídico nacional, el espacio público es un ítem representativo en los objetivos trazados por la ley 388 de 1997, así como en el objeto del ordenamiento territorial.

N°	LOCALIDAD	Parques por habitante (m2)	Área Verde por habitante (m2)	EPE Espacio Público Efectivo por habitante (m2)
1	Usaquén	5	20	5,9
2	Chapinero	6,05	11,9	8,24
3	Santa Fe	9	12,7	8,9
4	San Cristóbal	3,05	6,8	3,52
5	Usme	5,08	25	6,2
6	Tunjuelito	4,7	20,1	5,1
7	Bosa	1,8	5,5	2,1
8	Kennedy	2,53	5,7	3,09
9	Fontibón	3,8	7,9	4,5
10	Engativá	5,22	8,57	5,7
11	Suba	3,75	12,7	4,09
12	Barrios Unidos	6,3	10,6	6,6
13	Teusaquillo	11,7	25,7	12,8
14	Los Mártires	1,73	4,28	2
15	Antonio Nariño	2,67	4,9	2,84
16	Puente Aranda	4,5	10	5,3
17	La Candelaria	1,74	12,35	3
18	Rafael Uribe Uribe	2,65	5,03	3,38
19	Ciudad Bolívar	2,17	9,25	3,17
Promedio zona urbana Bogotá		4,40	11,53	5,08

41

Acorde a los indicadores de EP por localidad; el sector se encuentra por debajo del promedio de indicadores de EP.

<sup>41</sup> Indicadores de EP por Localidad - Fuente: Diagnósticos por Localidad 2019 SDP



Presencia en el sector de espacio público de la red estructurante (Parque La Gaitana).





Vista del EP Existente

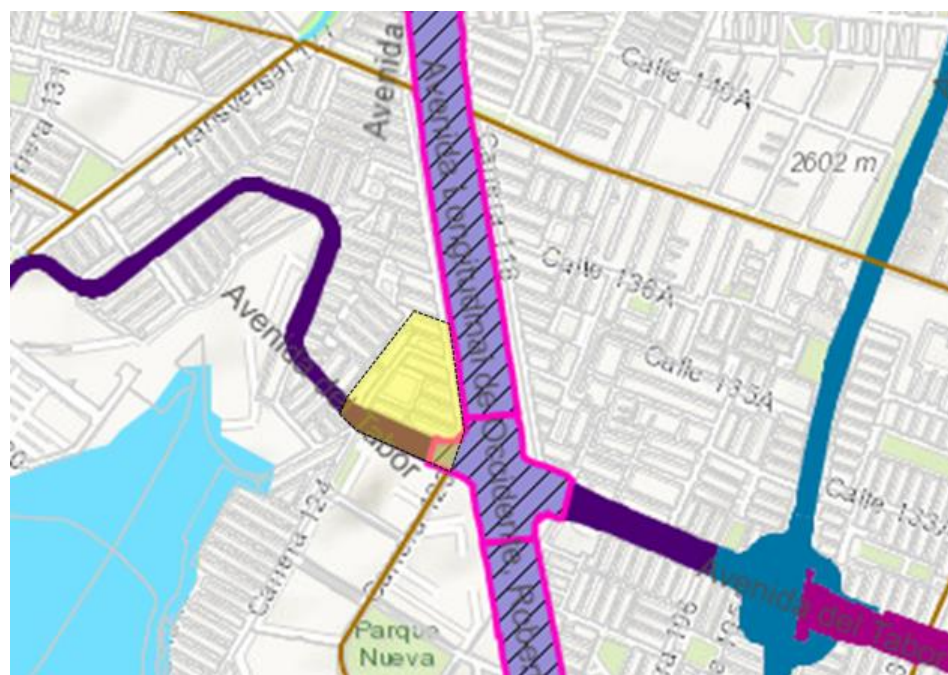
Al interior del polígono de intervención, hay presencia de parques de la red de proximidad (379,17 M2).

### 2.3 SISTEMA DE TRANSPORTE MASIVO Y RED VIAL.

El sector cuenta con presencia de corredores verdes de alta capacidad – Red Metro (Segunda Línea del Metro – Centro – Engativá – Suba).



-  Corredores Verdes de Alta Capacidad – Red Metro
-  Estación de Alta Capacidad Proyectada



Malla Vial Existente y Proyectada

-  A-0
-  A-3
-  A-1
-  A-3E
-  A-2
-  Rural primaria

Área de Oportunidad para la Generación de Espacio Público y Equipamientos



Sector con presencia de malla vial intermedia en el sector (calle 139, carrera 123).

Malla vial arterial:

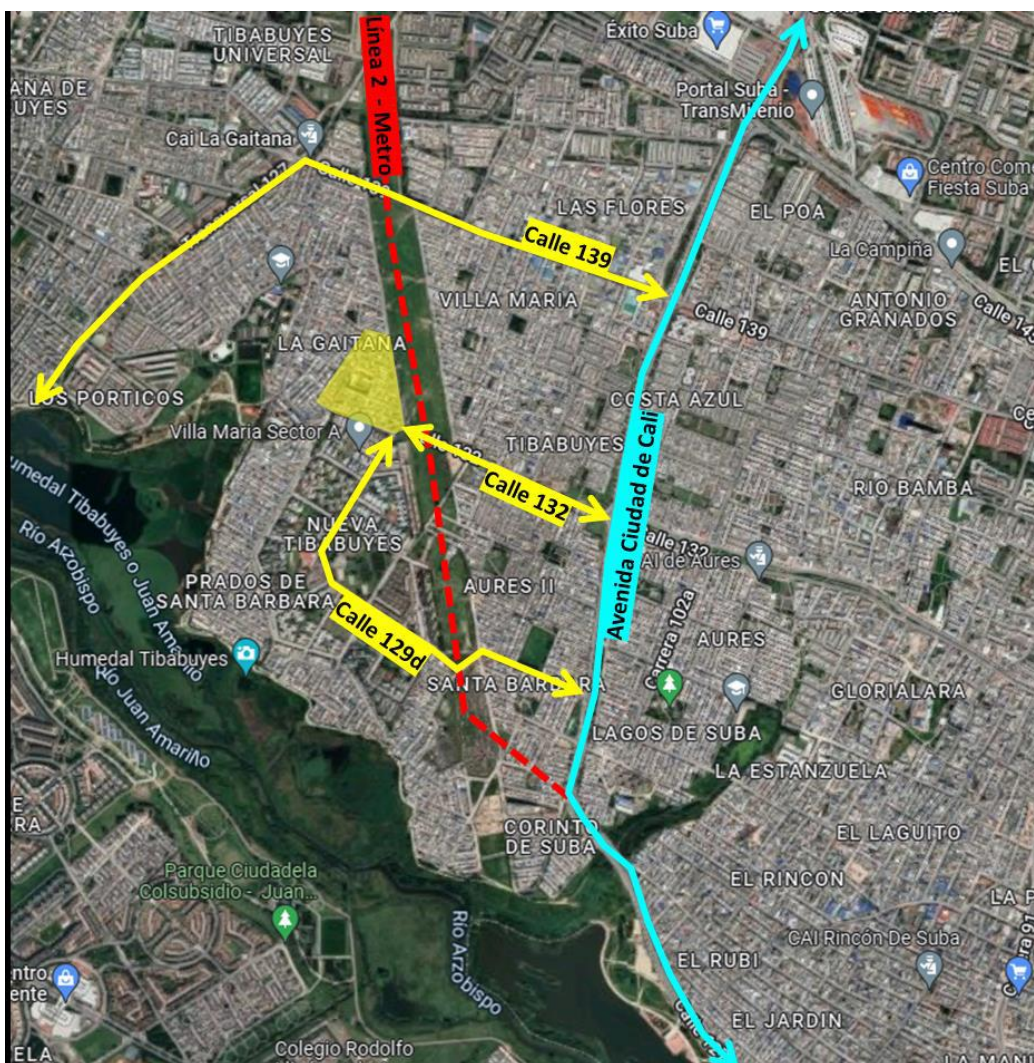
Av. Ciudad de Cali (calle 127), corresponde a vía tipo A – 2 existente.

Existe área reservada para el desarrollo de vía tipo A-1 (Avenida Longitudinal de Occidente), área sobre la cual, según el nuevo POT, corresponde a la segunda línea del Metro.

El sector presenta una afectación o carga general al correspondiente a una vía A-3 (Avenida El Tabor) y se constituye determinante de intervención en el sector.

**2.3.1 RED VIAL.** La avenida Ciudad de Cali (calle 127) se configura en el principal acceso al sector, y de ahí, tomando vías de la malla vial intermedia existente (como la calle 132 y la calle 139) se resuelve la movilidad hacia el interior y el exterior del sector.

La reserva para la ALO, en donde se proyecta la segunda línea del metro, se configura una determinante de intervención en el sector, ya que a futuro se constituirá como principal sistema vial estructurante del sector.





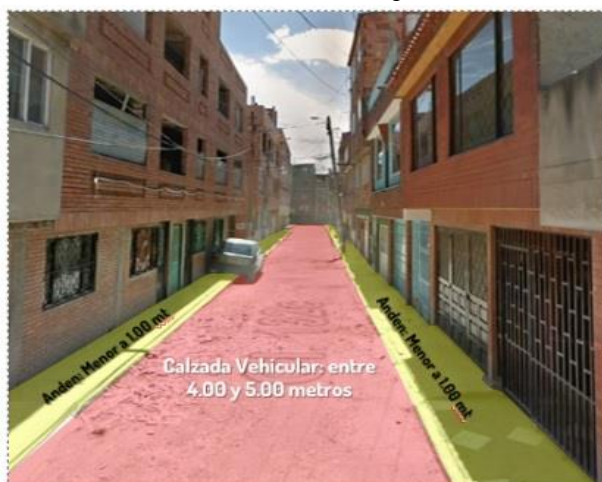
**2.3.2 VIAS INTERMEDIAS.** En buen estado, con presencia de sistema de transporte masivo.



✓ Vías intermedias en buen estado con presencia de sistema de transporte masivo.



**2.3.3 VIAS LOCALES.** En regular estado, sin continuidad y deficientes dimensiones.



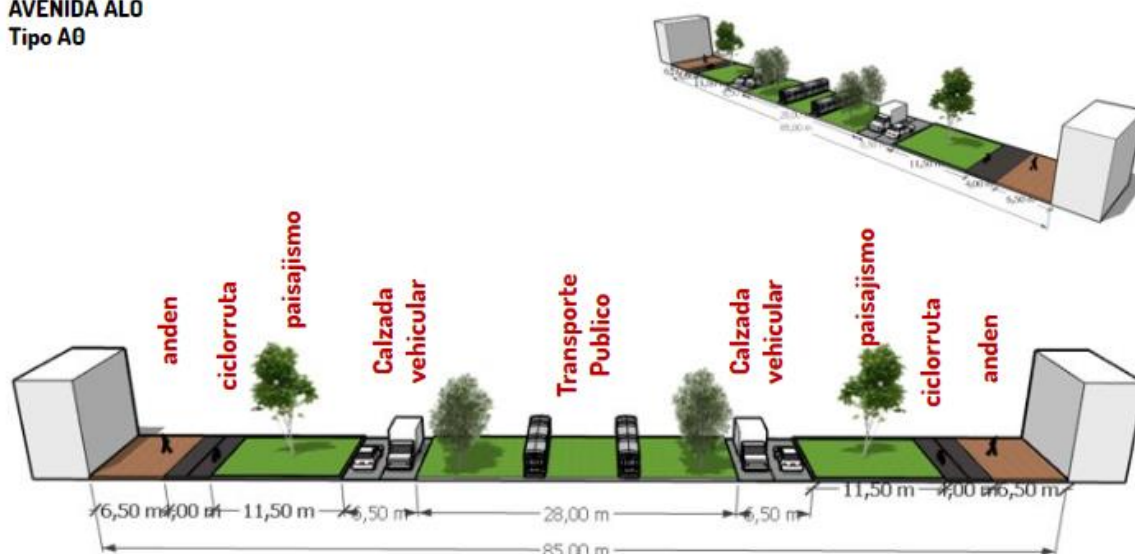
✓ Vías locales en regular estado, sin continuidad y con unas dimensiones deficientes.



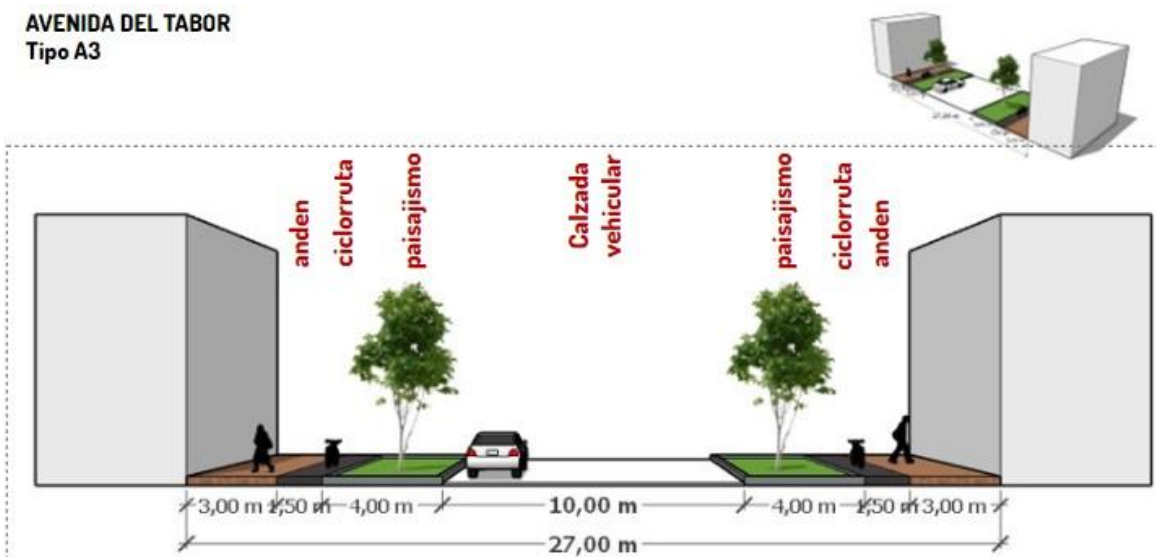
**2.3.4 PERFILES VIALES.** El artículo 155 del POT, indica los anchos de referencia para las franjas funcionales de las calles del espacio público para la movilidad: "Los rangos de las franjas se deben ajustar según las condiciones particulares de intervención, las características de su entorno y las variaciones de dimensión del perfil"<sup>42</sup>.

A continuación, se traen a referencia gráficamente:

**AVENIDA ALO**  
Tipo A0

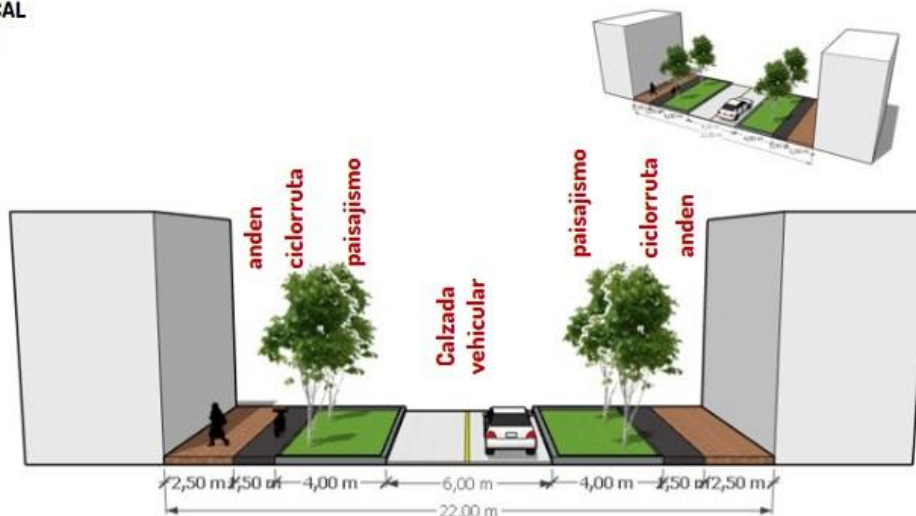


**AVENIDA DEL TABOR**  
Tipo A3

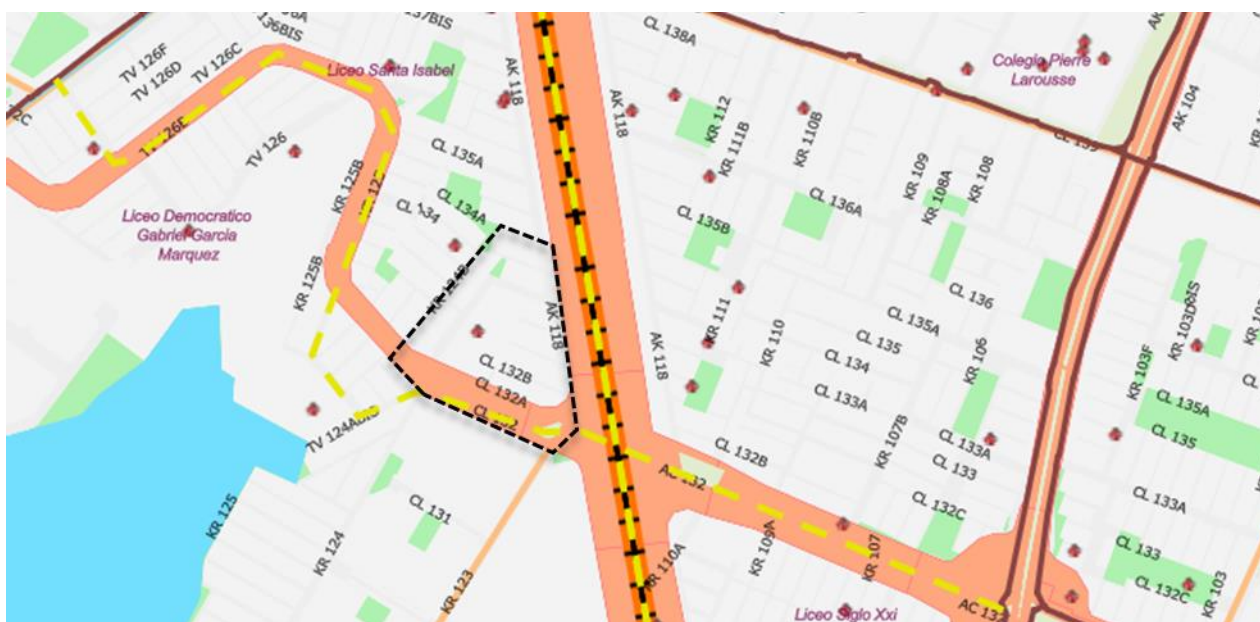


<sup>42</sup> Artículo 155, Decreto Distrital 555 de 2021

**VIA LOCAL  
Tipo I4**



**2.3.5 RED DE CICLORRUTAS.**



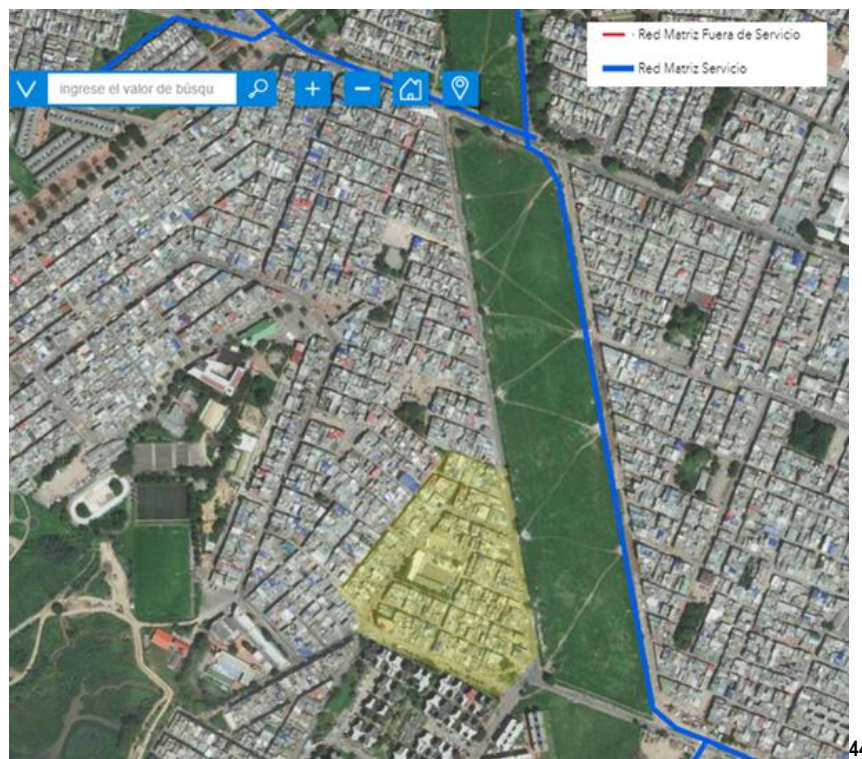
- Red de Ciclo infraestructura Proyectada (Micro movilidad)
- Red de Ciclo infraestructura Existente (Micro movilidad).

Sobre algunas vías correspondientes a la malla vial intermedia existente (calle 139 y Av. Ciudad de Cali, entre otras) existe red de ciclo infraestructura construida y en funcionamiento (micro movilidad).

Sobre el área proyectada de la Av. El Tabor y sobre la línea metro (antes ALO), existen proyecciones para la conformación de la red de ciclo infraestructura.

## 2.4 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

**2.4.1 ACUEDUCTO.** El sector cuenta con presencia de redes matrices y de infraestructura de acueducto en el sector. "El sistema de acueducto debe responder a las necesidades de agua potable del área urbana, en el marco de la sostenibilidad del recurso hídrico y el desarrollo urbano sostenible. Este sistema contribuye a dar soporte territorial a las dinámicas urbanísticas y a la prestación efectiva del servicio público de acueducto a las personas y a las actividades en la ciudad"<sup>43</sup>.



44

**2.4.2 ALCANTARILLADO.** El sector cuenta con presencia de redes matrices de alcantarillado pluvial y sanitario; y de sistemas de drenaje natural. "El sistema de alcantarillado y tratamiento de aguas debe responder a las necesidades de recolección, transporte y tratamiento de aguas residuales y lodos en el área urbana, en el marco de la sostenibilidad del recurso hídrico, la recuperación ambiental de la cuenca del río Bogotá y el desarrollo urbano sostenible. Este sistema contribuye a dar soporte territorial a las dinámicas urbanísticas y a la prestación efectiva del servicio público de alcantarillado sanitario a los habitantes y actividades en la ciudad"<sup>45</sup>.

<sup>43</sup> DTS – Componente Urbano POT, página 72

<sup>44</sup> Plano empresa acueducto y alcantarillado de bogota.

<sup>45</sup> DTS – Componente Urbano POT, página 73



**2.4.3 COBERTURA.** Sector con alta cobertura de servicios públicos (acueducto y alcantarillado).

Localidad	Cobertura de alcantarillado sanitario				Cobertura de alcantarillado pluvial				Cobertura del servicio de acueducto (residencial y legal)			
	2016	2017	2018	2019	2016	2017	2018	2019	2016	2017	2018	2019
Usaquén	99,83	99,79	99,42	99,55	99,45	99,94	99,58	99,62	99,96	99,87	99,87	99,79
Chapinero	99,91	99,89	99,53	99,53	100,0	100,0	100,0	100,00	99,99	99,96	99,98	99,98
Santa Fe	99,87	99,90	98,70	98,82	100,0	99,85	99,99	99,99	99,99	99,99	99,99	99,98
San Cristóbal	99,31	99,37	98,20	98,04	99,73	99,76	99,13	99,90	99,91	99,9	99,64	99,36
Usme	99,20	99,52	97,55	97,28	97,03	97,6	97,58	98,63	99,94	99,98	99,98	99,95
Tunjuelito	99,97	99,96	99,86	99,85	99,96	100,0	99,98	100,00	99,99	99,97	99,99	99,98
Bosa	99,31	99,33	97,60	98,08	97,46	97,00	97,38	97,11	99,99	99,97	99,88	99,98
Kennedy	99,94	99,95	99,57	99,57	99,20	99,37	98,81	99,62	99,98	99,99	99,99	99,91
Fontibón	99,96	99,92	99,45	99,12	98,81	99,10	98,32	98,64	99,99	99,94	99,98	99,57
Engativá	99,97	99,98	99,36	99,35	99,21	99,69	99,67	99,65	99,99	99,99	99,98	99,98
Suba	98,56	99,16	99,07	99,06	99,01	99,65	99,43	99,37	99,99	99,87	99,86	99,82
Barrios Unidos	99,93	99,90	99,90	99,98	100,00	100,0	99,98	99,98	99,99	99,99	99,98	99,98
Teusaquillo	99,99	99,98	99,97	99,98	100,00	100,0	99,99	99,99	99,99	99,98	99,98	99,98

46

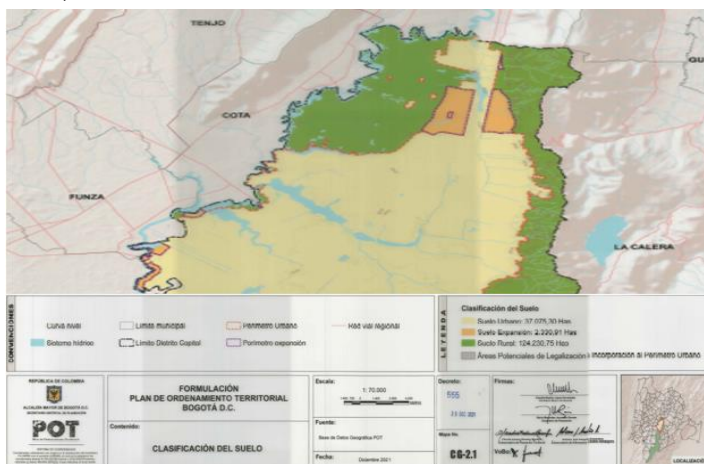
**2.4.4 ENERGÍA ELÉCTRICA.** El sector cuenta con presencia de redes matrices de distribución de energía eléctrica en el sector. Es un sector priorizado como potencial para el soterramiento de redes. "El Sistema de Energía Eléctrica, Alumbrado Público y Fuentes No Convencionales de Energía Renovable-FNCER, responde a las necesidades de energía eléctrica del área urbana, en el marco del uso eficiente de la energía, la diversificación y alta eficiencia energética, el desarrollo urbano sostenible, la confiabilidad, continuidad y la calidad en la prestación del servicio. Este sistema contribuye a dar soporte territorial a las dinámicas urbanísticas, a la prestación efectiva del servicio de

<sup>46</sup> SDP – Documento Diagnóstico por Localidades No. 11 Suba.

energía eléctrica a los habitantes y las actividades de la ciudad y al incentivo y uso de sistemas y vehículos eléctricos”<sup>47</sup>.



## 2.5 USOS, ÁREAS Y MORFOLOGÍA.



Fuente Cartografía POT, Decreto 555 de 2021, mapa CG-2.1

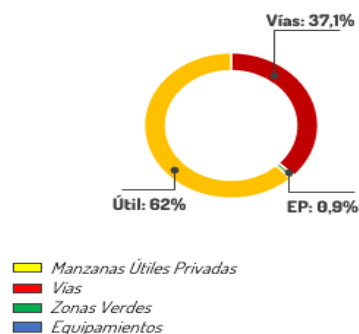
### 2.5.1. DESLINDE DE ÁREA ACTUAL.

El área bruta del plan parcial Nova Suba es de 4.3 has (43.034,14 m<sup>2</sup>), área de verificación es de 39.133,78 M<sup>2</sup>, conformada por 12 manzanas, con área de 24.248,34 m<sup>2</sup> y un espacio público de 18.785,80 distribuido en equipamiento y vías.

<sup>47</sup> DTS – Componente Urbano POT, página 87



<b>Área Polígono General del PP</b>	<b>43.834,14 M2</b>	<b>-</b>
<b>Área de Manejo Especial</b>	<b>3.900,36 M2</b>	<b>-</b>
<b>Área de Verificación del PP</b>	<b>39.133,78 M2</b>	<b>100,0%</b>
<b>Área Pública</b>	<b>14.885,44 M2</b>	<b>38,0%</b>
Vías Principales	0,00 M2	0,0%
Vías Locales	14.506,27 M2	37,1%
Área Espacio Público de Proximidad	379,17 M2	1,0%
<b>Área Privada</b>	<b>24.248,34 M2</b>	<b>62,0%</b>



**2.5.2 USOS ACTUALES.** En cuanto a su composición predial, el área del plan parcial está compuesta por 279 predios, 12 manzanas, 1 predio de Manejo Especial, área Construida actual de 57.987,08 M2, área construida de vivienda 49.850,23 M2, área Construida Comercio 8.136,85 M2; lo cual se resume en el siguiente cuadro:

manzana	predios	Viviendas	Comercio	Área útil Plano	área útil Catastro	área Residencial	área Comercial	área Construida
70	26	25	13	2.028,89 M2	2.026,30 M2	3.623,02 M2	1.217,12 M2	4.840,14 M2

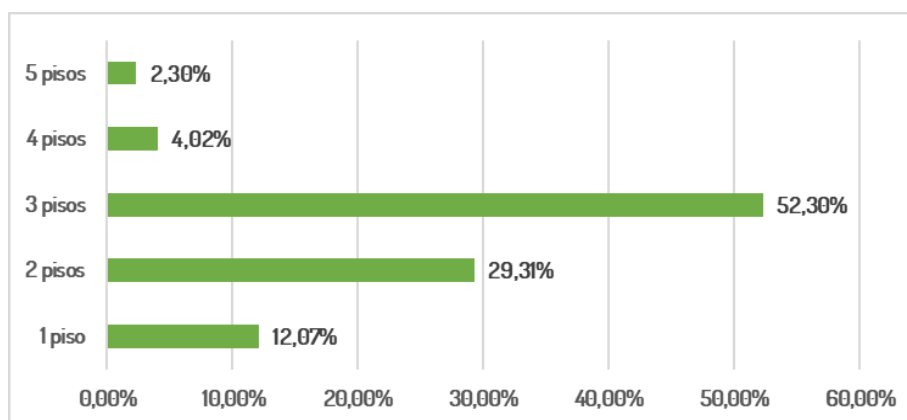
71	21	20	13	1.974,55 M2	1.992,80 M2	3.170,26 M2	2.842,78 M2	6.013,04 M2
72	33	33	4	2.847,46 M2	2.851,70 M2	6.361,90 M2	823,80 M2	7.185,70 M2
73	27	26	4	2.526,37 M2	2.504,90 M2	4.927,76 M2	452,66 M2	5.380,42 M2
74	18	18	4	1.785,86 M2	1.747,80 M2	4.004,45 M2	508,01 M2	4.512,46 M2
75	28	26	7	2.611,78 M2	2.503,10 M2	3.946,11 M2	787,74 M2	4.733,85 M2
76	19	18	6	1.632,06 M2	1.532,00 M2	3.590,66 M2	388,73 M2	3.979,39 M2
77	23	23	3	1.794,44 M2	1.797,00 M2	5.129,78 M2	132,47 M2	5.262,25 M2
78	30	30	10	2.662,53 M2	2.521,50 M2	5.796,60 M2	617,54 M2	6.414,14 M2
79	31	29	2	2.510,01 M2	2.501,60 M2	5.539,19 M2	66,01 M2	5.605,20 M2
83	22	22	3	1.874,39 M2	1.791,30 M2	3.760,50 M2	299,99 M2	4.060,49 M2
97	1	0	0	3.900,36 M2	0,00 M2	0,00 M2	0,00 M2	0,00 M2
12 manzan as	279	270	69	24.248,34 M2	23.770,00 M2	49.850,23 M2	8.136,85 M2	57.987,08 M2

Ahora bien, basados en la información del cuadro anterior que fue tomada de la página web mapas Bogotá y la visita de campo realizada al sector que conforma el polígono del plan parcial de renovación urbana Nova Suba, se identificó la presencia del uso residencial, comercial y uso mixto.

En cuanto al uso comercial se identificaron 69 negocios de comercio y servicios, los cuales a su vez se categorizan como comercio de conveniencia (panaderías, droguerías, consultorios, oficinas, salones de belleza, entre otros), ubicados sobre la avenida tabor y al interior de la zona, frente al colegio “La Gaitana sede B” y comercio zonal (profesionales especializados, talleres de vehículos, supermercados, entre otros) sobre la proyección de la avenida longitudinal de occidente, que representan cerca de 8.136,85 M2 construidos.



En cuanto a la edificabilidad en el ámbito del sector del plan parcial Novasuba, el mismo está caracterizado por la existencia de edificaciones predominantemente entre dos y tres pisos de altura, de acuerdo con la base de datos creada a partir de la información de la página de mapas Bogotá, - consulta de datos disponibles de la ciudad - ordenamiento territorial - catastro – lote y visita al sector.

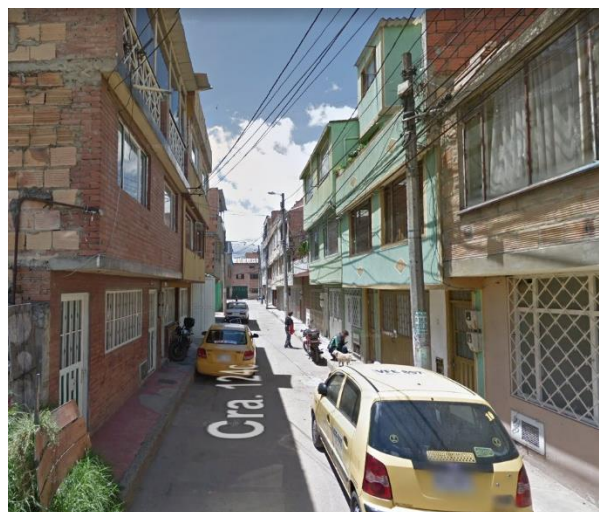


Del área total de las 12 manzanas que conforman el polígono del plan parcial, la altura de las edificaciones de un (1) piso es del 12,07%, dos (2) pisos 29,31%, tres (3) pisos 52,30%, cuatro (4) pisos 4,02% y cinco (5) pisos 2,30%.



**2.5.3 MORFOLOGÍA DEL SECTOR.** En el área a intervenir del plan parcial, pudo evidenciar alta ocupación de suelo, se presenta un tejido cerrado, donde los patios y aislamientos fueron sustituidos por construcciones, dando como resultado un tejido compacto que prácticamente respira a través de la red vial, no cuenta con uniformidad en los paramentos y ceras.

Por otra parte, al observar el área de intervención del plan parcial se pudo notar calles con cambio de ancho en determinados tramos, vías internas sin continuidad y con dimensiones deficientes y vías angostas.



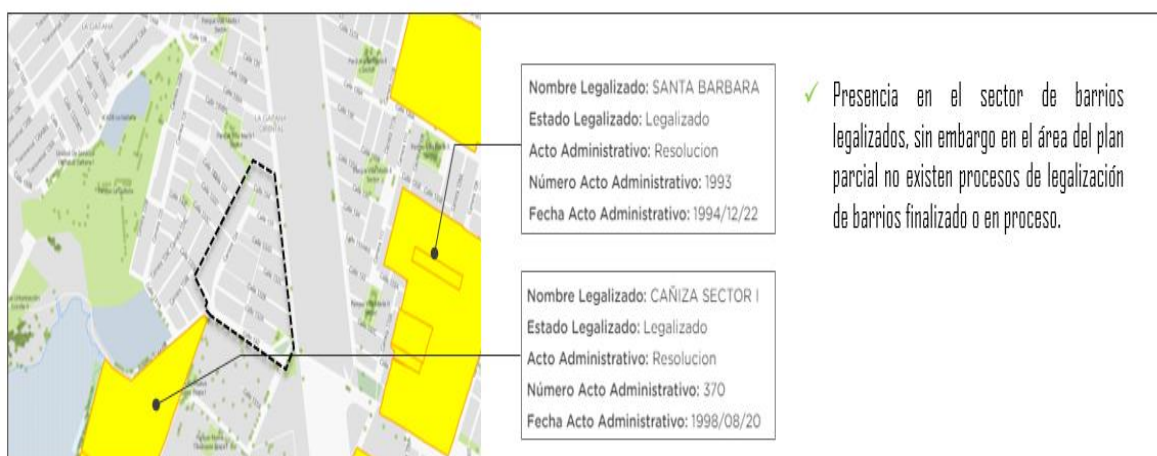
## 2.6. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

Conforme el estudio encontrado en el Anexo No. 7 del POT Bogotá Reverdece 2022-2035 “Guía para la formulación de las Actuaciones Estratégicas”, las condiciones socioeconómicas de la Actuación Estratégica No. 3 “Ciudadela Educativa y del Cuidado” que contiene el PPRU-NOVASUBA son las siguientes:

- La zona se caracteriza por un importante uso residencial soportado por actividades comerciales y mixtas en menor escala.
- Zona tiene gran cantidad de población, que debe recurrir a unas pocas vías para conectarse con el resto de la ciudad, generando congestión.
- Mejoras de accesibilidad que se puedan dar a la zona pueden mejorar condiciones de vida de la población, sobre todo aquella que se moviliza diariamente hacia la zona centro de la ciudad.
- Independiente de la solución de movilidad adoptada, será importante buscar que aprovechamiento del corredor no genere rupturas del tejido social que hay a los costados oriental y occidental del corredor.

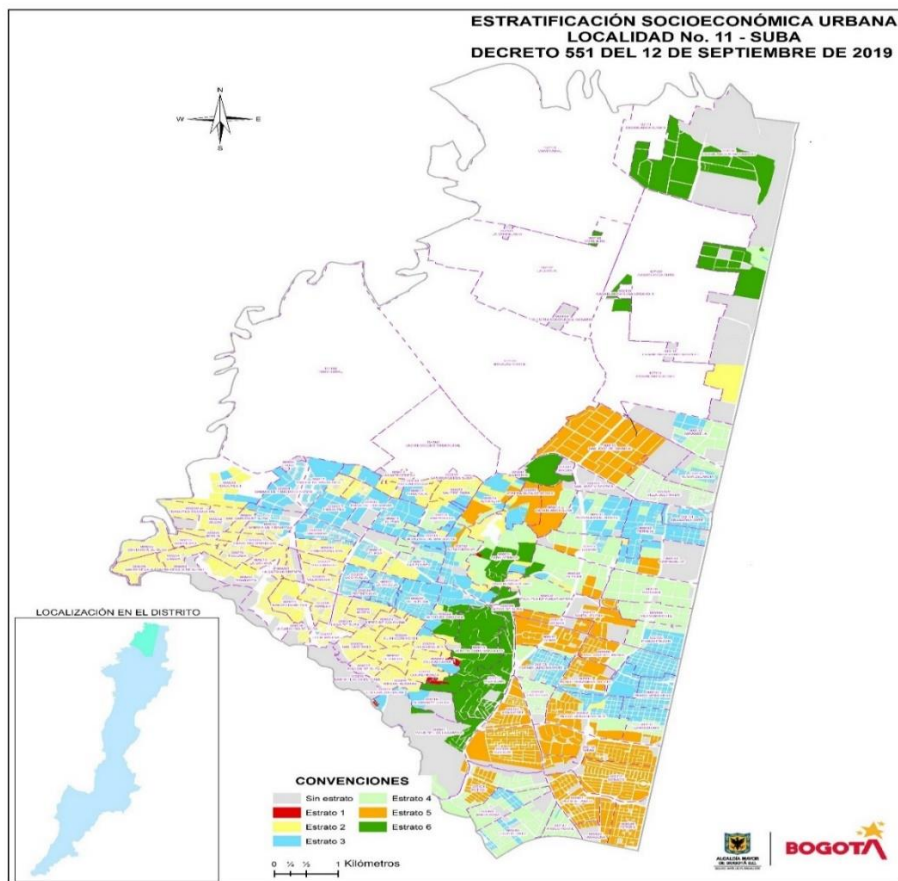
## 2.6.1 INFORMALIDAD BARRIAL Y ESTRATIFICACIÓN.

### 2.6.1.1 INFORMALIDAD BARRIAL.



Fuente: Mapas Bogotá

### 2.6.1.2 ESTRATIFICACIÓN.



Conforme la información obtenida en la Encuesta Multipropósito y SINUPOT, el estrato que predomina en el sector de SUBA, es el número 2.



Fuente SINUPOT Estratificación.

Estrato	SIN	01	02	03	04	05	06	TOTAL
Localidad SUBA	501	25	2.148	1.102	441	523	134	4.874
UPZ Tibabuyes	127	-	909	46	-	-	-	1082

Fuente: Monografías de Localidades No. 11 Suba, pags. 29 y 30<sup>48</sup>

## 2.6.2. DEMOGRAFÍA E INDICADORES ENCUESTA MULTIPROPÓSITO 2017<sup>49</sup>

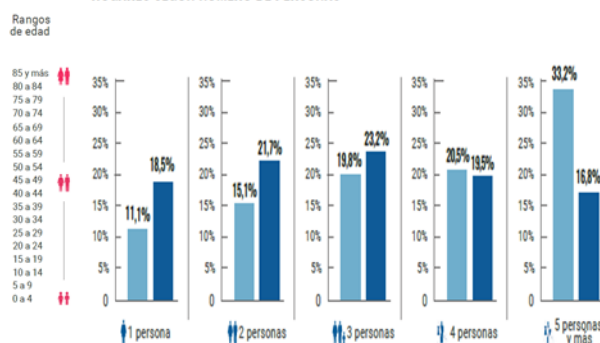
### 2.6.2.1 DEMOGRAFÍA.

Conforme la Censo Nacional de Población y Vivienda del DANE 2018, encontramos que la publicación del Distrito se encontraba en el rango de los 20 a 50 años y el 63.4% de los hogares tienen hasta 3 integrantes.

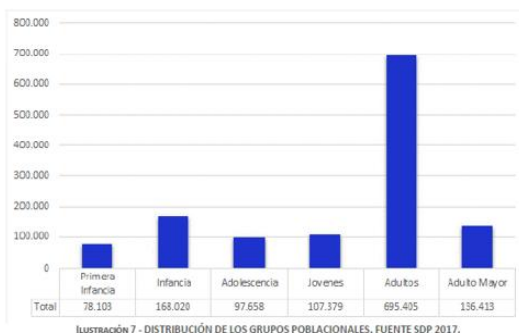
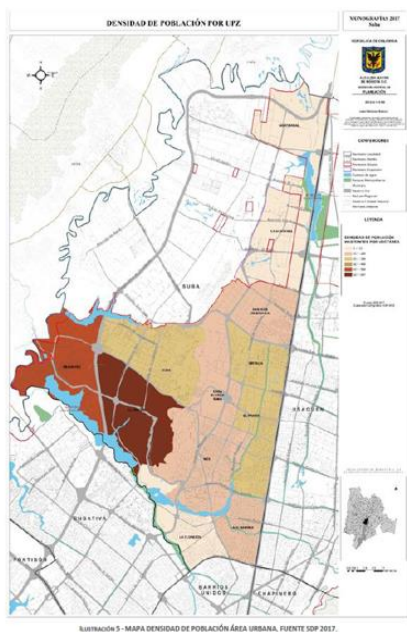
ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN



HOGARES SEGÚN NÚMERO DE PERSONAS



#### 2.6.2.1.1 CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN.



- ✓ Sector Tibabuyes presenta alta densidad (por encima del promedio).
- ✓ 401 habitantes/ha.

UPZ	2014	2015	2016	2017
LA ACADEMIA	4	4	4	5
QUAYMARAL	4	4	4	4
SAN JOSÉ DE BAVARIA	134	138	141	145
BRITALIA	197	202	208	213
EL PRADO	259	266	273	280
LA ALHAMBRA	176	180	185	190
CASA BLANCA SUBA	96	98	101	104
NIZA	114	117	120	123
LA FLORESTA	68	90	93	95
SUBA	226	231	237	244
EL RINCÓN	483	495	508	522
TIBABUYES	371	381	391	401
<b>Total</b>	<b>204</b>	<b>210</b>	<b>216</b>	<b>221</b>

TABLA 14 - DENSIDAD DE POBLACIÓN URBANA POR UPZ (NO. HABITANTES/HA). FUENTE SDP 2017.

<sup>48</sup> Si bien es cierto, según el Decreto 555 del 2021, Suba se encuentra en la AE No. 3, en su anexo 06 Construcción y Caracterización, establece que la UPL Tibabuyes es la actual UPZ Tibabuyes [https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/anexo\\_06\\_construccion\\_y\\_caracterizacion\\_upl.pdf](https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/anexo_06_construccion_y_caracterizacion_upl.pdf)

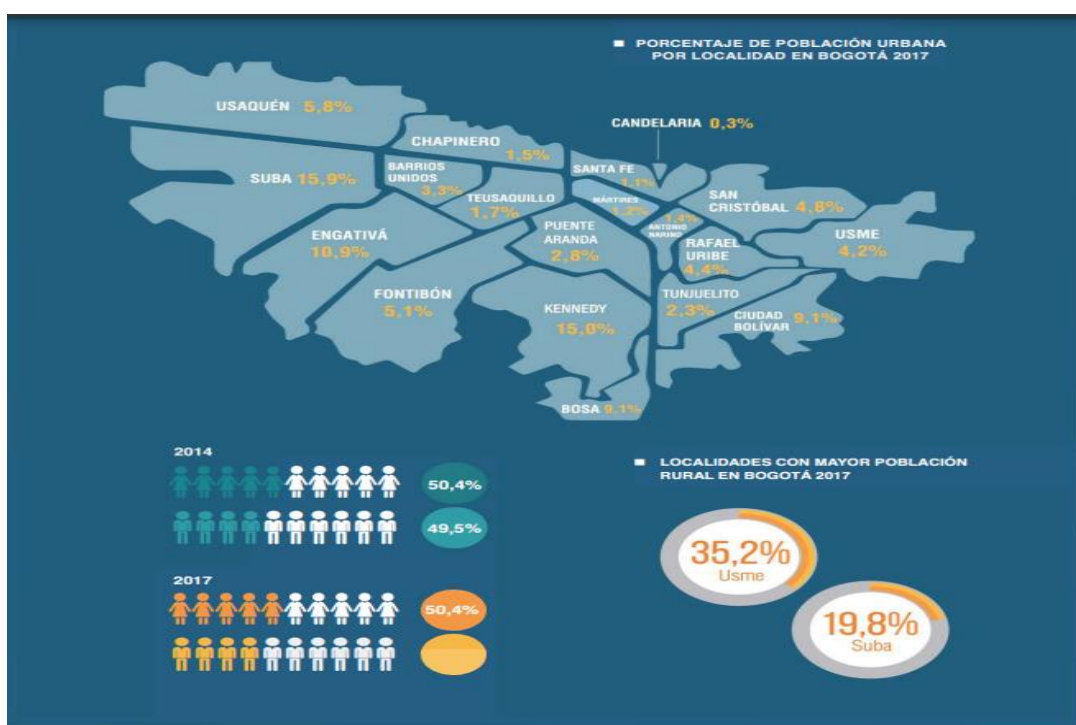
<sup>49</sup> encuesta\_multiproposito\_2017\_-\_principales\_resultados\_bogota\_region%20(1).pdf

## 2.6.2.2. INDICADORES ENCUESTA MULTIPROPÓSITO 2017.

“La Encuesta Multipropósito 2017 es la operación estadística más importante que ha realizado el país después del Censo Nacional de Poblaciones. Es la fuente principal de estadísticas para el diagnóstico de la ciudad y la construcción de políticas en la región”. *Enrique Peñalosa*.<sup>50</sup>

Conforme los resultados arrojados en la Encuesta Multipropósito 2017 Principales Resultados Bogotá – Región<sup>51</sup>, recolectamos la siguiente información relacionada con la localidad de SUBA y el Distrito que sirvió como marco para la formulación del **PPRU NOVA-SUBA**:

- Suba es localidad con mayor población urbana de Bogotá (15,9%) seguida de Kennedy (15,0%).



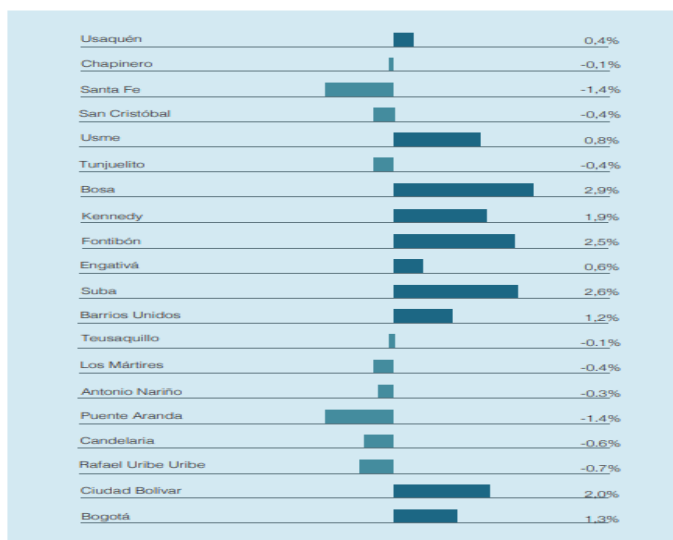
Fuente: Encuesta Multipropósito 2017.

- Segunda localidad con mayor crecimiento poblacional entre el 2014 y 2017 (2,6%) por debajo de Bosa (2,9%).

<sup>50</sup> encuesta\_multiproposito\_2017\_-\_principales\_resultados\_bogota\_region%20(1).pdf, pag. 8

<sup>51</sup><https://sdpbogota.maps.arcgis.com/apps/MapJournal/index.html?appid=c984e588b0764efbb424ffc2207b5cf6>

Gráfica 1: Bogotá. Crecimiento anual exponencial de la población, según localidad, 2014-2017.

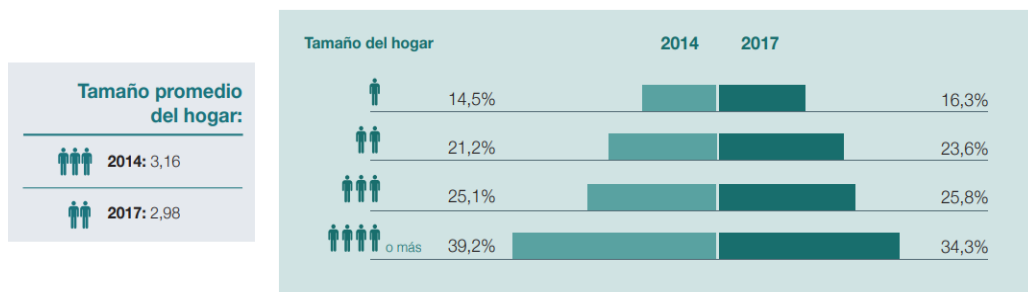


Mayor crecimiento poblacional entre 2014 y 2017:  
Bosa: 2,9%

Fuente: Encuesta Multipropósito 2017

- Según el estrato en el que se habita, la Encuesta Multipropósito encontró en el Distrito una concentración en los estratos 2 (41,39%) y 3 (36,41%). (pag. 14).
- También encontró una reducción en el porcentaje de niños entre 0 y 14 años, incremento en las personas con edades mayores a 50 años y en los hogares sin hijos. (pag. 17).
- Igualmente se reportó una disminución en el número de integrantes de los hogares, siendo para SUBA un porcentaje de 2,9 miembros por hogar. (pag. 24).

Gráfica 5: Bogotá. Porcentaje de hogares según tamaño, 2014 - 2017.



Fuente: Encuesta Multipropósito pag. 26

Fuente: DANE - SDP, Encuesta Multipropósito 2014 - 2017. Cálculos: Dirección de Estudios Macro, SDP


- De las 19 localidades del Distrito, las que tuvieron mayor crecimiento de hogares unipersonales fueron Santa Fe y Suba. Para el 2017, Suba era la octava localidad en número de hogares unipersonales (18,8%), siendo la primera Chapinero con el 41,7% seguida de La Candelaria con el 39,6%. (pag. 26, 27 y 28).


- La encuesta encontró que en el Distrito predominan los hogares nucleares, es decir los conformados por parejas, parejas e hijos o un padre e hijo, Suba se encuentra dentro de las localidades con mayor número de hogares nucleares (65,5%). (pag. 32).
- Se encontró que, en el 2017, el 41,6% de los hogares en SUBA viven en arrendamiento. (pag. 39).
- Para el 2017, el 38,2% de los hogares de SUBA tenían a una mujer como jefe del mismo. (pag. 43).
- El 68,6% de las viviendas en el Distrito eran apartamentos (2017) y el 71,8% para SUBA. (pag. 54 y 55).
- El 47,1% de los habitantes de SUBA NO practicaban ningún deporte para el 2017. (pag.127).
- Para el 2017 el 35.1% de la población de SUBA usaba el Transmilenio para ir a trabajar y el 8,4% lo hacía en bicicleta. (pag.256).

**Tabla 27: Bogotá. Modos de transporte para ir a trabajar, 2017.**

Localidad	Transmilenio	Sitp	Bus Colectivo	Automóvil	Taxi	Moto	Bicicleta	Transporte de la empresa	A pie	Bus Inter-municipal	Bici Taxi
Usaquén	24,9%	19,9%	7,3%	31,4%	6,9%	3,8%	6,8%	3,7%	12,2%	1,2%	0,2%
Chapinero	17,2%	18,3%	6,7%	32,3%	15,3%	2,8%	5,8%	1,9%	20,7%	0,7%	0,1%
Santa Fe	30,4%	24,5%	14,1%	6,9%	6,3%	4,5%	2,9%	1,0%	31,9%	0,5%	0,2%
San Cristóbal	47,0%	37,2%	20,0%	5,3%	3,2%	6,5%	1,5%	1,2%	11,9%	0,5%	0,2%
Usme	53,1%	27,4%	16,3%	2,2%	2,0%	4,8%	1,4%	0,9%	13,6%	0,6%	0,1%
Tunjuelito	33,9%	19,9%	15,3%	8,9%	2,0%	6,4%	4,7%	2,0%	16,8%	1,0%	0,0%
Bosa	36,8%	25,6%	14,3%	4,5%	1,6%	7,0%	8,2%	1,9%	12,9%	0,8%	0,1%
Kennedy	29,6%	26,9%	12,9%	11,2%	3,0%	7,4%	7,0%	2,6%	14,2%	0,8%	0,4%
Fontibón	19,0%	19,7%	27,8%	24,2%	8,0%	5,3%	6,9%	3,1%	13,7%	1,3%	0,1%
Engativá	33,3%	25,1%	11,4%	13,1%	3,4%	7,0%	7,8%	3,5%	11,0%	1,8%	0,1%
Suba	35,1%	15,4%	16,5%	19,1%	6,0%	7,2%	8,4%	3,1%	11,6%	1,4%	0,2%
Barrios Unidos	26,3%	23,1%	10,3%	26,4%	11,1%	4,5%	7,5%	1,9%	15,8%	1,1%	0,0%
Teusaquillo	20,2%	16,9%	11,0%	39,3%	14,8%	1,6%	5,6%	2,8%	13,4%	0,5%	0,0%
Los Mártires	29,4%	23,6%	15,3%	13,3%	10,8%	4,0%	5,0%	1,1%	26,3%	0,8%	0,2%
Antonio Nariño	41,6%	24,2%	18,7%	15,1%	4,2%	5,2%	3,7%	2,9%	15,8%	0,6%	0,1%
Puente Aranda	23,7%	28,6%	14,8%	15,2%	5,1%	7,1%	5,5%	1,9%	15,2%	0,5%	0,1%
Candelaria	27,5%	18,5%	12,6%	9,5%	10,4%	2,9%	6,2%	1,1%	37,6%	0,4%	0,0%
Ratael Uribe Uribe	45,8%	27,5%	14,6%	6,0%	3,3%	6,9%	2,8%	1,0%	12,9%	0,9%	0,1%
Ciudad Bolívar	36,3%	27,1%	24,7%	4,2%	1,7%	7,7%	3,8%	1,6%	14,1%	0,5%	0,2%
<b>Total Bogotá</b>	<b>33,1%</b>	<b>23,7%</b>	<b>15,4%</b>	<b>14,3%</b>	<b>4,8%</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,3%</b>	<b>2,5%</b>	<b>13,6%</b>	<b>1,0%</b>	<b>0,2%</b>

**Los medios de transporte más utilizados para ir a trabajar en 2017:**

Transmilenio: 33,1% 

Sitp: 23,7% 

Fuente: DANE - SDR, Encuesta Multipropósito 2014 - 2017. Cálculos: Dirección de Estudios Macro, SDR

Fuente: Encuesta Multipropósito pag. 255

### 2.6.2.3. RESUMEN POBLACIÓN NOVA-SUBA.

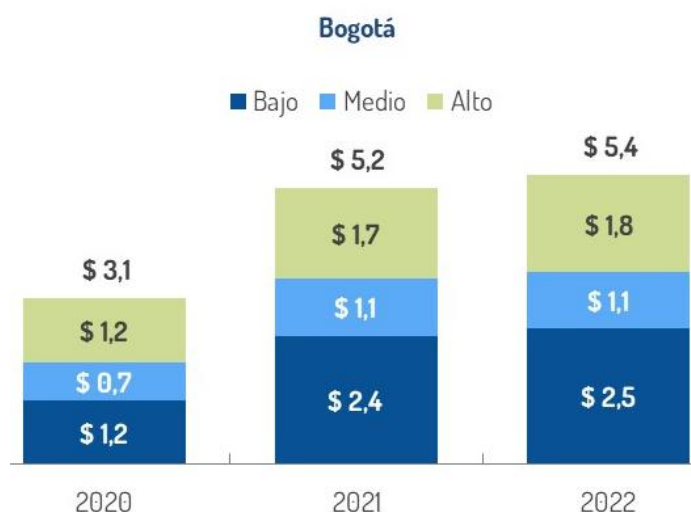
- **Total Habitantes: 1.569 (densidad 401 per/ha).**
- **Total Hogares: 540 Hogares (2,91 personas/hogar).**
- **Propietarios Residentes: 299 Hogares (55,3%)**
- **Arrendatarios: 241 Hogares (44,7%)**
- **Total Negocios: 69 Negocios.**

<sup>52</sup> Fuentes

**2.7. ESTUDIO DE OFERTA Y DEMANDA.** En esta parte del documento se presenta un análisis general de la oferta y la demanda, tendiente a definir el perfil comercial del proyecto, así como sus precios de venta, población objetivo, tiempos de comercialización, puntos de equilibrio y características generales a tener en cuenta en su estructuración.

Entendemos que, en un proyecto inmobiliario, este análisis será objeto de un estudio especializado elaborado para el proyecto en particular, sin embargo, debido a la condición académica del presente documento, se investigaron fuentes secundarias de información como lo son: Camacol Bogotá, Estudio de Oferta y Demanda de Bogotá de abril de 2022 elaborado por La Galería, Encuesta Multipropósito elaborada por el DANE, documento de diagnóstico del POT de Bogotá por localidades, así como información de portales inmobiliarios especializados, como Finca Raíz y Metro Cuadrado.

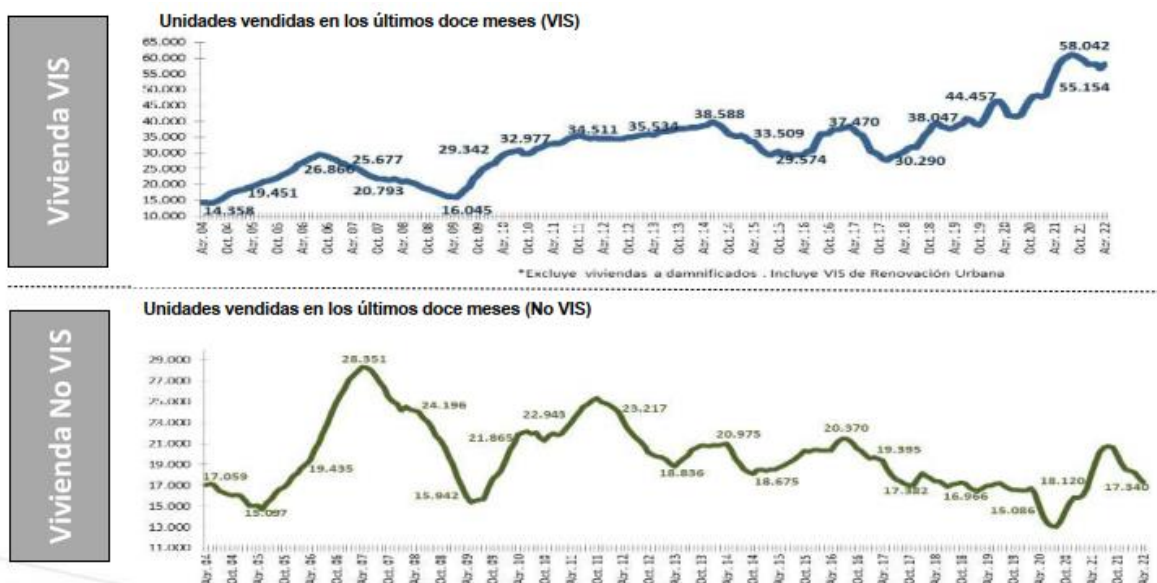
**2.7.1 ANALISIS DE OFERTA.** El primer elemento que se analizó fue la participación de los diferentes tipos de vivienda en las ventas totales, dicho de otra manera, como invierten los hogares capitalinos en vivienda, tal y como se explica en las siguientes graficas:



Grafica 01. Inversión de los Hogares en Vivienda – Cifras en Billones de Pesos

<sup>52</sup> Encuesta Multipropósito, Mapas Bogotá, Diagnóstico del POT, # de habitantes por localidad

Fuente: Coordinada Urbana mayo de 2022



Gráfica 2. Unidades vendidas - Fuente: Galería Inmobiliaria.

Se entiende entonces la gran participación que tiene la vivienda VIS (incluyendo la VIS de renovación) en las ventas reportadas en Bogotá, así como la vivienda NO VIS Rango Bajo.

Otro elemento determinante para definir el perfil comercial del proyecto, es la rotación de los diferentes productos inmobiliarios, todo lo cual se analiza en las siguientes gráficas, teniendo en cuenta atributos como la tipología de vivienda, área y valor de venta por m<sup>2</sup> así:

Rango de precios	No. Proyectos	Oferta	%	V. 3 Meses Prom.	% Trim.	V. Año Prom.	% Año	Rot. Trim.	Rot. Año
VIP	19	1.618	4,8%	336	6%	238	4%	4,8	6,8
VIS	209	13.552	40,0%	3.845	65%	4.231	67%	3,5	3,2
VIS Renovación	23	2.492	7,4%	325	6%	362	6%	7,7	6,9
<b>Total VIS</b>	<b>242</b>	<b>17.662</b>	<b>52,1%</b>	<b>4.506</b>	<b>76%</b>	<b>4.832</b>	<b>76%</b>	<b>3,9</b>	<b>3,7</b>
Hasta 250	134	2.846	8,4%	262	4%	281	4%	10,9	10,1
250 - 350	223	4.063	12,0%	389	7%	381	6%	10,5	10,7
350 - 500	249	4.565	13,5%	348	6%	399	6%	13,1	11,5
500 - 700	209	2.436	7,2%	224	4%	246	4%	10,9	9,9
700 - 900	113	981	2,9%	77	1%	93	1%	12,7	10,6
900 - 1.200	83	673	2,0%	50	1%	65	1%	13,4	10,4
1.200 - 1.500	48	268	0,8%	17	0%	19	0%	15,8	13,8
Mayor a 1.500	60	404	1,2%	17	0%	19	0%	23,8	21,7
<b>Total NO VIS</b>	<b>580</b>	<b>16.236</b>	<b>47,9%</b>	<b>1.384</b>	<b>24%</b>	<b>1.501</b>	<b>24%</b>	<b>11,7</b>	<b>10,8</b>
<b>Total Ciudad</b>	<b>816</b>	<b>33.898</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.890</b>	<b>100%</b>	<b>6.333</b>	<b>100%</b>	<b>5,8</b>	<b>5,4</b>

Indicadores de Rotación marzo de 2022 – Fuente: Galería Inmobiliaria





POR AREA		POR VALOR M2	
Área	Rot. Trim	Precio m2	Rot. Trim
0 - 40	5,4	0 - 2000	13,9
40 - 50	5,4	2000 - 3000	2,4
50 - 60	4,6	3000 - 4000	5,7
60 - 80	6,1	4000 - 5000	5,4
80 - 100	12,6	5000 - 6000	5,0
100 - 125	10,5	6000 - 7000	10,3
> 125	12,5	7000 - 8000	12,1
<b>Total</b>	<b>5,8</b>	8000 - 9000	16,2
		9000 - 10000	13,5
		10000 - 11000	11,8
		11000 - 12000	15,6
		Mayor 12000	10,4
		<b>Total</b>	<b>5,8</b>





Indicadores de Rotación marzo de 2022 – Fuente: Galería Inmobiliaria





Se concluye entonces que la vivienda VIS y NO VIS Rango Bajo (hasta 350 SMMLV), con áreas construidas entre los 40 y los 60 m<sup>2</sup> y valores de venta por m<sup>2</sup> de entre \$2 y \$6 millones son las viviendas que presentan los mejores índices de rotación.

Dicho lo anterior, y teniendo en cuenta además criterios como la localización, las condiciones urbanas y socioeconómicas del proyecto Nova Suba, se determinó que el perfil de los productos inmobiliarios, especialmente la vivienda, deberá ser una mixtura entre vivienda VIS y NO VIS Rango Bajo, esto para garantizar su viabilidad comercial.

Una vez definido el perfil comercial del proyecto, teniendo en cuenta no solo lo investigado en este capítulo, sino además todo lo determinado en los demás capítulos que conforman el presente documento, incluyendo los parámetros de intervención y formulación del Plan Parcial, se llevó a cabo investigación apoyados en plataformas inmobiliarias especializadas como lo son Metro Cuadrado y Finca Raíz, en donde se analizaron proyectos con un perfil similar a Nova Suba en cuanto a localización, población objetivo, tipología de vivienda, usos y sistemas espaciales y constructivos similares, lo anterior con el fin de hallar precios de venta de referencia, características y amenities, población objetivo y en general elementos generales comparativos del mercado, lo cual se resume en el siguiente cuadro:

ANALISIS PROYECTOS NO VIS						
PROYECTO	AREA	BARRIO	VALOR DE VENTA		DESCRIPCION GENERAL	
			TOTAL	M2		
	Urbana 30	44,00 m2	Estacion Central	\$ 288.000.000	\$ 6.545.455	Apartamentos en conjunto cerrado conformado por 3 torres de 25 pisos con ascensor, piscina, sauna y turco, gimnasio dotado, coworking, salón infantil, salón social, salas premium, zona BBQ, juegos infantiles y zonas verdes empedradas
	Natural Living	49,00 m2	Colina Campestre	\$ 298.500.000	\$ 6.091.837	Piscina, sauna y turco, gimnasio dotado, coworking, salón infantil, salón social, salas premium, zona BBQ, juegos infantiles y zonas verdes empedradas
	Parque Central de Occidente	55,00 m2	Villas de Granada	\$ 286.000.000	\$ 5.200.000	Piscina cubierta y climatizada, cancha de squash, gimnasio, juegos infantiles con doble tablero de basket, terrazas panorámicas con BBQ, salón de juegos, espacio para centro de negocios
	Novum	32,00 m2	Ricaurte	\$ 172.000.000	\$ 5.375.000	Salón de niños, gimnasio, terraza de Yoga, zona create, BBQ, salas premium
<b>PROMEDIO</b>	<b>45,00 m2</b>	<b>-</b>		<b>\$ 261.125.000</b>	<b>\$ 5.803.073</b>	

ANALISIS PROYECTOS COMERCIALES						
PROYECTO	AREA	BARRIO	VALOR DE VENTA		DESCRIPCION GENERAL	
			TOTAL	M2		
	Camino de San Gabriel	48,09 m2	Castilla	\$ 591.070.000	\$ 12.290.913	Locales comerciales para uso de artículos y comestibles de primera necesidad: Fruterías panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías ubicados en el sector de Castilla. Población de la zona
	Monteverde	57,00 m2	Cedritos	\$ 525.000.000	\$ 9.210.526	Baño propio, Bodega y pisos de madera laminado.
	Centro Suba	33,90 m2	Suba	\$ 350.000.000	\$ 10.324.483	espacio abierto, vitrina. Segundo nivel:
	Olaya Plaza	20,65 m2	Olaya	\$ 250.000.000	\$ 12.106.538	gran vitrina para exhibición de productos y atención al público el centro comercial ofrece todas las comodidades necesarias para los clientes entre baños zonas sociales áreas de comidas y comercio en general
<b>PROMEDIO</b>	<b>39,91 m2</b>	<b>-</b>		<b>\$ 429.017.500</b>	<b>\$ 10.983.115</b>	

ANÁLISIS PROYECTOS SERVICIOS OFICINAS Y CONSULTORIOS						
PROYECTO	AREA	BARRIO	VALOR DE VENTA		DESCRIPCION GENERAL	
			TOTAL	M2		
	Pontevedra Oficinas	117,00 m <sup>2</sup>	Pontevedra	\$ 1.155.597.938	\$ 9.876.905	edificio de oficinas modernas y flexibles que se ajustan al tamaño de su negocio, 15 pisos de altura, 179 oficinas, 35 locales 2 sótanos de parqueaderos, 346 parqueaderos privados, salas de reuniones dotadas cada dos pisos, Seguridad 24 / 7.
	Life 72 Oficinas	48,24 m <sup>2</sup>	San Felipe	\$ 437.341.000	\$ 9.065.941	Las oficinas de Life 72 están ubicadas en el piso 5 de la torre Life 72, un proyecto que conjuga vivienda y comercio, buscando sacar el mayor provecho de los beneficios de la zona. Los propietarios de Life 72 oficinas, podrán disfrutar las salas de reuniones y el gimnasio
	Cantabria	352,00 m <sup>2</sup>	Normandia	\$ 2.574.176.000	\$ 7.313.000	Cantabria está conformado por 680 unidades de vivienda, 9 locales comerciales y 3 oficinas, 1300 m <sup>2</sup> de comercio y 1130 m <sup>2</sup> de oficinas
	La Felicidad	42,63 m <sup>2</sup>	La Felicidad	\$ 295.000.000	\$ 6.920.009	Amplia oficina con 4263 mts, vista exterior, en obra gris, excelente iluminación, ubicada en un cuarto piso, cuenta con garaje y amplios espacios, baños, sala de reuniones, zonas de comida, terraza de descanso, seguridad
<b>PROMEDIO</b>		<b>139,97 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>\$ 1.115.528.735</b>	<b>\$ 8.293.964</b>	

Como se puede apreciar, se hayo que el precio de venta de la vivienda NO VIS Rango Bajo (promedio) es de \$5,8 millones, del comercio \$10,9 millones y servicios \$8,2 Millones, sin embargo, como parte de una estrategia comercial que permita tener mayor flujo de ventas y de efectivo, alcanzar puntos de equilibrio más rápido y romper la inercia comercial, los precios de venta de Nova Suba estarán entre un 15% y un 17% por debajo del promedio, de esta manera el proyecto compite no solo con un excelente producto, sino también con precio, lo anterior se puede observar en los precios de ventas determinados en el capítulo 4 del presente DTS.

En todo caso es necesario mencionar que para el caso de la vivienda VIP y VIS, los valores de venta están determinados en el decreto 1077 de 2015, estos valores son hasta 110 SMMLV para la VIP de Renovación y hasta 175 SMMLV para la VIS de Renovación.

Igualmente, el área mínima para la VIP y la VIS está determinada en el decreto 555 de 2021, aclarada mediante circular 007 del 25 de febrero de 2022, en donde se menciona que el área mínima para el cumplimiento de la obligación VIP y VIS es de 42 M2, pudiendo incluso llegar hasta los 36 M2 en la vivienda VIP y VIS adicional al cumplimiento de la obligación mínima, no obstante lo anterior, y también como parte de una estrategia social y comercial, se definió que la vivienda VIP y VIS, sin importar si corresponde a la obligación mínima o a las viviendas adicionales a esta obligación que pretende generar el proyecto, tendrán la misma área sin distinción.

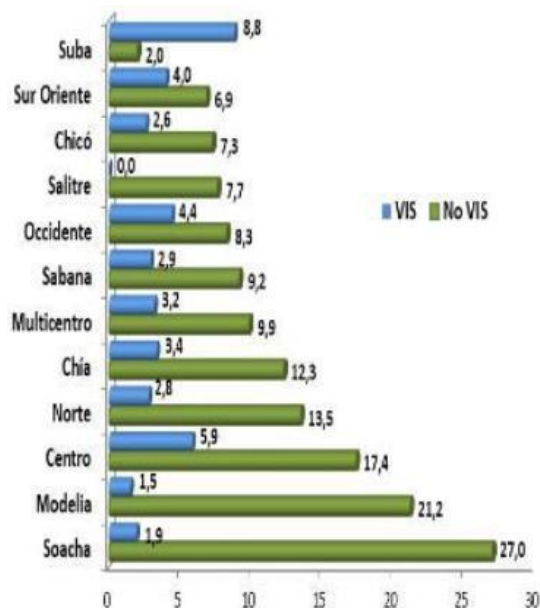
En cuanto a las áreas para comercio y servicios, el proyecto plantea una estructura modular y flexible que permita generar locales y oficinas desde 25 m2 hasta las necesidades del cliente final dentro de

los parámetros normativos, de esta manera se pretende contar con productos inmobiliarios que se adapten a la necesidad de distintos perfiles, desde el comercio de conveniencia hasta las grandes superficies.

**2.7.2 ANALISIS DE LA DEMANDA.** Este punto es complementario a numerales del capítulo 2, en donde se hace un análisis detallado de la población del sector y de la ciudad en general, permitiendo tener una idea clara de la composición socio económica de los hogares con potencial de participar en el proyecto.

En todo caso, antes de explicar la población objetivo a la que va dirigido el proyecto, es necesario complementar con lo siguiente:

- Al momento de adquirir propiedad raíz, los visitantes a salas de ventas en Bogotá mostraron interés principalmente por las localidades de Usme (40,2%), Suba (25,8%) y Fontibón (10,2%) (tomado de informe de oferta y demanda de abril de 2022 – fuente Galería Inmobiliaria), esto refleja lo atractivo que es el sector para los hogares capitalinos.
- Sumado a lo anterior, suba es la localidad que mejor rotación en NO VIS presenta (según datos de Galería Inmobiliaria), esto debido a la buena rotación que presentan los proyectos NO VIS localizados a la altura de la calle 145 (ingreso a Suba), sector cercano a Nova Suba, esto según el siguiente grafico:



- Según Galería Inmobiliaria, entre las principales razones por las cuales están interesados en comprar vivienda se encuentra: no seguir pagando arriendo y/o tener algo propio (50,4%), arrendarla (13,5%), es precisamente a este segmento que el proyecto quiere atender (cerca del 63,9%).

- Finalmente, se resalta que el 53% de la demanda efectiva percibe entre 2 y 8 SMMLV. Cerca de 260 mil hogares (DANE) según la siguiente gráfica:

*Tabla 6. Demanda efectiva*

Rango ingreso	Demanda efectiva	Hogares totales	Demanda efectiva como proporción del total de hogares
<= de 2 SMMLV	121.284	846.035	14,3%
Entre 2 y 4 SMMLV	107.233	809.413	13,2%
Entre 4 y 6 SMMLV	101.068	395.663	25,5%
Entre 6 y 8 SMMLV	52.699	208.889	25,2%
Entre 8 y 10 SMMLV	32.140	127.590	25,2%
> 10 SMMLV	70.506	309.851	22,8%
<b>Total</b>	<b>484.931</b>	<b>2.697.440</b>	<b>18,0%</b>

Fuente: Encuesta Multipropósito 2017 – Dane y SDP. Cálculos Subdirección de Información Sectorial

Finalmente, respecto a lo analizado, se ha definido que la población objetivo es la siguiente:



### Young Adults & Dinks

- Buscan independizarse / Recién independizados.
- Apartamentos de 1 o 2 habitaciones que se adapten a sus necesidades.
- VIS y NO VIS.
- Amenities: gimnasio, coworking, zonas comunes.
- Estar cerca de alternativas de transporte público, centros comerciales, F&B.
- Ingresos: entre 4 y 6 SMMLV.
- Subsidio Familiar de Vivienda (Mi Casa Ya, CCF y Tasa FRECH).



### Young Small Families

- Familias jóvenes con uno o máximo dos hijos que han decidido no tener más hijos.
- Apartamentos de 2 o 3 habitaciones que se adapten a sus necesidades.
- VIS y NO VIS.
- Amenities: gimnasio, coworking, zonas comunes.
- Estar cerca de alternativas de transporte público, centros comerciales, F&B, colegios y equipamientos.
- Ingresos: entre 4 y 8 SMMLV.
- Subsidio Familiar de Vivienda (Mi Casa Ya, CCF y Tasa FRECH).



### Investors

- Buscan invertir su dinero y generar rentabilidad.
- Emprendedores, profesionales y comerciantes interesados en comercio y servicios.
- Viviendas con buena ubicación, posibilidades de valorización.
- Arrendamiento / negocio propio.



## Residents and Owners

- Familias con arraigo al sector con interés en participar en el proyecto.
- Aporte del predio con el fin de obtener una nueva unidad inmobiliaria en cualquier uso.
- Plan de gestión social – compensaciones.

## 2.8 ANÁLISIS VALOR DEL SUELO.

Con base en la metodología descrita en el ítem de Usos, Áreas y Morfología de este documento, se determinó el valor del avalúo comercial de referencia de cada predio así:

- Investigación del valor comercial de referencia por m<sup>2</sup> (incluyendo terreno más construcción) de catastro Bogotá<sup>53</sup>.
- Debido a que estos datos están con referencia al año 2019, se procedió a indexar con los Índices de valoración inmobiliaria urbana y rural (IVIUR) definidos por el Distrito.
- Finalmente se multiplicó el valor obtenido de cada manzana por su respectiva área útil según el siguiente cuadro:

ANÁLISIS DE VALOR DEL SUELO TOTAL PPRU NOVA-SUBA					
Manzana	Predios	Área Útil Plano	Valor m <sup>2</sup> de Referencia - Año 2019	Valor m <sup>2</sup> de Referencia - Año 2022	Total Valor Manzana
70	26	2.028,89 M2	\$ 1.555.999	\$ 1.696.983	\$ 3.442.991.305
71	21	1.974,55 M2	\$ 1.821.869	\$ 1.986.942	\$ 3.923.316.932
72	33	2.847,46 M2	\$ 1.653.023	\$ 1.802.798	\$ 5.133.394.479
73	27	2.526,37 M2	\$ 1.721.493	\$ 1.877.472	\$ 4.743.187.879
74	18	1.785,86 M2	\$ 1.739.158	\$ 1.896.737	\$ 3.387.307.000
75	28	2.611,78 M2	\$ 1.553.141	\$ 1.693.866	\$ 4.424.004.776
76	19	1.632,06 M2	\$ 1.510.831	\$ 1.647.722	\$ 2.689.181.525
77	23	1.794,44 M2	\$ 1.450.344	\$ 1.581.755	\$ 2.838.363.903
78	30	2.662,53 M2	\$ 1.753.507	\$ 1.912.386	\$ 5.091.785.789
79	31	2.510,01 M2	\$ 1.288.359	\$ 1.405.093	\$ 3.526.796.963
83	22	1.874,39 M2	\$ 1.443.882	\$ 1.574.707	\$ 2.951.615.428
<b>11 manzanas</b>	<b>278</b>	<b>24.248,34 M2</b>	-	-	<b>\$ 42.151.945.980</b>

MIUR2020	4,00%
MIUR2021	0,64%
MIUR2022	4,16%
IVIUR Prom	2,93%

<sup>53</sup> <https://mapas.bogota.gov.co/#>

### CAPITULO 3 - PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

El presente capítulo desarrolla la modelación urbanística y arquitectónica del Plan Parcial, teniendo en cuenta lo determinado en los capítulos anteriores y conjugando aspectos normativos, técnicos, socioeconómicos y de mercado en la respectiva propuesta urbana.

**3.1 CRITERIOS DE INTERVENCION Y DE DISEÑO.** Respecto a lo determinado en el capítulo 2 correspondiente al diagnóstico, se determinaron unos criterios generales de intervención los cuales se resumen así:

- **ACTUACIÓN URBANÍSTICA COMO ARTICULADORA DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES DE CIUDAD** nodos de equipamiento y de transporte: significa que la propuesta urbana debe contribuir a la integración de los elementos estructurales de ciudad existentes (nodo de equipamiento y de espacio público parque suba la Gaitana) y futuros (Segunda línea del metro – ALO).
- **POTENCIALIZAR EL EQUIPAMIENTO PUBLICO EXISTENTE:** Vinculándolo al proyecto, de esta manera contribuir a la calidad de vida de los moradores y mantener la memoria histórica e identidad del sector.
- **PLATAFORMA COMERCIAL, DE SERVICIOS Y TORRE DE VIVIENDA - MEZCLA DE USOS:** configurar la ciudad de los 15 minutos en donde los ciudadanos tengas todo en un solo lugar, una nueva centralidad, comercio y servicios básicos (de cercanía y zonales) - oficinas y F&B, nodo empresarial y comercial.
- **ESPACIO PUBLICO VINCULADO AL ESPACIO PRIVADO: AREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PUBLICO** - Complementar funcionalmente al espacio público, de esta manera mejorar los índices de espacio público efectivo.
- **PEATON Y SISTEMAS ALTERNATIVOS DE MOVILIDAD COMO PRIORIDAD:** Nuevas Formas de Movilidad Vinculadas Funcionalmente al Sistema de Transporte Masivo.
- **OBSERVANCIA DE LOS DEMÁS CRITERIOS DE INTERVENCIÓN DEFINIDOS POR LA AE:** Generación del 30% de vivienda de interés social y promover el desarrollo de actividades empresariales y comerciales dinamizando la productividad y el emprendimiento.



**3.2 PROPUESTA URBANA.** Como primera medida, se procedió a calcular las cargas urbanísticas que debe asumir el proyecto, así como el área útil resultante, lo anterior basado en el artículo 328 y en el capítulo 7.2 del anexo 5 del decreto 555, sin embargo, es necesario aclarar que, el equipamiento existente en el sector identificado en el capítulo 01 del presente documento, tendrá un manejo diferencial en el sentido en que lo excluimos de nuestra área de verificación, de manera que no cuenta para el cálculo de las cargas ni de los beneficios.

Dicho lo anterior se prevén dos posibles escenarios para el cálculo de las respectivas cargas urbanísticas así:

### ESCENARIO 01

AREA BRUTA INICIAL	43.034,14 M2	-
AREA DE MANEJO ESPECIAL	3.900,36 M2	-
Poligono Colegio Distrital la Gaitana sede B	3.900,36 M2	-
AREA DE VERIFICACION DEL PLAN PARCIAL - Artículo 328	39.133,78 M2	100,0%
Area de Cargas Urbanisticas Adicionales (Vias y Espacio Publico)	25.436,96 M2	65,0%
Area de Terreno Publico Actual	14.885,44 M2	38,0%
<b>TOTAL AREA UTIL</b>	<b>-1.188,62 M2</b>	<b>-2,8%</b>

### ESCENARIO 02

AREA BRUTA INICIAL	43.034,14 M2	-
AREA DE MANEJO ESPECIAL	3.900,36 M2	-
Poligono Colegio Distrital la Gaitana sede B	3.900,36 M2	-
AREA DE VERIFICACION DEL PLAN PARCIAL - Artículo 328	39.133,78 M2	100,0%
Area de Cargas Urbanisticas (Vias y Espacio Publico)	25.436,96 M2	65,0%
<b>TOTAL AREA UTIL</b>	<b>13.696,82 M2</b>	<b>35,0%</b>

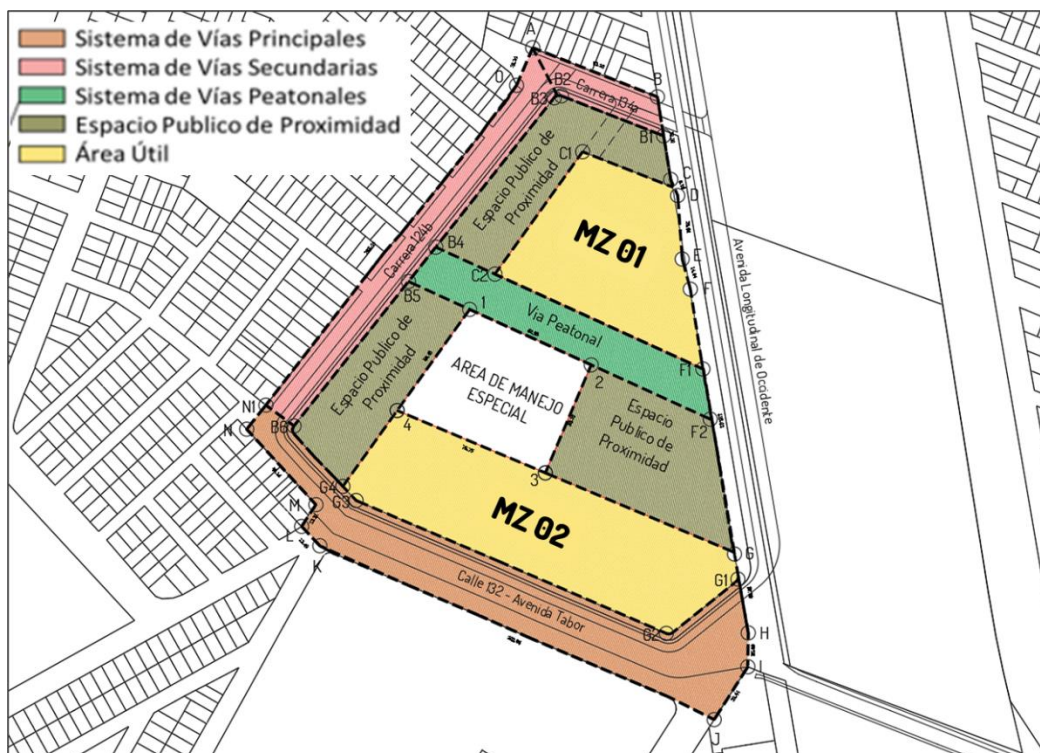
Como se puede ver, en el escenario 01 se asume que el porcentaje de cesiones, determinado en el 65%, es adicional al área pública existente en el sector, generando un área útil negativa, es decir, que el proyecto en este supuesto no cumple siquiera con las cargas correspondientes.

Esta situación inviabiliza el proyecto, esto se comprobó en algunas modelaciones preliminares en donde se concluyó que, aun si se pudiera pagar parte de las cargas en dinero, el proyecto, por una parte, no generaría los ingresos necesarios para el respectivo pago, y por otra parte, el área útil resultante sería tan pequeña que exigiría una edificación muy esbelta y alta, tipo “aguja”, aumentando considerablemente sus costos directos y sacando de la ecuación a la vivienda social.

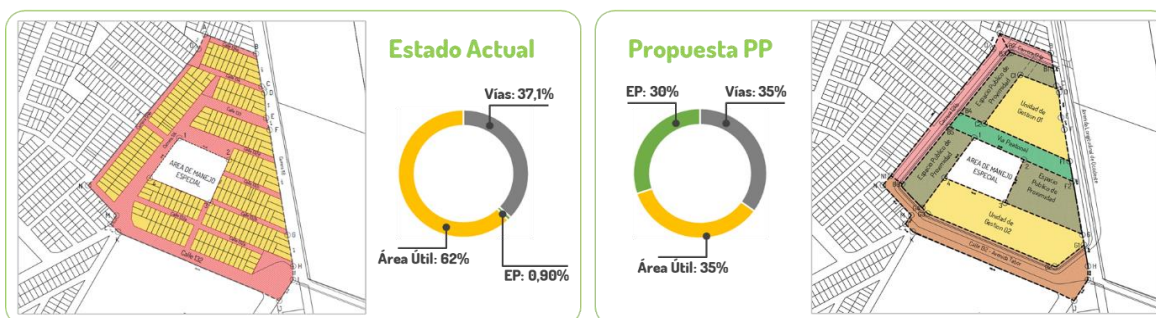
En ese sentido, se plantea el escenario 02, en donde se asume que las respectivas cesiones del proyecto incluyen las áreas públicas iniciales y las nuevas cargas, las cuales hacen parte de un proceso de reorganización propio de la renovación urbana por redesarrollo.

Es bajo este escenario 02 en el que se modeló el proyecto, esto debido a que encontramos que genera un equilibrio entre las cargas y beneficios, y responde a las necesidades de todos los grupos de interés, tanto el público, como el privado y la comunidad.

a continuación, se presenta entonces la propuesta urbana y de reorganización del proyecto:



CUADRO COMPARATIVO DE AREAS Y DE RECONFIGURACION					
Item	Estado Actual		Propuesta PP		Diferencia
<b>Area Publica</b>	<b>14.885,44 M2</b>	<b>38,0%</b>	<b>25.436,96 M2</b>	<b>65,0%</b>	<b>10.551,52 M2</b>
Vías Principales	0,00 M2	0,00%	7.327,44 M2	18,72%	7.327,44 M2
Vías Locales	14.506,27 M2	37,07%	6.295,62 M2	16,09%	-8.210,65 M2
Area Espacio Publico de Proximidad	379,17 M2	0,97%	11.813,90 M2	30,19%	11.434,73 M2
<b>Area Util</b>	<b>24.248,34 M2</b>	<b>62,0%</b>	<b>13.696,82 M2</b>	<b>35,0%</b>	<b>-10.551,52 M2</b>
APAUP	0,00 M2	0,0%	2.396,94 M2	6,1%	2.396,94 M2
<b>TOTAL AREA DE PLANIFICACION</b>	<b>39.133,78 M2</b>	<b>100,0%</b>	<b>39.133,78 M2</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,00 M2</b>



Como se puede observar, la propuesta urbana genera un circuito exterior de movilidad vehicular, en donde se garantiza el acceso a las áreas públicas y privadas desde el vehículo, sin embargo, al interior se configura una gran plataforma de espacio público y ciclorrutas en donde el peatón y los sistemas alternativos de movilidad tienen la prioridad.

El espacio público es el elemento ordenador y el elemento que soporta y conecta las demás dinámicas y usos presentes en el proyecto, además que vincula funcionalmente a las nuevas edificaciones, así como el equipamiento existente.

Además, se plantean soportes urbanos y de espacio público que equilibren y vinculen las dinámicas propias y futuras sobre la ALO y la línea 2 del metro.

A continuación, se muestran algunas vistas del proyecto.





**3.3 APROVECHAMIENTOS GENERALES.** Una vez definida el área útil, se procedió a definir los usos y la intensidad de los mismos, teniendo en cuenta, entre otros, el diagnóstico y el análisis de la oferta y la demanda.

Es necesario mencionar que, en cuanto a la relación de comercio y servicios con la vivienda, esta se conservó según el diagnóstico inicial, garantizando así la relación funcional y comercial del sector, lo cual quiere decir que, el mayor comercio y servicios proyectados responden mayor número de viviendas a desarrollar conservando los criterios de oferta y demanda que hoy están presentes en el sector.

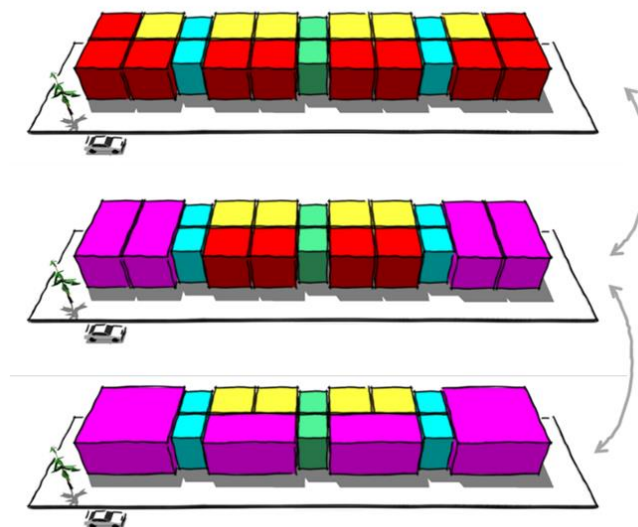
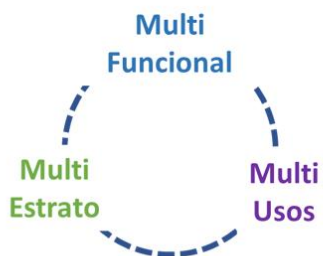
Igualmente, a pesar que la norma urbana da libertad para proponer la altura y el índice de ocupación del proyecto, este no supera los 20 pisos (altura máxima) y un ICe de 6,7, lo anterior corresponde a una estrategia comercial y económica, en donde se controla la altura de 20 pisos en razón en que la experiencia dicta que cuando se supera esta altura, los costos directos aumentan de manera exponencial, dificultando el cierre financiero de la vivienda social.

Dicho lo anterior, se elaboro estudio de cabida general en donde se definió la volumetría general de los edificios a desarrollar en el área útil de la siguiente manera:



**FLEXIBILIDAD EN LAS EDIFICACIONES**

Diseño y estructura flexible para lograr la adaptabilidad a las necesidades de la demanda.

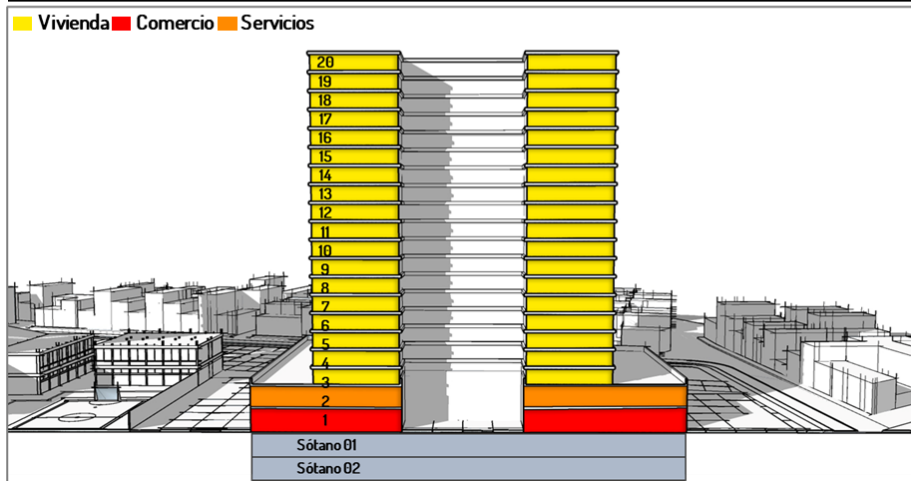


Una vez modelado de manera general las áreas, volumetrías y demás, en el siguiente cuadro se resumen los respectivos aprovechamientos:

<b>RESUMEN APROVECHAMIENTOS</b>			
<b>Item</b>	<b>UAU 01</b>	<b>UAU02</b>	<b>Total</b>
Area Util	5.445,34 M2	8.251,48 M2	<b>13.696,82 M2</b>
% de Area Util	39,76%	60,24%	<b>100%</b>
Area Bruta	15.558,12 M2	23.575,66 M2	<b>39.133,78 M2</b>
Indice de Construccion Efectivo - ICe	6,7	6,7	<b>6,7</b>
Area Total Construida	43.008,57 M2	65.172,09 M2	<b>108.180,66 M2</b>
85% Area Construida Vendible	36.483,80 M2	55.284,92 M2	<b>91.768,71 M2</b>
15% Area Zonas Comunes	6.524,77 M2	9.887,17 M2	<b>16.411,94 M2</b>
Area Construida Vendible	36.483,80 M2	55.284,92 M2	<b>91.768,71 M2</b>
6% Vivienda VIP	2.189,03 M2	3.317,09 M2	<b>5.506,12 M2</b>
25% Vivienda VIS	9.120,95 M2	13.821,23 M2	<b>22.942,18 M2</b>
50% Vivienda NO VIS	18.094,87 M2	27.419,67 M2	<b>45.514,54 M2</b>
8% Comercio - Locales menores a 500 M2	2.831,58 M2	4.290,77 M2	<b>7.122,35 M2</b>
2% F&B	707,89 M2	1.072,69 M2	<b>1.780,58 M2</b>
10% Servicios (Oficinas y Consultorios)	3.539,47 M2	5.363,46 M2	<b>8.902,93 M2</b>
Numero de Viviendas	649 Viviendas	983 Viviendas	<b>1631 Viviendas</b>
40% Vivienda VIP-VIS	259 Viviendas	393 Viviendas	<b>653 Viviendas</b>
60% Vivienda NO VIS	389 Viviendas	590 Viviendas	<b>979 Viviendas</b>
Area Construida Primer Piso	3.539,47 M2	5.363,46 M2	<b>8.902,93 M2</b>
Area Construida Promedio por Piso	2.123,68 M2	3.218,08 M2	<b>2.678,88 M2</b>
Area Libre	1.905,87 M2	2.888,02 M2	<b>4.793,89</b>
Indice de Ocupacion Plataforma - IO	0,65	0,65	<b>0,65</b>
Altura Plataforma en Pisos	2 Pisos	2 Pisos	<b>2 pisos</b>
Indice de Ocupacion Promedio - IO	0,39	0,39	<b>0,39</b>
Altura de la Edificacion en Pisos	20 Pisos	20 Pisos	<b>20 Pisos</b>
Area Construida Sotanos	8.168,01 M2	12.377,22 M2	<b>20.545,23 M2</b>
Numero de Sotanos	2 Pisos	2 Pisos	<b>2 sotanos</b>

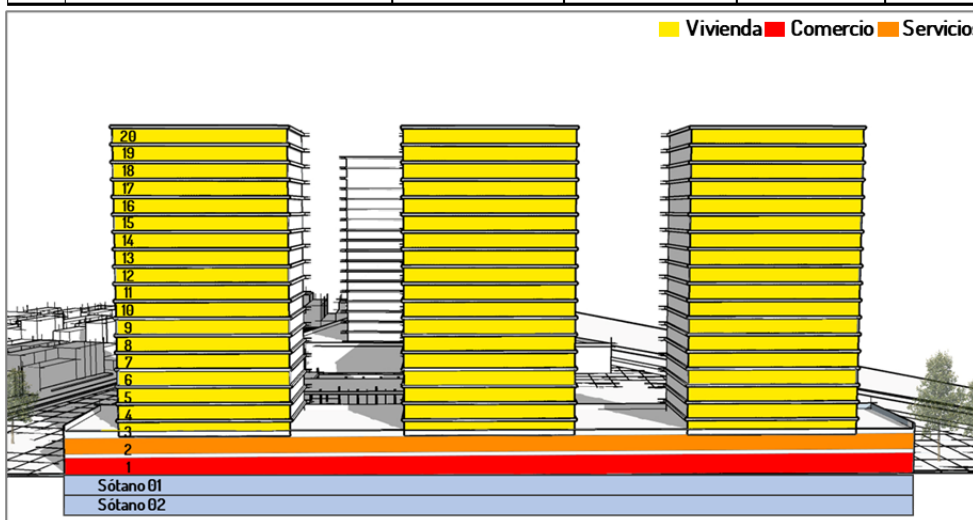
### UAU 01

<b>Uso e Intensidad</b>	<b>Area Vendible</b>	<b>Zona Comun</b>	<b>Total Area Construida</b>	<b>Unidades</b>
6% Vivienda VIP	2.189,03 M2	372,13 M2	2.561,16 M2	52 Und
25% Vivienda VIS	9.120,95 M2	1.550,56 M2	10.671,51 M2	207 Und
50% Vivienda NO VIS	18.094,87 M2	3.257,08 M2	21.351,95 M2	385 Und
7,8% Comercio - Locales menores a 500 M2	2.831,58 M2	566,32 M2	3.397,89 M2	57 Und
1,9% F&B	707,89 M2	141,58 M2	849,47 M2	28 Und
9,7% Servicios (Oficinas y Consultorios)	3.539,47 M2	637,11 M2	4.176,58 M2	142 Und
100% <b>Total</b>	<b>36.483,80 M2</b>	<b>6.524,77 M2</b>	<b>43.008,57 M2</b>	

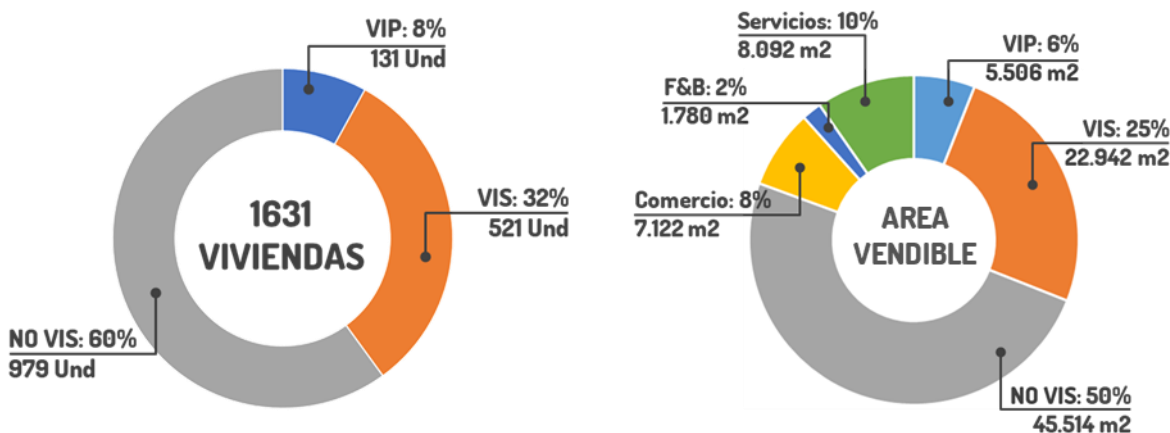


### UAU 02

Uso e Intensidad		Area Vendible	Zona Comun	Total Area Construida	Unidades
6%	Vivienda VIP	3.317,09 M2	563,91 M2	3.881,00 M2	79 Und
25%	Vivienda VIS	13.821,23 M2	2.349,61 M2	16.170,84 M2	314 Und
50%	Vivienda NO VIS	27.419,67 M2	4.935,54 M2	32.355,21 M2	583 Und
7,8%	Comercio - Locales menores a 500 M2	4.290,77 M2	858,15 M2	5.148,92 M2	86 Und
1,9%	F&B	1.072,69 M2	214,54 M2	1.287,23 M2	43 Und
9,7%	Servicios (Oficinas y Consultorios)	5.363,46 M2	965,42 M2	6.328,89 M2	215 Und
100%	<b>Total</b>	<b>55.284,92 M2</b>	<b>9.887,17 M2</b>	<b>65.172,09 M2</b>	



En cuanto a usos, a continuación se muestra la composición del área vendible y especialmente de las viviendas, en donde proyecta que el 40% del total de viviendas sean vivienda social, lo cual logra consolidar un proyecto con un perfil social, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos estratégicos del POT.



**3.4 ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTOS.** En cuanto a estacionamientos, el proyecto plantea 3 tipos de estacionamientos, enfocado básicamente en estimular los sistemas de transporte alternativos sin olvidar la posibilidad de desarrollo de las familias así:

para bicicletas se plantean 1833 unidades, es decir 1 por cada unidad de vivienda y algunos más para comercio.

para vehículos cero emisiones se proyectan 202 unidades, los cuales, al igual que los estacionamientos para bicicletas, se entregarán a la copropiedad para su administración y manejo.

Finalmente, se proyecta generar 603 estacionamientos privados vendibles, esto con el fin de que los hogares o negocios que requieran un estacionamiento, lo puedan adquirir, lo que significa finalmente, que será el mercado el que regule la distribución de los mismos.

<b>CALCULO ESTACIONAMIENTOS</b>			
<b>Item</b>	<b>UAU 01</b>	<b>UAU 02</b>	<b>Total</b>
Area Construida Estacionamientos	8.168,01 M2	12.377,22 M2	<b>20.545,23 M2</b>
Zonas Comunes Estacionamientos Rampas Y Circulaciones	3.267,21 M2	4.950,89 M2	<b>8.218,09 M2</b>
Area Util Estacionamientos	4.900,81 M2	7.426,33 M2	<b>12.327,14 M2</b>
<b>Total Estacionamientos Bicicletas</b>	<b>733 Und</b>	<b>1110 Und</b>	<b>1843 Und</b>
Estacionamientos Para Bicicletas Vivienda - Capitulo 9 Anexo 05	649 Und	983 Und	<b>1631 Und</b>
Estacionamientos Para Bicicletas Otros Usos - Capitulo 9 Anexo 05	84 Und	128 Und	<b>212 Und</b>
Area Estacionamiento por Bicicleta	1,23 M2	1,23 M2	<b>2,46 M2</b>
Total Area Estacionamientos Para Bicicleta	901,33 M2	1.365,81 M2	<b>2.267,14 M2</b>
<b>Total Estacionamientos Vehiculos Cero Emision</b>	<b>971,39 M2</b>	<b>1.549,27 M2</b>	<b>2.520,66 M2</b>
Total Area Estacionamientos Vendibles	3.028,09 M2	4.511,25 M2	<b>7.539,35 M2</b>
<b>Total Estacionamientos Vendibles</b>	<b>242 Und</b>	<b>361 Und</b>	<b>603 Und</b>

En cuanto a zonas comunes, el proyecto plantea lo siguiente:

<b>CALCULO EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO Y PRIVADO</b>			
<b>item</b>	<b>UAU 01</b>	<b>UAU 02</b>	<b>Total</b>
Porcentaje del Area Total Construida para Equipamiento Publico - Artículo 329	3%	3%	<b>3%</b>
<b>Total Obligacion Urbanistica Equipamiento Publico (En M2 de Area Construida)</b>	<b>1.290,26 M2</b>	<b>1.955,16 M2</b>	<b>3.245,42 M2</b>
Area Equipamiento Comunal Privado Vivienda VIP - VIS	1.830,02 M2	2.966,33 M2	<b>4.796,35 M2</b>
Area Equipamiento Comunal Privado Vivienda NO VIS	2.261,86 M2	3.427,46 M2	<b>5.689,32 M2</b>
Area Equipamiento Comunal Privado Otros Usos	589,91 M2	893,91 M2	<b>1.483,82 M2</b>
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO - Capitulo 06 Anexo 05</b>	<b>4.681,79 M2</b>	<b>7.287,70 M2</b>	<b>11.969,49 M2</b>
40% Area Equipamiento Comunal - Areas Libres	1.872,72 M2	2.915,08 M2	<b>4.787,79 M2</b>
20% Servicios Comunales en Areas Construidas	936,36 M2	1.457,54 M2	<b>2.393,90 M2</b>
40% Bicicletas	901,33 M2	1.365,81 M2	<b>2.267,14 M2</b>
40% Vehiculos Cero Emision	971,39 M2	1.549,27 M2	<b>2.520,66 M2</b>

En virtud del artículo 319 se plantea el cumplimiento de la obligación del equipamiento público en área construida, así entonces se incluye en la modelación financiera el costo de la construcción del

equipamiento, recursos los cuales se plantean invertir en la adecuación y re potencialización del colegio existente en el proyecto (Suba la Gaitana Sede B), específicamente en la actualización de la infraestructura a las nuevas condiciones del proyecto (cerramientos, estacionamientos, tecnología, etc.).

## CAPITULO 4 - MODELACIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO - REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

**4.1 APROVECHAMIENTOS.** El primer paso para realizar la respectiva modelación financiera, es calcular los respectivos aprovechamientos, los cuales determinaran las ventas, así como los costos indirectos y la respectiva utilidad.

Igualmente se procedió a definir el cálculo de las áreas construidas asociadas a los aprovechamientos esto con el fin de proceder con el cálculo de los respectivos costos directos.

Estas áreas están determinadas en el capítulo 02 del presente documento.

**4.2 VENTAS.** Respecto a lo expuesto en el capítulo 02 del presente documento, en el siguiente cuadro se presenta, de manera general, resumen de los valores de venta, así como de las áreas estimadas de los productos inmobiliarios que se proyectan desarrollar en el Plan Parcial, lo cual, multiplicado por las áreas vendibles definidas en el cuadro anterior, arrojan las ventas totales y por UAU/UG, proyectadas así:

USO	VALOR VENTA EN SMMLV	VALOR DE VENTA EN COP	AREA TIPO	VALOR DE VENTA M2
Vivienda VIP	110 SMMLV	\$ 110.000.000	42,00 M2	\$ 2.619.048
Vivienda VIS	175 SMMLV	\$ 175.000.000	44,00 M2	\$ 3.977.273
Vivienda NO VIS	240 SMMLV	\$ 240.000.000	46,50 M2	\$ 5.161.250
Comercio en Locales menores a 500 M2	455 SMMLV	\$ 455.000.000	50,00 M2	\$ 9.100.000
F&B	228 SMMLV	\$ 227.500.000	25,00 M2	\$ 9.100.000
Servicios (Oficinas y Consultorios)	190 SMMLV	\$ 190.000.000	25,00 M2	\$ 7.600.000
Estacionamientos	20 SMMLV	\$ 19.937.500	12,50 M2	\$ 1.595.000

Uso	VENTAS UAU 01	VENTAS UAU 02	TOTAL VENTAS	%
Vivienda VIP	\$ 5.733.168.273	\$ 8.687.629.657	\$ 14.420.797.930	2,9%
Vivienda VIS	\$ 36.276.503.793	\$ 54.970.797.159	\$ 91.247.300.952	18,2%
Vivienda NO VIS	\$ 93.392.173.849	\$ 141.519.763.709	\$ 234.911.937.558	46,9%
<b>Subtotal Vivienda</b>	<b>\$ 135.401.845.915</b>	<b>\$ 205.178.190.525</b>	<b>\$ 340.580.036.440</b>	<b>67,9%</b>
Comercio en Locales menores a 500 M2	\$ 25.767.363.076	\$ 39.046.003.360	\$ 64.813.366.436	12,9%
F&B	\$ 6.441.840.769	\$ 9.761.500.840	\$ 16.203.341.609	3,2%
<b>Subtotal Comercio</b>	<b>\$ 32.209.203.845</b>	<b>\$ 48.807.504.200</b>	<b>\$ 81.016.708.045</b>	<b>16,2%</b>
Servicios (oficinas y Consultorios)	\$ 26.899.994.420	\$ 40.762.311.200	\$ 67.662.305.620	13,5%
<b>Subtotal Servicios</b>	<b>\$ 26.899.994.420</b>	<b>\$ 40.762.311.200</b>	<b>\$ 67.662.305.620</b>	<b>13,5%</b>
Estacionamientos	\$ 4.829.807.430	\$ 7.195.449.605	\$ 12.025.257.035	2,4%
<b>Subtotal Estacionamientos</b>	<b>\$ 4.829.807.430</b>	<b>\$ 7.195.449.605</b>	<b>\$ 12.025.257.035</b>	<b>2,4%</b>
<b>Total</b>	<b>\$ 199.340.851.610</b>	<b>\$ 301.943.455.530</b>	<b>\$ 501.284.307.140</b>	<b>100,0%</b>
<b>% de participación en ventas</b>	<b>39,77%</b>	<b>60,23%</b>	<b>1,00%</b>	

Es importante mencionar que la participación en ventas de cada UAU/UG es el factor determinante en el reparto de cargas que se presentara más adelante.

**4.3 COSTOS DIRECTOS Y DE URBANISMO.** Para el caso de los costos directos de construcción, se tomaron como referencia los valores de proyectos de renovación urbana con características similares que actualmente se están ejecutando en la ciudad de Cali, seguidamente se ajustaron a precios de Bogotá según el Índice de Construcción de Edificaciones del DANE así:

**Tabla 4. ICOCED. Variación mensual por dominio geográfico total y para clase CPC V.2 A.C. Abril 2022**

Dominio geográfico	Peso %	Clase CPC		Variación Total	Contribución Total
		Residencial	No residencial	(%)	(puntos porcentuales)
		Variación %	Variación %	2022	2022
Valle del Aburra*	20,01	1,91	2,24	2,04	0,41
Barranquilla AM*	6,97	1,73	2,05	1,84	0,13
Bogotá_Cundinamarca AR*	40,65	1,94	2,13	2,01	0,82
Cartagena AU*	4,57	1,69	1,92	1,77	0,08
Tunja AU*	0,86	2,02	2,04	2,03	0,02
Manizales AU*	1,48	2,08	2,42	2,16	0,03
Popayán AU*	1,12	2,00	2,21	2,09	0,02
Valledupar AU*	0,96	1,73	2,02	1,83	0,02
Montería AU*	0,36	2,18	2,26	2,21	0,01
Neiva AU*	0,55	1,88	1,82	1,87	0,01
Santa Marta AU*	1,68	1,90	1,83	1,88	0,03
Villavicencio AU*	0,79	1,88	1,76	1,84	0,01
Pasto AU*	1,17	2,09	2,27	2,12	0,03
Cúcuta AM*	1,09	1,78	1,92	1,82	0,02
Armenia AU*	1,35	2,03	2,49	2,16	0,03
Centro Occidente AM*	2,61	1,86	2,05	1,92	0,05
Bucaramanga AM*	3,60	2,08	2,38	2,16	0,08
Ibagué AU*	2,39	1,72	2,04	1,78	0,04
Cali AU*	7,80	1,79	2,06	1,87	0,15
<b>Total ICOCED</b>	<b>100,00</b>	<b>1,90</b>	<b>2,13</b>	<b>1,98</b>	<b>1,98</b>

Fuente: DANE - ICOCED.

Ajustes Costos Directos - Mayo de 2022		
Item	Residencial	No Residencial
Indice ICOCED Cali	1,79	2,06
Indice ICOCED Bogota	1,94	2,13
Diferencia	0,15	0,07
<b>Indice de Ajuste ICOCED</b>	<b>8,38%</b>	<b>3,40%</b>

RESUMEN VALORES	PRECIOS CALI	AJUSTE BOGOTA
Costo Directo Vivienda VIP	\$1.560.000	<b>\$ 1.690.726</b>
Costo Directo Vivienda VIS	\$1.620.000	<b>\$ 1.755.754</b>
Costo Directo Vivienda NO VIS	\$1.817.000	<b>\$ 1.969.263</b>
Costo Directo Comercio - Locales menores a	\$1.810.000	<b>\$ 1.871.505</b>
Costo Directo F&B	\$1.810.000	<b>\$ 1.871.505</b>
Costo Directo Servicios (Oficinas y Consultorios)	\$1.810.000	<b>\$ 1.871.505</b>
Costo Directo Sotanos	\$1.295.000	<b>\$ 1.339.005</b>
Costo Directo Equipamiento	\$1.685.000	<b>\$ 1.742.257</b>

Como se puede observar, se está incluyendo valor de construcción de equipamiento, esto en virtud de que, como se explica en el capítulo 2 del presente documento, el proyecto asume en área construida la carga del equipamiento, la cual se monetiza y se propone invertir en el equipamiento existente (Colegio Suba la Gaitana sede B).

<b>COSTOS DIRECTOS</b>			
<b>USO</b>	<b>UAU 01</b>	<b>UAU 02</b>	<b>TOTAL</b>
Vivienda VIP	\$ 4.330.224.901	\$ 6.561.710.469	\$ 10.891.935.370
Vivienda VIS	\$ 18.736.550.053	\$ 28.392.016.451	\$ 47.128.566.504
Vivienda NO VIS	\$ 42.047.600.361	\$ 63.715.900.619	\$ 105.763.500.980
<b>Total Vivienda</b>	<b>\$ 65.114.375.315</b>	<b>\$ 98.669.627.538</b>	<b>\$ 163.784.002.854</b>
Comercio en Locales menores a 500 M2	\$ 6.359.175.176	\$ 9.636.235.362	\$ 15.995.410.538
F&B	\$ 1.589.793.794	\$ 2.409.058.841	\$ 3.998.852.634
<b>Total Comercio</b>	<b>\$ 7.948.968.969</b>	<b>\$ 12.045.294.203</b>	<b>\$ 19.994.263.172</b>
Servicios (Oficinas y Consultorios)	\$ 7.816.486.153	\$ 11.844.539.300	\$ 19.661.025.453
<b>Total Servicios</b>	<b>\$ 7.816.486.153</b>	<b>\$ 11.844.539.300</b>	<b>\$ 19.661.025.453</b>
Sotanos	\$ 10.937.011.066	\$ 16.573.157.664	\$ 27.510.168.730
<b>Total Sotanos</b>	<b>\$ 10.937.011.066</b>	<b>\$ 16.573.157.664</b>	<b>\$ 27.510.168.730</b>
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 91.816.841.504</b>	<b>\$ 139.132.618.705</b>	<b>\$ 230.949.460.209</b>

Igual procedimiento se siguió con los costos de urbanismo como se puede apreciar en la siguiente tabla:

<b>COSTO DE URBANISMO</b>			
<b>Uso</b>	<b>Costo M2</b>	<b>Area a Intervenir</b>	<b>Total</b>
Demoliciones Edificaciones Existentes	\$ 84.492	24.248,34 M2	\$ 2.048.790.743
Dotacion Servicios Publicos	\$ 189.188	39.133,78 M2	\$ 7.403.633.405
Construccion Vias - Avenida Tabor	\$ 368.600	7.327,44 M2	\$ 2.700.894.384
Construccion Vias Locales	\$ 328.600	3.939,40 M2	\$ 1.294.486.840
Dotacion y Adecuacion Espacio Publico y Vias Peatonales	\$ 299.188	14.170,12 M2	\$ 4.239.526.008
<b>Subtotal</b>		<b>-</b>	<b>\$ 17.687.331.381</b>

Aquí se puede advertir que el proyecto, en un escenario conservador, está asumiendo la construcción de la carga general (avenida del Tabor), no obstante, esto, como se plantea en el capítulo 4 del presente documento, se podrá plantear a la administración pública que ejecute esta carga (como le corresponde) y de esta manera estos recursos podrán ser sumados a la atención a los moradores del proyecto.

**4.4 COSTOS INDIRECTOS Y UTILIDAD.** Los costos indirectos corresponden a una proporción del valor de las ventas, esta proporción o porcentaje se tomó de proyectos con similares características con la particularidad que se creó un ítem adicional denominado Gestión Predial, el cual corresponde al pago del operador urbano para la ejecución de la Gestión Predial y la Gestión Social del Proyecto, todo lo anterior según el siguiente cuadro:

<b>COSTOS INDIRECTOS</b>				
<b>Usos</b>		<b>UAU 01</b>	<b>UAU 02</b>	<b>Total</b>
0,6%	Encargo Fiduciario	\$ 1.096.374.684	\$ 1.660.689.005	\$ 2.757.063.689
0,1%	Conexión a Servicios Publicos	\$ 239.209.022	\$ 362.332.147	\$ 601.541.169
3,0%	Diseños y Estudios	\$ 5.980.225.548	\$ 9.058.303.666	\$ 15.038.529.214
3,0%	Gerencia del Proyecto	\$ 5.980.225.548	\$ 9.058.303.666	\$ 15.038.529.214
1,0%	Plan de Gestion Predial	\$ 1.993.408.516	\$ 3.019.434.555	\$ 5.012.843.071
1,0%	Publicidad	\$ 1.993.408.516	\$ 3.019.434.555	\$ 5.012.843.071
3,0%	Comercializacion y Ventas	\$ 5.980.225.548	\$ 9.058.303.666	\$ 15.038.529.214
0,8%	RPH y Escrituracion	\$ 1.495.056.387	\$ 2.264.575.916	\$ 3.759.632.304
1,3%	Licencias, Expensas y Aprobaciones	\$ 2.491.760.645	\$ 3.774.293.194	\$ 6.266.053.839
4,0%	Costos Financieros	\$ 7.973.634.064	\$ 12.077.738.221	\$ 20.051.372.286
1,5%	Supervision Tecnica e Interventoria	\$ 2.990.112.774	\$ 4.529.151.833	\$ 7.519.264.607
1,4%	Polizas	\$ 2.691.101.497	\$ 4.076.236.650	\$ 6.767.338.146
<b>Total COP</b>		<b>\$ 40.904.742.750</b>	<b>\$ 61.958.797.075</b>	<b>\$ 102.863.539.825</b>
<b>Total Participacion %</b>		<b>39,77%</b>	<b>60,23%</b>	<b>100,00%</b>

La utilidad corresponde a multiplicar el valor de ventas por indicadores propios del mercado, dicho en otras palabras, el porcentaje de las ventas que espera el promotor inmobiliario recibir según parámetros del mercado, así:

<b>UTILIDAD</b>				
<b>Usos</b>		<b>UAU 01</b>	<b>UAU 02</b>	<b>Total</b>
14%	Vivienda VIP - VIS	\$ 5.881.354.089	\$ 8.912.179.754	\$ 14.793.533.843
15%	Vivienda No VIS	\$ 14.008.826.077	\$ 21.227.964.556	\$ 35.236.790.634
16%	Comercio y Servicios	\$ 9.457.471.722	\$ 14.331.170.464	\$ 23.788.642.186
14%	Estacionamientos	\$ 676.173.040	\$ 1.007.362.945	\$ 1.683.535.985
<b>Total COP</b>		<b>\$ 30.023.824.929</b>	<b>\$ 45.478.677.719</b>	<b>\$ 75.502.502.648</b>
<b>Total Participacion %</b>		<b>39,77%</b>	<b>60,23%</b>	<b>100,00%</b>

**4.5 PROTECCION A MORADORES Y COSTO INICIAL DE TERRENO.** Estos puntos se abordaron en el capítulo 4 del presente documento, aspectos que se ven reflejados en la modelación financiera que se presenta más adelante en este capítulo.

**4.6 BALANCE FINANCIERO Y REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PP.** Una vez hallados todos los valores que conforman la modelación del PP, a continuación, se presenta el balance consolidado del mismo así.

<b>BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL</b>			
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>\$ 504.454.350.106</b>	<b>-</b>
1	Valor de Ingresos por Ventas	\$ 501.284.307.140	100,00%
2	Otros Ingresos Operativos - Recuperacion de IVA 3% Sobre Ventas VIP-VIS	\$ 3.170.042.966	-
<b>TOTAL EGRESOS</b>		<b>\$ 414.969.858.873</b>	<b>82,78%</b>
3	Costos Directos de Construccion	\$ 230.949.460.209	46,07%
4	Costo Directo Equipamiento Publico	\$ 5.654.356.191	1,13%
5	Costos Indirectos del Proyecto	\$ 102.863.539.825	20,52%
6	Utilidad	\$ 75.502.502.648	15,06%
<b>VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Ingresos - Egresos)</b>		<b>\$ 89.484.491.233</b>	<b>17,85%</b>
7	Costo Total de Urbanismo	\$ 17.687.331.381	3,53%
8	Politica de Moradores	\$ 22.975.121.572	4,58%
<b>VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO</b>		<b>\$ 48.822.038.281</b>	<b>9,74%</b>
9	Valor Inicial	\$ 42.151.945.980	8,41%
10	Mayor Valor del Suelo*	\$ 6.670.092.301	1,33%

Es necesario mencionar que, como el proyecto plantea el desarrollo de vivienda de interés social, se incluye un ingreso operacional correspondiente a la recuperación del IVA, según el artículo 66 de la ley 1607 de 2012, el cual, aunque permite una recuperación de hasta el 4% sobre las ventas, se ha considerado en el proyecto hasta en un 3%, que es más acorde con la realidad.

Igualmente, se aprecia que el ítem 4 del proyecto plantea el cumplimiento de la carga del equipamiento comunal en área construida, la cual se plantea monetizar e invertir en el equipamiento existente con el fin de actualizarlo a las nuevas condiciones del sector y de esta manera potencializarlo.

Dicho esto, se demuestra entonces en el balance, que el proyecto es capaz de asumir los costos y gastos asociados a su desarrollo y ser rentable y atractivo para los grupos de interés, incluidos los propietarios del suelo, los cuales recibirán como justo pago de su suelo, hasta un 15,82% por encima del valor comercial así:

<b>Item</b>	<b>Valor Total</b>	<b>Valor m2</b>
Valor Inicial del Suelo	\$ 42.151.945.980	\$ 1.738.344
Valor Final del Suelo	\$ 48.822.038.281	\$ 2.013.418
Diferencia	\$ 6.670.092.301	\$ 275.074
<b>PORCENTAJE DE AUMENTO</b>	<b>15,82%</b>	

Una vez conocido el respectivo balance del proyecto, así como el valor final del suelo, se procede a modelar las respectivas etapas o unidades de gestión, distribuyendo los costos necesarios para lograr la consolidación del suelo útil urbanizado, costos los cuales denominamos cargas, distribuidas en dos escenarios, en el primer escenario, se distribuyen las cargas en las dos unidades de gestión según su participación en los beneficios (ventas) así:

<b>REPARTO POR BENEFICIOS</b>			
<b>Item</b>	<b>UAU 01</b>	<b>UAU 02</b>	<b>Total</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$ 200.601.141.772</b>	<b>\$ 303.853.208.334</b>	<b>\$ 504.454.350.106</b>
1 Valor de Ingresos por Ventas	\$ 199.340.851.610	\$ 301.943.455.530	\$ 501.284.307.140
2 Otros Ingresos Operativos - Recuperacion de IVA 3% Sobre Ventas VIP-VIS	\$ 1.260.290.162	\$ 1.909.752.804	\$ 3.170.042.966
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>\$ 164.993.369.087</b>	<b>\$ 249.976.489.786</b>	<b>\$ 414.969.858.873</b>
3 Costos Directos de Construccion	\$ 91.816.841.504	\$ 139.132.618.705	\$ 230.949.460.209
4 Costo Directo Equipamiento Publico	\$ 2.247.959.903	\$ 3.406.396.288	\$ 5.654.356.191
5 Costos Indirectos del Proyecto	\$ 40.904.742.750	\$ 61.958.797.075	\$ 102.863.539.825
6 Utilidad	\$ 30.023.824.929	\$ 45.478.677.719	\$ 75.502.502.648
<b>VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Ingresos - Egresos)</b>	<b>\$ 35.607.772.685</b>	<b>\$ 53.876.718.548</b>	<b>\$ 89.484.491.233</b>
<b>Distribucion de Cargas por Participacion en Ventas</b>	<b>39,77%</b>	<b>68,23%</b>	<b>100%</b>
7 Costo Total de Urbanismo	\$ 7.033.548.926	\$ 10.653.782.455	\$ 17.687.331.381
8 Politica de Moradores	\$ 9.136.292.987	\$ 13.838.828.584	\$ 22.975.121.572
<b>VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO</b>	<b>\$ 19.437.930.772</b>	<b>\$ 29.384.107.509</b>	<b>\$ 48.822.038.281</b>
Area Bruta a Adquirir por Unidad de Gestion	9.642,60 M2	14.605,74 M2	24.248,34 M2
Valor Residual M2 Suelo Bruto - Antes de Transferencias	\$ 2.015.839	\$ 2.011.819	-
<b>Valor Suelo Bruto Según Balance General (m2 Promedio)</b>	<b>\$ 19.414.584.797</b>	<b>\$ 29.407.453.484</b>	<b>\$ 48.822.038.281</b>
TRANSFERENCIAS	<b>-\$ 23.345.975</b>	\$ 23.345.975	-

Se puede comprobar que, para el caso de la distribución de las cargas según la participación en beneficios de las unidades de gestión, están presentando una diferencia solamente de \$23 millones, es decir, balance casi exacto entre las dos unidades de gestión.

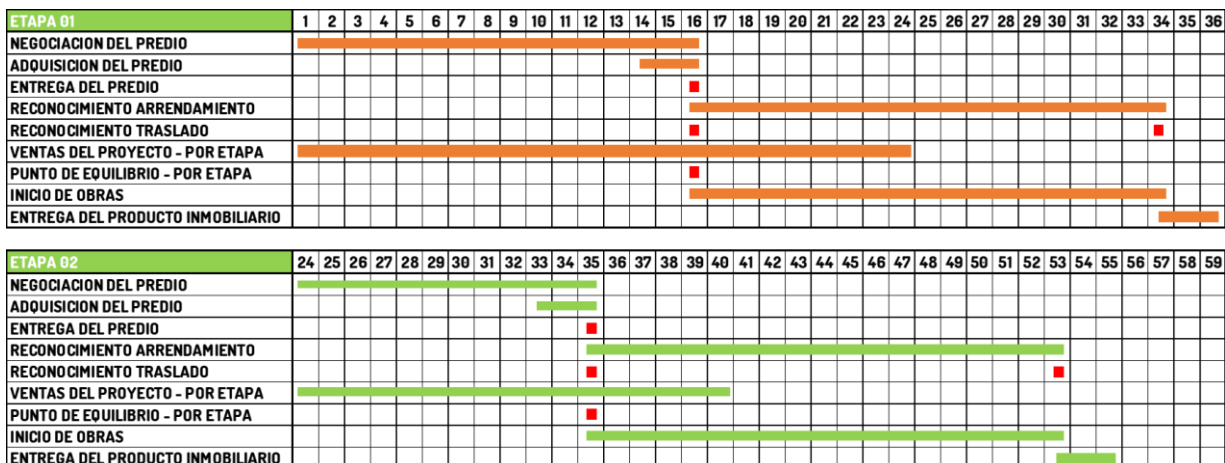
En el segundo escenario, se toma en cuenta las cargas físicas o reales que asume cada UAU/UG, según lo determinado en la delimitación y el licenciamiento de cada una, o dicho de otra manera, se distribuyen los costos y gastos necesarios para la generación del suelo útil urbanizado según las áreas definidas en el licenciamiento urbanístico, escenario el cual, según nuestro criterio, es el más acertado en el sentido en que cada UAU/UG asume lo que espacial y técnicamente le corresponde según el proceso de licenciamiento, ejecución y construcción, todo lo anterior según el siguiente cuadro:

<b>REPARTO POR AREAS FISICAS</b>			
<b>Item</b>	<b>UAU 01</b>	<b>UAU 02</b>	<b>Total</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$ 200.601.141.772</b>	<b>\$ 303.853.208.334</b>	<b>\$ 504.454.350.106</b>
1 Valor de Ingresos por Ventas	\$ 199.340.851.610	\$ 301.943.455.530	\$ 501.284.307.140
2 Otros Ingresos Operativos - Recuperacion de IVA 3% Sobre Ventas VIP-VIS	\$ 1.260.290.162	\$ 1.909.752.804	\$ 3.170.042.966
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>\$ 164.993.369.087</b>	<b>\$ 249.976.489.786</b>	<b>\$ 414.969.858.873</b>
3 Costos Directos de Construccion	\$ 91.816.841.504	\$ 139.132.618.705	\$ 230.949.460.209
4 Costo Directo Equipamiento Publico	\$ 2.247.959.903	\$ 3.406.396.288	\$ 5.654.356.191
5 Costos Indirectos del Proyecto	\$ 40.904.742.750	\$ 61.958.797.075	\$ 102.863.539.825
6 Utilidad	\$ 30.023.824.929	\$ 45.478.677.719	\$ 75.502.502.648
<b>VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Ingresos - Egresos)</b>	<b>\$ 35.607.772.685</b>	<b>\$ 53.876.718.548</b>	<b>\$ 89.484.491.233</b>
7 Costo Total de Urbanismo	\$ 6.923.538.493	\$ 10.763.792.888	\$ 17.687.331.381
7.1 Demoliciones Edificaciones Existentes	\$ 879.908.137	\$ 1.168.882.606	\$ 2.048.790.743
7.2 Dotacion Servicios Publicos	\$ 2.943.406.901	\$ 4.460.226.505	\$ 7.403.633.405
7.3 Construccion Vias - Avenida Tabor	\$ 0	\$ 2.700.894.384	\$ 2.700.894.384
7.4 Construccion Vias Locales	\$ 833.484.042	\$ 461.002.798	\$ 1.294.486.840
7.5 Dotacion y Adecuacion Espacio Publico y Vias Peatonales	\$ 2.266.739.413	\$ 1.972.786.596	\$ 4.239.526.008
8 Politica de Moradores	\$ 9.752.030.020	\$ 13.223.091.552	\$ 22.975.121.572
<b>VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO</b>	<b>\$ 18.932.204.173</b>	<b>\$ 29.889.834.108</b>	<b>\$ 48.822.038.281</b>
Area Bruta a Adquirir por Unidad de Gestion	10.414,10 M2	13.834,24 M2	24.248,34 M2
Valor Residual M2 Suelo Bruto - Antes de Transferencias	\$ 1.817.940	\$ 2.160.569	-
<b>Valor Suelo Bruto Según Balance General (m2 Promedio)</b>	<b>\$ 20.967.933.840</b>	<b>\$ 27.854.104.440</b>	<b>\$ 48.822.038.281</b>
TRANSFERENCIAS	\$ 2.035.729.668	<b>-\$ 2.035.729.668</b>	-

Así las cosas, asumiendo que el escenario 02 es el determinado para el reparto de las cargas, se concluye que, debido a que la UAU/UG - 2 genera un resultado positivo según su modelación técnica y financiera, será la primera etapa de desarrollo y deberá cumplir con transferencia de recursos a la UAU/UG - 1 para lograr el respectivo balance financiero del proyecto.

**4.7 CRONOGRAMA ESTIMADO DE EJECUCION DEL PROYECTO.** Como se ha explicado a lo largo del documento, el proyecto se plantea ejecutar en dos etapas, iniciando por la UAU/UG - 2, esto sin perjuicio que se puedan ejecutar de manera simultánea, previa configuración de las respectivas condiciones necesarias para ello.

A continuación, se plantea el respectivo cronograma del proyecto, resumiendo los aspectos más relevantes del mismo:



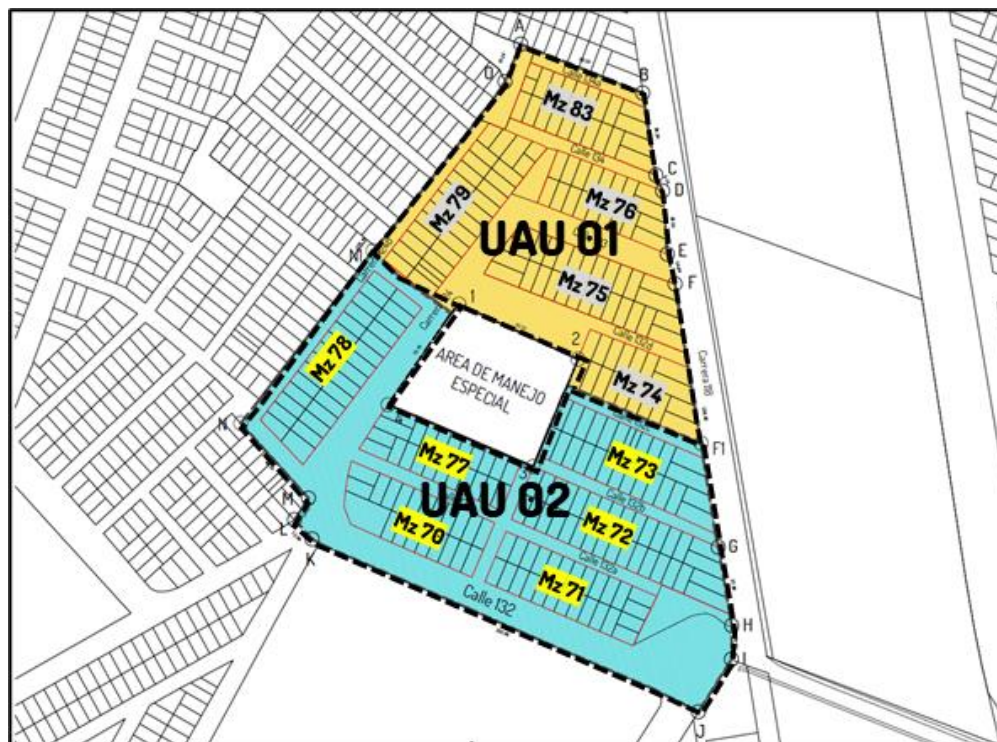
- El proceso inicia con el acercamiento a las comunidades, esto para lograr el aporte voluntario al proyecto.
- Se plantea recibir los predios únicamente cuando sea necesario para el inicio de obras y se encuentre cumplido el respectivo punto de equilibrio comercial, esto con el fin de generar la menor afectación posible y de esta manera ser eficientes en los respectivos costos de la gestión social.
- Se estima que el proyecto dure 55 meses en total, con una rotación aproximada de 40 viviendas/mes (tomados de investigación de mercado).
- Se estima que los puntos de equilibrio se alcanzan cuando el proyecto venda lo correspondiente al 68% del valor de las ventas (según cuadro siguiente en donde se relacionan los costos generales que se deben igualar con las ventas para determinar el respectivo punto de equilibrio), no se incluye el valor del suelo por considerarse un aporte al proyecto y no un costo.

ESTIMACION GENERAL DEL PUNTO DE EQUILIBRIO			
Item	UAU 01	UAU 02	Total
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>\$ 136.822.726.108</b>	<b>\$ 207.304.844.130</b>	<b>\$ 344.127.570.238</b>
3 Costos Directos de Construccion	\$ 91.816.841.504	\$ 139.132.618.705	\$ 230.949.460.209
4 Costo Directo Equipamiento Publico	\$ 2.247.959.903	\$ 3.406.396.288	\$ 5.654.356.191
5 Costos Indirectos del Proyecto	\$ 26.588.082.788	\$ 40.273.218.099	\$ 66.861.300.886
6 Utilidad	\$ 0	\$ 0	\$ 0
7 Costo Total de Urbanismo	\$ 7.033.548.926	\$ 10.653.782.455	
8 Politica de Moradores	\$ 9.136.292.987	\$ 13.838.828.584	
PORCENTAJE DE LOS COSTOS ESTIMADOS SOBRE VENTAS - ANTES DEL PE	68,64%	68,66%	-

- Tiempo Estimado Ventas: UAU/UG1: 16 meses – UAU/UG2: 24 Meses - Tiempo Estimado Punto de Equilibrio por UAU/UG: UAU/UG 01: 11 meses – UAU/UG 02: 16 meses.

**4.8 LICENCIAMIENTO URBANISTICO.** Con base en lo anterior, y a lo explicado en el capítulo 02 del presente documento, a continuación, se presenta el proceso de licenciamiento urbanístico y la definición de las Unidades de Gestión o Unidades de Actuación, según sea el caso:

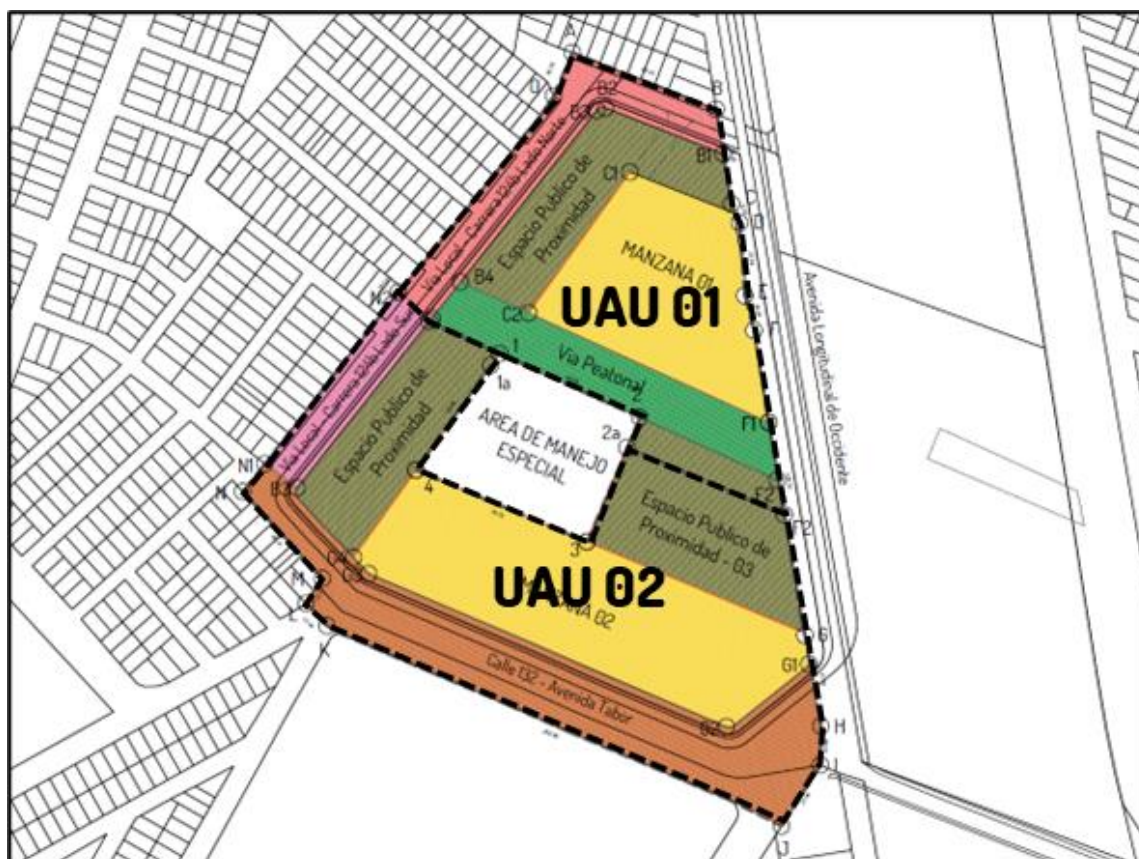
Unidades de Actuación – estructura predial actual



ANALISIS DE VALOR DEL SUELO - UAU 01					
Manzana	Predios	Area Util Plano	Valor m2 de Referencia - Año 2019	Valor m2 de Referencia - Año 2022	Total Valor Manzana
74	18	1.785,86 M2	\$1.739.158	\$1.896.737	\$ 3.387.307.000
75	28	2.611,78 M2	\$1.553.141	\$1.693.866	\$ 4.424.004.776
76	19	1.632,06 M2	\$1.510.831	\$1.647.722	\$ 2.689.181.525
79	31	2.510,01 M2	\$1.288.359	\$1.405.093	\$ 3.526.796.963
83	22	1.874,39 M2	\$1.443.882	\$1.574.707	\$ 2.951.615.428
<b>5 manzanas</b>	<b>118</b>	<b>10.414,10 M2</b>	-	-	<b>\$ 16.978.905.693</b>

ANALISIS DE VALOR DEL SUELO - UAU 02					
Manzana	Predios	Area Util Plano	Valor m2 de Referencia - Año 2019	Valor m2 de Referencia - Año 2022	Total Valor Manzana
70	26	2.028,89 M2	\$1.555.999	\$1.696.983	\$ 3.442.991.305
71	21	1.974,55 M2	\$1.821.869	\$1.986.942	\$ 3.923.316.932
72	33	2.847,46 M2	\$1.653.023	\$1.802.798	\$ 5.133.394.479
73	27	2.526,37 M2	\$1.721.493	\$1.877.472	\$ 4.743.187.879
77	23	1.794,44 M2	\$1.450.344	\$1.581.755	\$ 2.838.363.903
78	30	2.662,53 M2	\$1.753.507	\$1.912.386	\$ 5.091.785.789
<b>6 manzanas</b>	<b>160</b>	<b>13.834,24 M2</b>	-	-	<b>\$ 25.173.040.287</b>

Unidades de Actuación – licenciamiento urbanístico



AREAS LICENCIAMIENTO URBANISTICO						
Item		UAU 01		UAU 02	Total	
<b>Area Util</b>		35%	<b>5.445,34 M2</b>	35%	<b>8.251,48 M2</b>	<b>13.697,17 M2</b>
<b>Area Cesiones</b>		65%	<b>10.112,78 M2</b>	65%	<b>15.324,18 M2</b>	<b>25.436,96 M2</b>
	Espacio Publico de Proximidad	34%	5.220,09 M2	28%	6.593,81 M2	11.813,90 M2
	Via Peatonal	15%	2.356,22 M2	0%	0,00 M2	2.356,22 M2
	Via Local - Carrera 124b	10%	1.625,11 M2	6%	1.402,93 M2	3.028,04 M2
	Via Local - Calle 134a	6%	911,36 M2	0%	0,00 M2	911,36 M2
	Vias Principales	0%	0,00 M2	31%	7.327,44 M2	7.327,44 M2
<b>TOTAL AREA DE LICENCIAMIENTO UG</b>		<b>100%</b>	<b>15.558,12 M2</b>	<b>100%</b>	<b>23.575,66 M2</b>	<b>39.134,78 M2</b>
	% de Area a Licenciar Sobre el Total		39,76%		60,24%	<b>100%</b>
	Numero de Manzanas Iniciales		5 Manzanas		6 Manzanas	<b>11 Manzanas</b>
	Numero de Predios		118 Predios		160 Predios	<b>278 Predios</b>
	% de Predios Sobre el Total		42,4%		57,6%	<b>100,0%</b>

## CAPITULO 5 - ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

### 5.1. GESTION SOCIAL.

**TRATAMIENTO A MORADORES Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS<sup>54</sup>.** Según las investigaciones realizadas en la página Mapas Bogotá, nuestro polígono está compuesto por 540 hogares, diferenciados así:

- 299 propietarios residentes (27.567,17 M2 Construidos – 154 Predios), es decir el 53.3%<sup>55</sup>.
- 241 residentes No Propietarios (22.283,05 M2 Construidos – 125 Predios), es decir el 44,7%.

Existen en la zona 69<sup>56</sup> inmuebles con uso comercial, así:

- 38 son propietarios
- 31 son arrendadores

#### 5.1.2. POLÍTICA MORADORES HOGARES.

##### 5.1.2.1. NO PROPIETARIOS.

- Derecho de preferencia para la adquisición de una vivienda VIP o VIS, de igual manera se aplica esta estrategia a NO VIS y otros usos.
- Reconocimiento de Arrendamiento por 9 meses y 2 traslados.

##### 5.1.2.2. PROPIETARIOS.

- Derecho de preferencia para la adquisición de una vivienda VIP o VIS, de igual manera se aplica esta estrategia a NO VIS y otros usos<sup>57</sup>.
- Vinculación al Proyecto: Reconocimiento de Arrendamiento por 18 meses y 2 movilizaciones<sup>58</sup>.

<sup>54</sup> Artículo 376 Decreto 555 del 2021. Obligaciones transitorias respecto de propietarios de viviendas y de actividades productivas que permanezcan en el ámbito del proyecto. El desarrollador del proyecto deberá:

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

<sup>55</sup> Encuesta Multipropósito

<sup>56</sup> Información obtenida de la página Mapas Bogotá, Ordenamiento Territorial, Catastro

<sup>57</sup> Serán los primeros a quienes se ofrezca este producto, el que conforme el Estudio de Oferta y Demanda son los de mayor rotación.

<sup>58</sup> 18 meses que inician desde el momento en el que el proyecto recibe el predio hasta que se entrega el producto inmobiliario finalizado.

- Vinculación al Proyecto: Reconocimiento del valor del suelo hasta por el 15,82% por encima del valor comercial del mismo más indexación del SMMLV<sup>59</sup>.

### **5.1.3 POLÍTICA MORADORES ACTIVIDADES COMERCIALES.**

#### **5.1.3.1. ARRENDATARIOS.**

- Derecho de preferencia para la adquisición de una vivienda VIP o VIS, de igual manera se aplica esta estrategia a NO VIS y otros usos.
- Reconocimiento de Arrendamiento por 9 meses y 2 movilizaciones.
- Reconocimiento de Lucro Cesante y Daño Emergente.

#### **5.1.3.2. PROPIETARIOS.**

- Derecho de preferencia para la adquisición de una vivienda VIP o VIS, de igual manera se aplica esta estrategia a NO VIS y otros usos.
- Vinculación al Proyecto: Reconocimiento de Arrendamiento por 18 meses y 2 movilizaciones.
- Vinculación al Proyecto: Reconocimiento del valor del suelo hasta por el 15,82% por encima del valor comercial del mismo más indexación del SMMLV.
- Reconocimiento de Lucro Cesante y Daño Emergente.

En todo caso es necesario mencionar que el derecho de preferencia corresponde a que la primera opción de compra la tienen los moradores sobre cualquier producto inmobiliario del proyecto, especialmente en la vivienda de interés social, por un periodo de tiempo de hasta seis (6) meses.

Igualmente, se enfatiza la posibilidad que tienen los moradores de ejercer este derecho de preferencia en la vivienda de interés social debido a que es el producto inmobiliario con mejor rotación y el que el mercado más necesita, y en ese mismo sentido, la modelación del proyecto ha procurado generar por lo menos una vivienda VIS por cada hogar y negocio existente actualmente en el sector.

### **5.2. POLÍTICA DE MORADORES EN CIFRAS: \$ \$22.975 MILLONES.**

A continuación, se presenta cuadro resumen de los costos de la política de moradores así:

---

<sup>59</sup> 15,82% que es el plusvalor que adquiere el suelo conforme los resultados arrojados en el Balance General del PPRU NOVASUBA. Así mismo, el predio se entregará con el valor del SMMLV actualizado conforme los 18 meses ya mencionados.

Tipo	# de Predios	ARRENDAMIENTOS			TRASLADOS			LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE		
		Cantidad de M2	Valor de Arrendamiento por M2	# de Meses	Subtotal Arrendamientos	Valor Traslado	Cantidad Traslados	Subtotal Traslados	Valor Promedio	Subtotal
Propietarios Residentes	299	27.567,17 M2	\$ 13.418,00	18	\$ 6.658.133.167	\$ 950.000	598	\$ 568.100.000	\$ -	\$ -
Propietarios No Residentes	241	22.283,05 M2	\$ 13.418,00	18	\$ 5.381.891.368	\$ 950.000	0	\$ -	\$ -	\$ -
Residentes No Propietarios		22.283,05 M2	\$ 13.418,00	9	\$ 2.690.945.684	\$ 950.000	482	\$ 457.900.000	\$ -	\$ -
<b>Total Hogares</b>		<b>72.133,27 M2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>\$ 14.738.976.219</b>	<b>-</b>	<b>1080</b>	<b>\$ 1.028.000.000</b>	<b>-</b>	<b>\$ -</b>
Propietarios Residentes	38	4.499,67 M2	\$ 33.773,00	18	\$ 2.735.412.388	\$ 950.000	76	\$ 72.200.000	\$ 15.000.000	\$ 570.000.000
Propietarios No Residentes	31	3.637,18 M2	\$ 33.773,00	18	\$ 2.211.092.643	\$ 950.000	0	\$ -		\$ 465.000.000
Residentes No Propietarios		3.637,18 M2	\$ 33.773,00	9	\$ 1.105.546.321	\$ 950.000	62	\$ 58.900.000		
<b>Total Negocios</b>		<b>11.774,83 M2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>\$ 8.652.851.352</b>	<b>-</b>	<b>138</b>	<b>\$ 131.100.000</b>	<b>-</b>	<b>\$ 1.835.000.000</b>

El cálculo del lucro cesante y daño emergente, en condiciones de mercado, deberían corresponder a los valores definidos en un avalúo elaborado en los términos que refiere la norma, sin embargo, para el presente ejercicio académico, se tomaron como referencia los valores que se están reconociendo en proyectos de renovación urbana que se están ejecutando en Cali, específicamente en Ciudad Paraíso, el cual presenta tipología de comercio y servicios similar a la del sector analizado.

Para el caso del cálculo de reconocimiento de los arrendamientos, se realizó estudio de mercado para conocer el costo de arrendamiento de edificaciones en el sector, tanto residenciales como comerciales, según se resume en los siguientes cuadros:

**Casa en Arriendo, Tibabuyes**  
Sector Altos de Suba y Cerros de San Jorge, Bogotá D.C. Área 74,32 m<sup>2</sup> **\$11,437 M2**

Área construida: 74,32 m<sup>2</sup> | 3 Habitaciones | 3 Baños | 2 Entradas

**Casa en Arriendo, TIBABUYES UNIVERSAL**  
Sector Altos de Suba y Cerros de San Jorge, Bogotá D.C. Área 85 m<sup>2</sup> **\$8,000 M2**

Área construida: 85 m<sup>2</sup> | 2 Habitaciones | 1 Baño | 2 Entradas

**Casa en Arriendo, Suba Imperial**  
Sector Altos de Suba y Cerros de San Jorge, Bogotá D.C. Área 53 m<sup>2</sup> **\$19.622 M2**

Área construida: 53 m<sup>2</sup> | 2 Habitaciones | 2 Baños | 3 Entradas

**Casa en Arriendo, TIBABUYES**  
Sector Altos de Suba y Cerros de San Jorge, Bogotá D.C. Área 65 m<sup>2</sup> **\$14.615 M2**

Área construida: 65 m<sup>2</sup> | 2 Habitaciones | 2 Baños | 3 Entradas

- ✓ Análisis del mercado en relación a los valores de arrendamiento de vivienda en el sector.
- ✓ Valores de mercado – parámetro para reconocimientos económicos para moradores.
- ✓ Valor arrendamiento promedio M2: **\$13.418.**

Local Comercial en Arriendo, Suba Tibabuyes \$30,000 M2  
Sector Altos de Suba y Cerros de San Jorge, Bogotá D.C. Área 30 m<sup>2</sup>



Área construida 30 m<sup>2</sup> 1 Baños 2 Estanos

Local Comercial en Arriendo, SUBA \$35,000 M2  
Sector Country, Bogotá D.C. Área 300 m<sup>2</sup>



Área construida 300 m<sup>2</sup>

Local Comercial en Arriendo, Suba Centro \$34,090 M2  
Sector Altos de Suba y Cerros de San Jorge, Bogotá D.C. Área 46.84 m<sup>2</sup>



Área construida 46.84 m<sup>2</sup> 2 Baños 3 Estanos

Local Comercial en Arriendo, Suba villa maria \$36,000 M2  
Sector Altos de Suba y Cerros de San Jorge, Bogotá D.C. Área 100 m<sup>2</sup>



Área construida 100 m<sup>2</sup> 2 Baños 3 Estanos

Análisis del mercado en relación a los valores de arrendamiento de locales comerciales en el sector.

Valores de mercado – parámetro para reconocimientos económicos para moradores.

Valor arrendamiento promedio M2: **\$33,773.**

### 5.2.1. MITIGACIÓN DE IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR LA EJECUCIÓN DE PROYECTO EN LA POBLACIÓN DEL SECTOR BASADOS EN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 555 DEL 2021, ARTÍCULO 373:

- Procesos de estructuración inclusivos y participativos: participación activa de la comunidad de manera transversal en el desarrollo del proyecto.
- Conservación y mejoramiento de equipamiento colectivo símbolo en la zona (colegio suba La Gaitana Sede B). El propósito de NOVA-SUBA es monetizar el 3% sobre el área construida de que trata el artículo 329<sup>60</sup> del POT Bogotá Reverdece, así las cosas, el valor que se invertirá sobre este equipamiento es de más de 5 mil millones.

<sup>60</sup> 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. Parágrafo 2. En planes parciales en los que predomine el uso residencial la distancia máxima entre la cesión de equipamiento y el núcleo de mayor número de viviendas no podrá ser superior a 500 metros lineales contabilizados sobre el punto de acceso del espacio público. Parágrafo 3. Se podrá contabilizar dentro de esta obligación las áreas construidas que se

El objetivo de la permanencia de este hito en el sector es conectar la memoria de los habitantes con el vínculo emocional que representa para su comunidad y que, con esto encuentren motivos para quedarse y vincularse al proyecto; su mejoramiento será un reflejo del mejoramiento que tuvo todo el sector.

- Talleres de participación ciudadana, actividades culturales, lúdicas y deportivas en coordinación y en conjunto con la administración distrital, Cajas de Compensación Familiar o similares. Se busca entonces que la Administración Distrital intervenga el sector con brigadas de salud, culturales, educativas a través del SENA con el fin de aprovechar el momento coyuntural que implica la intervención del PPRU y así impulsar el mejoramiento de las condiciones actuales y el fortalecimiento de los vínculos de la comunidad en todos los aspectos.
- Oficina de atención al ciudadano en el sector, que atienda de manera personalizada e inmediata las dudas de la comunidad y en general de los grupos de interés del proyecto con el fin de que tengan de primera mano y de fuentes formales toda la información relacionada con el PPRU.
- Esta oficina también será la encargada de intermediar entre el Promotor y los Moradores para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los artículos contenidos en el Subcapítulo 3 Protección a Moradores y Actividades. Por ejemplo, será quien conecte a los inversionistas con los arrendadores.
- Programa de habilitación de la demanda: Implementación de plan de acompañamiento y seguimiento a los moradores tendiente a lograr que se consoliden las condiciones necesarias para que el hogar adquiera una vivienda en el proyecto (censo de la población, ponderación de las condiciones actuales del hogar, necesidades específicas para lograr el cierre financiero del proyecto y ser sujeto de crédito). Esto con el fin de que las personas tengan asesores que les guíen en cuanto a subsidios, cuota inicial y demás y también evitar la presencia de especuladores que se puedan aprovechar de la comunidad.
- Programa de Empleabilidad: Vinculación laboral al proyecto en todos los niveles necesarios (profesionales, técnicos y mano de obra no especializada) tanto en los empleos directos como en los indirectos y en general en toda la cadena de valor del proyecto, contribuyendo a mejorar las condiciones financieras de los hogares para lograr el cierre financiero de un producto inmobiliario. Para esto, el censo de los habitantes del sector indagará en las capacidades ya existentes que puedan ser aprovechadas en el proyecto y en las aspiraciones y disponibilidad de los que no cuenten con ellas.

---

destinen a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales a las que se refiere la condición 6 del artículo usos del suelo permitidos por área de actividad".

- Programa de Capacitación: Convenios con entidades públicas y privadas para capacitar a los moradores en actividades propias del proyecto y así lograr su vinculación laboral. Entidades como SENA y Cajas de Compensación o privadas como CAMACOL o Constructoras que se vinculen al proyecto y como parte de su gestión social realicen la capacitación para habilitar a los moradores en la oferta laboral que generará el proyecto. Conforme información obtenida de CAMACOL directamente, la construcción de vivienda, genera 1,7 empleos directos y 2,4 indirectos para un total de 4,1, así las cosas, este proyecto incluyendo los M2 de comercio, podría generar 3.055 empleos directos más 4.313 indirectos para un total aproximado de **7.368 empleos en el sector, que pueden ser ocupados por los moradores de NOVASUBA.**
- Gestión de SFV: gestión frente gobierno nacional y distrital, Cajas de Compensación Familiar y otras entidades gubernamentales para lograr el otorgamiento de Subsidio Familiar de Vivienda a los moradores (por ejemplo, mediante el intercambio de cargas generales por subsidio). En este sentido, el PPRU NOVA-SUBA tiene presupuestada la construcción de la carga general de la Av. El Tabor por un valor de 2'700 millones. Se propone entonces que, en la medida que las cargas generales están a cargo de la administración, se haga un canje, en donde la administración asume la construcción y el proyecto le entrega ese rubro para que sea utilizado como subsidio a los miembros de la comunidad interesados en vincularse.

**5.3. GESTION Y FINANCIACIÓN.** Basados en diferentes casos de estudio sobre grandes proyectos que reformaron ciudades alrededor del mundo, para lograr este planteamiento urbanístico encontramos un común denominador en aquellos que alcanzaron su objetivo y fue la asociación público-privada<sup>61</sup>. Son ejemplos de ello la transformación del Área Metropolitana de Santiago de Chile<sup>62</sup> y La Gestión de Grandes Proyectos Urbanos en Holanda<sup>63</sup>. Es por esto que nuestra propuesta para la gestión del suelo es la establecida en el artículo 36 **Actuación Urbanística Pública** de la Ley

---

<sup>61</sup> Globalización y Grandes Proyectos Urbanos. La respuesta para 25 ciudades. Marisa Carmona (compiladora) con la colaboración de Álvaro Arrese.

<sup>62</sup> *Globalización y Grandes Proyectos Urbanos. Santiago de Chile: Modernización Capitalista y Transformación Metropolitana.* Carlos A. de Mattos, pag. 114 “También tendremos en cuenta como el cambio de enfoque de gestión pública y, en particular, de gestión urbana, estableció en consonancia con el principio de subsidiariedad del Estado, influyó sobre las estrategias de aquellos actores urbanos cuyas decisiones y acciones tenían mayor impacto en la transformación del funcionamiento y de la estructura metropolitana”.

<sup>63</sup> *Globalización y Grandes Proyectos Urbanos. La Gestión de Grandes Proyectos Urbanos en Holanda.* Gerard Wigmans, pag. 127 “Ellos lo definen así: Un plan estratégico es la definición de un proyecto de ciudad que unifica diagnósticos, especifica acciones públicas y privadas, y establece un marco coherente de movilización y cooperación entre los agentes sociales urbanos”

388 del 97, inciso segundo<sup>64</sup> y el artículo 371 **Participación de los Operadores Urbanos Públicos en Planes Parciales Áreas de Integración Modal y Actuaciones Estratégicas**<sup>65</sup> del Decreto 555 del 2021, es decir mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y sector privado.

Dados los beneficios que aporta NOVASUBA a los propietarios, se espera que en su mayoría se integren al proyecto voluntariamente, no obstante, en caso de no ingresar, la ERU en ejercicio de sus funciones<sup>66</sup> intervendrá para acceder al suelo conforme lo planteado en el artículo 58 y siguientes de la ley 388 de 1997, en especial los literales c), k) e i), <sup>67</sup>, es decir a través de Enajenación Voluntaria o Expropiación Judicial. También podrá el Distrito adquirir bienes conforme lo estipulado en el artículo 63 y siguientes de la citada norma, es decir Expropiación Administrativa y con esto se garantiza que el proyecto tengo acceso a la totalidad del suelo requerido y así mismo que el Distrito cumpla con el Modelo de Ordenamiento Territorial planteado para la ciudad, en especial para la priorización planteada en la Actuación Estratégica No. 3 “Ciudadela Educativa y del Cuidado”.

El resultado de lo anterior se refleja en que el modelo de gestión del PPRU NOVA-SUBA sea a través de Unidades de Gestión y no de actuación, ya que como se dijo, está garantizado el acceso al suelo.

### 5.3.1. MODELO DE GESTIÓN.

Nuestro modelo de gestión parte por identificar las fortalezas de los grupos de interés del proyecto, es decir: El Distrito, El Privado (Promotor) y La Comunidad.

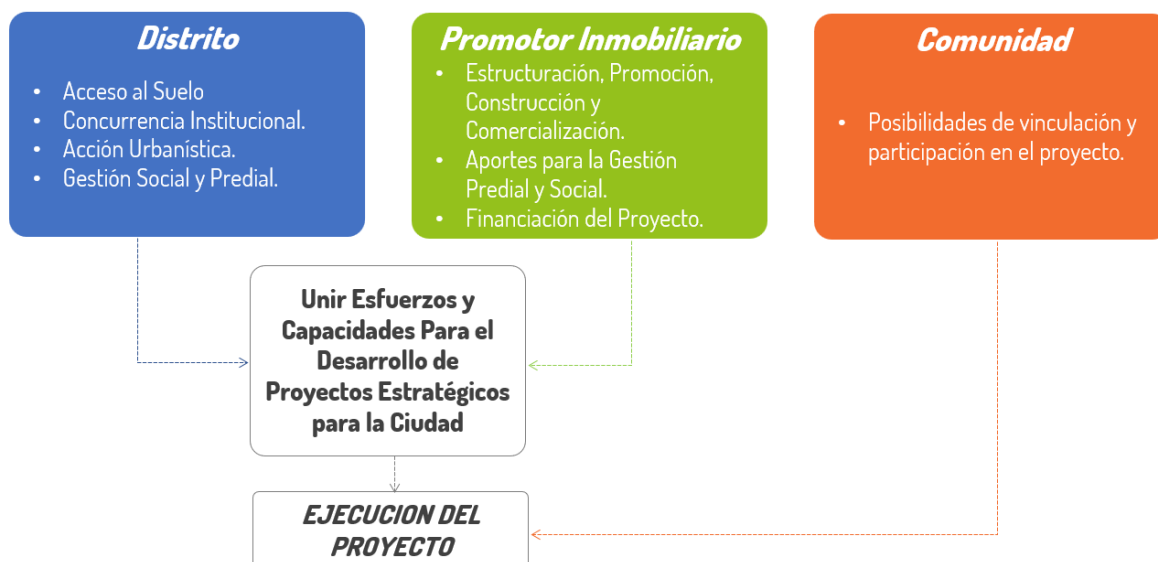
<sup>64</sup> Inc. Segundo, artículo 36 Ley 388-97: “Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado”.

<sup>65</sup> Artículo 374 decreto 555 del 2021. Participación de los Operadores Urbanos Públicos en planes parciales, Áreas de Integración Modal y Actuaciones Estratégicas. Con el fin de facilitar las estrategias de gestión social de que trata el presente subcapítulo, los interesados en el desarrollo de planes parciales, Áreas de Integración Modal y Actuaciones Estratégicas vincularán a cualquiera de los operadores urbanos de manera previa a la formulación del respectivo proyecto. Para los planes parciales adoptados o los que se adopten en el marco de la transición establecida en este Plan, los operadores urbanos públicos deberán vincularse previo a la solicitud de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística. La administración distrital reglamentará las condiciones para la vinculación y el cobro de los costos asociados a la misma.

<sup>66</sup> Artículo 6 Funciones y Facultades, Num. 5. Adquirir por enajenación voluntaria o mediante los mecanismos legales de expropiación judicial o administrativa, los inmuebles que requieren para el cumplimiento de su objeto o los que se requieran para la ejecución de unidades de actuación urbanística, de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente.

<sup>67</sup> Artículo 58. Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así: “Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos; k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley; l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;

## ACTORES MODELO DE GESTIÓN



**5.3.1.1. DISTRITO.** A través de sus atributos y aplicación de la norma ya citados en este documento, será el encargo facilitar:

- Acceso al Suelo.
- Concurrencia Institucional (Secs. de Cultura, Educación, Hábitat)
- Acción Urbanística (Norma)
- Gestión Social y Predial

### 5.3.1.2. PROMOTOR INMOBILIARIO.

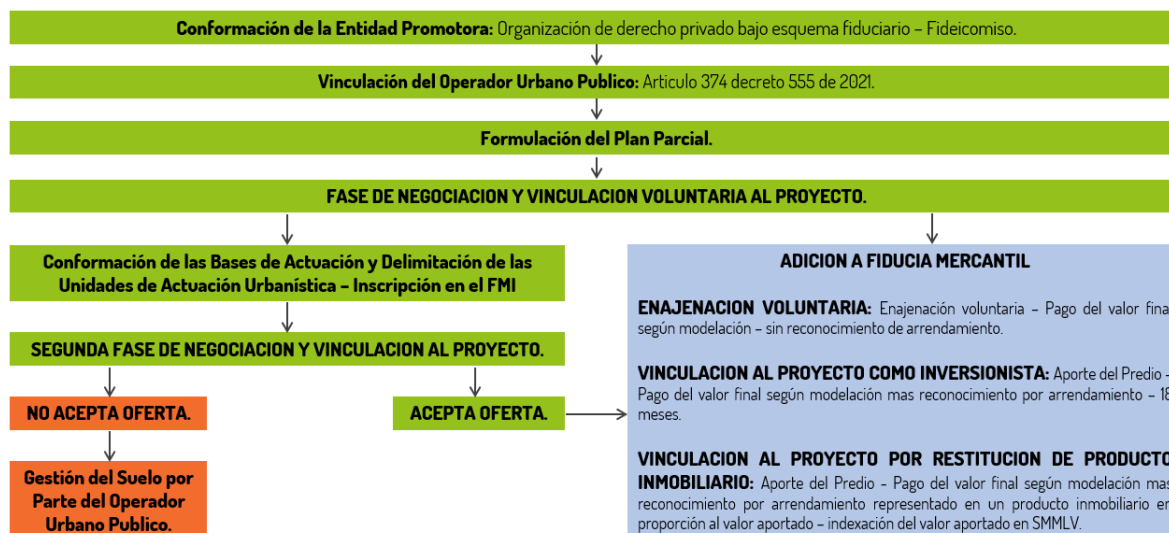
- Organización de derecho privado bajo el esquema fiduciario – fideicomiso
- Financiación del Proyecto en la pre inversión y compra de predios.
- Firma de garantías y seguros ante quienes entreguen recursos
- firmar el contrato de Asociación Público en el que se definan roles, responsabilidades y participación.
- Estructuración, Promoción, Construcción y Comercialización.
- Aportes para la Gestión Predial y Social.
- Elaborar los avalúos de referencia para evitar la especulación
- Proyectar el anuncio del proyecto
- Avalúos comerciales

- Negociación con los propietarios del suelo para su vinculación voluntaria al proyecto al inicio<sup>68</sup>.

**5.3.1.3. COMUNIDAD.** Posibilidades de vinculación y participación en el proyecto de la siguiente manera:

- **Enajenación Voluntaria:** Pago del valor final según modelación – Sin reconocimiento de arrendamiento. El pago se realiza en el momento de la negociación del predio.
- **Vinculación al Proyecto como Inversionista:** Aporte del predio – Pago del valor final según modelación más reconocimiento por arrendamiento – 18 meses. Al ser inversionista, recibirá el precio venta al finalizar los 18 meses.
- **Vinculación al Proyecto por Restitución de Producto Inmobiliario:** Aporte del predio – Entrega de un producto inmobiliario en proporción al valor<sup>69</sup> final según modelación más reconocimiento por arrendamiento – indexación del valor aportado en SMMLV.

A continuación se resume el modelo de gestión y los diferentes pasos a seguir para el desarrollo del mismo, entendiendo que este proyecto corresponde a un PP de iniciativa privada:



<sup>68</sup> Parágrafo 2, artículo 67 ley 388 del 97: El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria.

<sup>69</sup> Artículo 375 POT 555-21. Obligaciones para desarrolladores de acciones o actuaciones urbanísticas. Los desarrolladores de acciones o actuaciones urbanísticas tendrán las siguientes obligaciones respecto de los moradores y actividades productivas que se localicen en su ámbito, para la garantía del derecho preferencial: Las condiciones para la construcción y entrega del o los inmuebles (s) de reemplazo, cuya equivalencia se calculará prioritariamente en metros cuadrados construidos, en proporción al valor y/o al área construida del inmueble aportado.

Teniendo en cuenta lo anterior, es necesario mencionar que el proyecto contempla en su modelación financiera, un costo indirecto para ejecutar la gestión predial y social, rubro el cual se plantea sea el pago que reciba la ERU como retribución a las actividades asignadas a esta entidad según lo planteado en el modelo de gestión.

La entidad gestora corresponde a una organización de derecho privado bajo esquema fiduciario, es decir, un fideicomiso, el cual tendrá como fideicomitente inicial a el (los) promotor(es) del proyecto, y al cual se vincularán los propietarios del suelo como beneficiarios.

En este sentido entendemos que, a pesar de que es posible ejecutar el proyecto bajo una sola estructura fiduciaria (un solo fideicomiso), como parte de una estrategia de manejo y mitigación de riesgos y de permitir la vinculación de dos o más promotores inmobiliarios de tal forma que se pueda desarrollar las dos unidades de actuación de manera simultánea, se plantea la posibilidad de generar una estructura fiduciaria de dos niveles.

El primer nivel fiduciario o el denominado fideicomiso matriz es el encargado de la generación del suelo útil urbanizado (gestión predial, gestión social y reurbanización del sector), y es este fideicomiso quien vincula a los propietarios del terreno, quien firma el contrato de asociación con el Distrito, así como el encargado de las licencias de urbanización, entre otras.

El segundo nivel fiduciario o los fideicomisos inmobiliarios, son los encargados de realizar la promoción y construcción de los proyectos inmobiliarios o edificios, reciben del fideicomiso matriz el suelo cumpliendo con los respectivos pagos del mismo o de las transferencias determinadas en el respectivo balance, tramitan las licencias de construcción, construyen y entregan las respectivas unidades inmobiliarias.

Todo lo anterior se resume en la siguiente gráfica:



**5.4 MODELO DE FINANCIACIÓN.** El PPRU NOVASUBA, será gestionado de manera tradicional, en donde el Promotor Privado es el encargado de aportar los recursos iniciales para la pre inversión y estructuración del proyecto y a través de vehículos financieros (bancos o fondos de inversión), socios inversionistas y propietarios de tierra, completa el equity necesario para la ejecución del proyecto.

**5.4.1. ETAPA DE PREINVERSIÓN.** Corresponde a la etapa de estructuración y promoción del proyecto hasta lograr puntos de equilibrio.

Para iniciar y ejecutar esta etapa, el Promotor Inmobiliario deberá garantizar los recursos necesarios para su ejecución, los cuales pueden ser recursos propios o de capital de trabajo, o mediante la vinculación de inversionistas que aporten los recursos vía Equity (esperando participar en las utilidades del proyecto) o vía préstamo (costos financieros asumidos por el proyecto).

**5.4.1.1 EQUITY.** Se entiende que el inversionista recibirá como participación del negocio, la misma proporción de su inversión, así lo expresa Crehana.com: *“El ‘equity’ de una empresa o la financiación de capital se produce cuando una empresa pretende obtener capital ofreciendo a los inversores una participación parcial en la empresa. Según la revista Forbes, el ‘equity’ de una empresa generalmente se conoce como patrimonio de los accionistas, que representa la cantidad de dinero que se devolvería a los mismos si todos los activos se liquidaran y se pagara toda la deuda de la empresa.*

*El tipo de financiamiento por ‘equity’ permite a la empresa recaudar fondos suficientes sin pedir préstamos ni contraer deudas. Una empresa que quiere crecer, pero no tiene suficientes ingresos o efectivo adicional, puede recurrir a los inversores para financiar su crecimiento”.*<sup>70</sup>

<sup>70</sup> <https://www.crehana.com/blog/negocios/equity-finanzas/>

5.4.2 **ETAPA DE CONSTRUCCION Y EJECUCION.** Una vez logrado el punto de equilibrio, la construcción del proyecto se financiará a través de los siguientes vehículos financieros, siendo los dos primeros los más deseados:

5.4.2.1 **TASA COMPENSADA:** marco normativo Decreto 1068 de 2015 – tasa estimada IBR + 0,8% hasta IBR + 4,0% EA - El IBR (Interés Bancario de Referencia) hace referencia a la tasa de interés en pesos colombianos que los bancos que participan en el esquema, ofrecen para préstamos y captación de recursos en un determinado corto plazo.

5.4.2.2 **PROMOCIÓN DE OFERTA RECURSOS FOVIS CCF:** Marco Normativo Decreto 1077 de 2015, tasa estimada desde IPC + 1% EA

5.4.2.3 **CRÉDITO CONSTRUCTOR:** Fuente de financiación menos deseada - tasa estimada desde IBR + 6% EA\*.

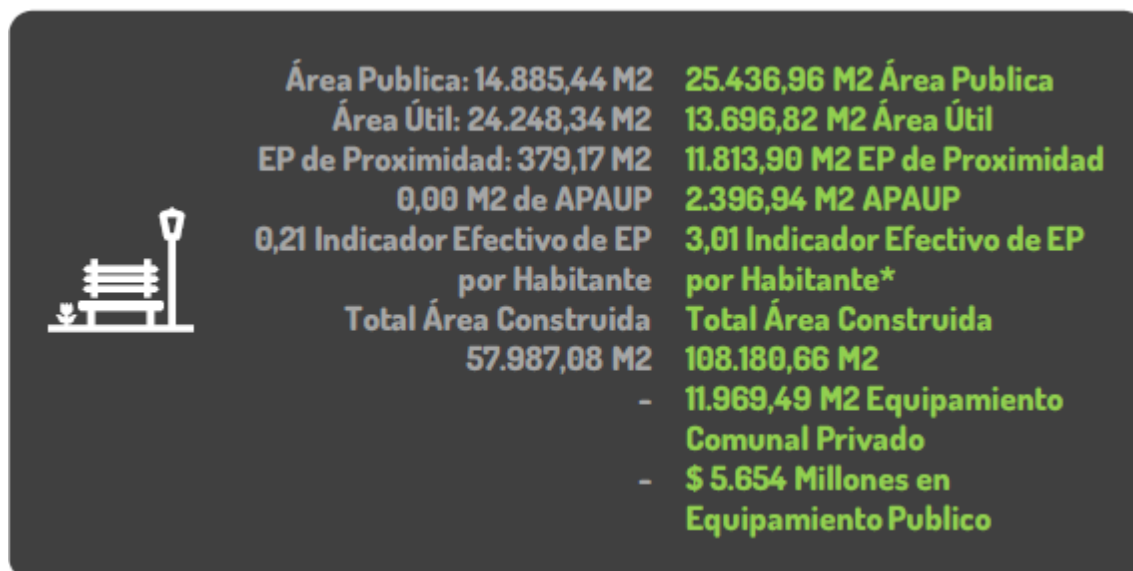
### ESQUEMA MODELO DE FINANCIACIÓN



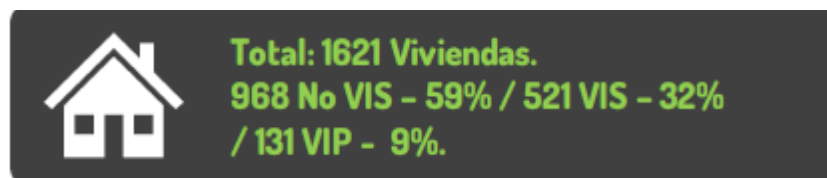
## TÍTULO III – CONCLUSIONES

### 6.1 - RESULTADOS E INDICADORES

**Resultados (en cifras).** En la columna izquierda (letra blanca), encontramos los datos del estado actual del área delimitada para la intervención. En la columna del lado derecho (letra verde), los datos resultantes del proyecto de plan parcial Nova Suba.



**Indicadores (en cifras).** En la columna izquierda (letra blanca), encontramos los datos del estado actual del área delimitada para la intervención. En la columna del lado derecho (letra verde), los datos resultantes del proyecto de plan parcial Nova Suba.





**3.055 Empleos Directos.**  
**4.313 Empleos Indirectos.**  
**Incremento de 5 Veces la Base**  
**Catastral del IPU.**



**\$498.789 Millones en Ventas.**  
**\$75.128 Millones de Utilidad.**  
**\$20.796 Millones en Política de**  
**Moradores y Propietarios.**  
**Valor de Adquisición del Suelo 16,07%**  
**Adicional del Valor Comercial.**



**1.833 Comunes**



**202 Comunes**



**603 Vendibles**

## 6.2 – CONCLUSIONES

- I) Proyecto con viabilidad comercial, técnica y financiera.
- II) El proyecto genera condiciones para la vinculación de la totalidad de los propietarios actuales del proyecto.
- III) Proyecto integral, con atractivo para todos los grupos de interés.
- IV) Cumplimiento de los objetivos de la actuación estratégica y los planteados en la estructuración del proyecto.

## INDICADORES POR GRUPO DE INTERES

### ADMINISTRACION DISTRITAL



- **Generación de 3.055 Empleos Directos y 4.313 Empleos Indirectos.**
- **Incremento de hasta 5 Veces la Base Catastral del IPU.**
- **652 Viviendas de Interés Social (40% del total de las viviendas).**
- **25.436,96 M2 Área Publica (71% adicional a lo existente).**
- **11.813,90 M2 EP de Proximidad (30 veces superior a lo actual).**
- **2.396,94 M2 APAUP.**
- **3,01 Indicador Efectivo de EP por Habitante\*.**
- **\$ 5.654 Millones en Equipamiento Publico.**

### COMUNIDAD



- **Múltiples opciones de vinculación al proyecto.**
- **Reconocimiento del 15,82% adicional sobre el avalúo comercial del terreno mas indexación del SMMLV.**
- **Plan de Gestión Social.**
- **Transformación integral del sector.**

### PROMOTOR



- **\$501.284 Millones en Ventas.**
- **\$75.502 Millones de Utilidad.**
- **Tiempo de ejecución del Proyecto: 55 meses.**

## ANEXO 01

[Nova Suba - Matriz Predial.xlsx](#)

## ANEXO 02

[Nova Suba - Modelación General PP.xlsx](#)