



UNIDAD DEL VIDADO Y OCIO

BENJAMÍN HERRERA

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ DC



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia



**PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA UNIDAD DEL CUIDADO Y OCIO
BENJAMÍN HERRERA – BOGOTÁ D.C**
DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE DTS

AUTORES

*Martha Cecilia Palomino Q.
Édison Andrés Jiménez C.
Laura Daniela Hoyos R.*

*Trabajo presentado como requisito para optar por el
título de **Magíster en Derecho y Gestión Urbanística***

DIRECTOR

Andrés Bernal Bernal

UNIVERSIDAD DEL ROSARIO
Facultad de Jurisprudencia
MAESTRÍA EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

*Bogotá, Colombia
2024*



NOTA DE ACEPTACIÓN

Firma del presidente del jurado

Firma del jurado

Firma del jurado

Bogotá, Colombia



DEDICATORIA

Dedicamos este trabajo a nuestras familias y a Dios, quienes nos brindaron su incondicional apoyo y paciencia durante todo este camino. A nuestros compañeros, por alentarnos a continuar en los momentos difíciles.

A nuestros profesores, asesores y directores, especialmente a nuestro tutor Andrés Bernal Bernal, por guiarnos con su sabiduría y por darnos las herramientas necesarias para superar los retos del proceso.

Finalmente, agradecemos a nuestra Universidad del Rosario por proporcionar los recursos y el ambiente adecuado para la realización de esta tesis, y por fomentar nuestro crecimiento personal y profesional.



AGRADECIMIENTOS

Queremos expresar nuestro más profundo agradecimiento a todas las personas que han sido parte de este proyecto.

A nuestro tutor Andrés Bernal Bernal por su valioso apoyo y compromiso. Sin su colaboración y confianza, este proyecto no habría sido posible. Su disposición para compartir su tiempo y conocimientos ha sido clave en el éxito de esta iniciativa.

A nuestros colegas y compañeros de equipo, por su trabajo en conjunto y su dedicación incansable. El esfuerzo que cada uno de ustedes ha puesto ha sido esencial para alcanzar nuestros objetivos.

A nuestras familias y amigos, quienes nos brindaron su respaldo y comprensión durante los momentos más desafiantes. Su apoyo emocional fue una fuente constante de motivación.

Finalmente, agradecemos a todas aquellas personas que, de manera directa o indirecta, contribuyeron a la realización de este proyecto. Cada uno de ustedes ha dejado una huella en este proceso y por ello les estamos profundamente agradecidos.



RESUMEN

Los Planes Parciales de Renovación Urbana son instrumentos claves para abordar los desafíos urbanos relacionados con la sostenibilidad, el desarrollo económico y la equidad social. El Plan Parcial “Unidad del Cuidado y del Ocio Benjamín Herrera”, busca revitalizar una zona estratégica en Bogotá, mejorando la calidad de vida mediante la integración de vivienda, infraestructura y servicios de cuidado. El objetivo principal del plan parcial es generar conectividad urbana y reactivar la economía local a través de la construcción de viviendas de interés social, la mejora del espacio público y el fortalecimiento de la infraestructura existente, en concordancia con las políticas de ordenamiento territorial y revitalización urbana.

La metodología empleada incluye un análisis exhaustivo del área de intervención, la formulación de estrategias para la creación y mejora de espacios públicos. Estos elementos se complementan con la implementación de un plan de gestión del suelo y financiación, que asegura la viabilidad técnica y económica del proyecto. Se prioriza la conservación del patrimonio cultural y arquitectónico, así como la protección de los moradores a través de un esquema de Estrategias de gestión social y Obligaciones.

Los resultados muestran que el proyecto es viable desde una perspectiva comercial, técnica y financiera. Se proyecta la creación de más de 10,000 empleos directos e indirectos, un aumento en la base catastral del sector y la construcción de 600 viviendas de interés social. Además, se fortalecerá la integración de la zona con la red de transporte de la ciudad, promoviendo la accesibilidad y el dinamismo económico. En conclusión, el Plan Parcial de Renovación Urbana “Unidad del Cuidado y del Ocio Benjamín Herrera” no solo mejorará las condiciones urbanísticas y sociales del sector, sino que también contribuirá en la conexión con los grandes equipamientos del triángulo del Campín.

Palabras clave: Renovación urbana, Vivienda, Ocio, Cuidado, Economía local, Calidad de vida.



ABSTRACT

Partial Urban Renewal Plans are key instruments to address urban challenges related to sustainability, economic development and social equity. The Partial Plan “Benjamín Herrera Care and Leisure Unit” seeks to revitalize a strategic area in Bogotá, improving the quality of life through the integration of housing, infrastructure and care services. The main objective of the partial plan is to generate urban connectivity and reactivate the local economy through the construction of social housing, the improvement of public space and the strengthening of existing infrastructure, in accordance with land use and urban revitalization policies.

The methodology used includes an exhaustive analysis of the intervention area, the formulation of strategies for the creation and improvement of public spaces. These elements are complemented by the implementation of a land management and financing plan, which ensures the technical and economic viability of the project. The conservation of the cultural and architectural heritage is prioritized, as well as the protection of the inhabitants through a scheme of Social Management Strategies and Obligations.

The results show that the project is viable from a commercial, technical and financial perspective. The creation of more than 10,000 direct and indirect jobs is projected, an increase in the cadastral base of the sector and the construction of 600 social interest homes. In addition, the integration of the area with the city's transport network will be strengthened, promoting accessibility and economic dynamism. In conclusion, the Partial Urban Renewal Plan "Benjamín Herrera Care and Leisure Unit" will not only improve the urban and social conditions of the sector, but will also contribute to the connection with the major facilities of the Campín triangle.

Keywords: Urban renewal, Housing, Leisure, Care, Local economy, Quality of life.



CONTENIDO

1.1	Introducción.....	23
1.1.1	Memoria justificativa.....	23
1.2	Marco normativo	27
1.3	Objetivos.....	32
1.3.1	Objetivo principal.....	32
1.3.2	Objetivos específicos.....	32
1.4	Localización	33
1.5	Actuación estratégica.....	34
1.6	Tratamientos urbanísticos.....	36
1.7	Condición mezclas de usos	38
1.7.1	Espacio público.....	38
1.7.2	Equipamientos	39
1.7.3	vivienda	40
1.7.4	áreas de actividad.....	40
1.8	Delimitación del plan parcial.....	45
1.9	Área de influencia (isócrona)	45
2.1	Estructura ecológica y principal	48
2.1.1	Espacio público.....	48
2.1.2	Densidad arbórea	49
2.2	Estructura funcional y del cuidado.....	49



2.2.1. Equipamientos.....	50
1.2.1.1. “Comunidad Cristiana” equipamiento de culto.....	51
1.2.1.2. “Parroquia San Martín de Porres” equipamiento de culto	51
1.2.1.3. “Ancianato de las Hermanitas de los Pobres” equipamiento de integración social	52
1.2.1.4. “Fundación de Asistencia Social Madre Rafols” equipamiento de integración social	52
2.3 Estructura integradora de patrimonio	53
2.4 Estructura socioeconómica, creativa y de innovación.....	54
2.4.1. Densidad empresarial.....	54
2.4.2. Estratos.....	55
2.4.3 densidad poblacional 2005 y 2018	56
2.4.3.1. Población por ciclo de vida	56
2.4.3.2. Tipología del hogar	57
2.4.3.3. Tamaño del hogar.....	59
2.4.3.4. Hogares por número de personas que los conforman.....	60
2.4.5. Déficit de vivienda cualitativo	61
2.4.5.1. Tipología de las viviendas.....	62
2.4.5.2. Tenencia de la vivienda.....	63
2.4.6. Índice de dependencia infantil	64
2.4.7. Índice de dependencia adultos mayores.....	65
2.4.8. Salud.....	65
2.4.9. Discapacidad	66
2.4.10. Elementos del tejido productivo del pot. (acuerdo 555 de 2021)	66
2.4.11. Pobreza.....	67
2.4.12. Empleo	68
2.4.13. Mixtura de usos.....	68
2.5 diagnóstico catastral, jurídico – predial.....	69



2.5.1. Usos de suelo	70
2.5.2. Lotes por manzana	71
2.5.3. Alturas	73
2.5.4. Valores	73
2.6 Movilidad	74
2.7 Servicios públicos.....	75
2.7.1. Sistema de energía eléctrica, alumbrado público y fuentes no convencionales de energía renovables -fncer.....	76
2.7.2. Sistema gas natural, sistemas alternativos de gas y otros combustibles:	76
2.7.3. Sistema de acueducto	76
2.7.4. Sistema de alcantarillado sanitario y tratamiento de aguas residuales.....	77
2.7.5. Sistema de drenaje pluvial sostenible	77
2.7.6. Sistema de tecnologías de la información.....	77
2.8 Instrumentos y proyectos urbanos	78
2.9 Conclusiones: déficit / oportunidades	79
3.1 Criterios de intervención	82
3.1.1. Estrategia de diseño	83
3.2 Cargas urbanísticas (artículo 328) – escenarios propuestos	84
3.2.1. Propuesta del primer escenario.....	85
3.2.2. Propuesta del segundo escenario – art. 328.....	85
3.2.3. Cargas urbanísticas – compensación	88
3.2.4 Área de planificación.....	90
3.2.5 Área de manejo diferenciado b.i.c	90
3.2.5.1. Proceso de compra y restauración	91
3.2.5.2 Retorno de inversión.....	91
3.2.6 Delimitación de unidades de actuación urbanística.....	93
3.3 Planteamiento urbanístico – alturas permitidas.....	93
3.3.1 Obligaciones urbanísticas	94



3.3.1.1 Malla vial.....	95
3.3.1.2 Sistema de espacio público.....	96
3.3.1.3 Vivienda de interés social – uso residencial.....	97
3.3.1.4 Equipamiento.....	97
3.3.1.5 Servicios públicos.....	97
3.3.2 Áreas útiles	98
3.3.3 Análisis de mercado.....	99
3.3.3.2 Análisis de oferta	99
3.3.3.3 Metodologías valuatorias empleadas.....	99
3.3.4 Aprovechamientos.....	104
3.3.5 Estacionamientos.....	111
3.3.6 Modelación financiera del proyecto – reparto de cargas y beneficios	112
3.3.6.1 Ventas.....	112
3.3.6.2 Análisis de ventas.....	113
3.3.7 Costos directos.....	114
3.3.8 Urbanismo	116
3.3.9 Costo de terreno.....	117
3.3.10 Costos indirectos y utilidad	118
3.3.10.1 Costos indirectos.....	118
3.3.10.2 Utilidad.....	120
3.3.11 Licenciamiento	121
3.3.12 Balance general del plan parcial.....	121
3.3.13 Reparto de cargas y beneficios	122
3.3.14 Estimación general del punto de equilibrio.....	123
3.3.15 Reconfiguración.....	124
3.3.16 Pre-operativos.....	125
3.3.17 Ejecución.....	126



3.3.18 Esquema general de ventas.....	127
4.1 Moradores.....	130
4.1.1 Valor arrendamiento promedio y subtotal de arrendamientos.....	132
4.1.2 Subtotal traslados.....	132
4.1.3 Subtotal auxilio arrendamiento arrendatarios.....	132
4.1.4 Total plan moradores.....	132
4.1.5 Reubicación de hogares en condiciones de vulnerabilidad.....	134
4.1.6 Reubicación de adultos mayores.....	135
4.2 Modelos de gestión.....	135
4.2.1 Instrumento de gestión.....	135
4.2.1.1. Instrumentos de gestión.....	136
4.2.1.2. Modelo de gestión.....	138
4.3 Etapas de desarrollo.....	144
4.3.1 Etapa inicial.....	144
4.3.2 Etapa pre operativa.....	144
4.3.3 Etapa de construcción.....	145
4.3.4 Etapa de escrituración.....	145
4.3.5 Etapa de liquidación.....	146
4.3.6 Etapa de post venta.....	146
4.3.7 Detalle de las fases de desarrollo del proyecto.....	146
4.4 Instrumento de financiación.....	147
4.4.1 Aplicación del modelo de gestión para el desarrollo y ejecución del plan parcial de renovación urbana “unidad del cuidado y del ocio”.....	148
4.4.2 Mecanismos de financiación.....	148
fideicomitente aportante de recursos.....	149
5.1 Indicadores generales.....	152
5.2 Indicadores generales según grupo de interés.....	152
5.3 Conclusiones finales.....	153



Bibliografía.....	154
Anexos.....	156

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Marco normativo.....	27
Tabla 2. Número de predios totales.....	71
Tabla 3. Escenario 1 y Plano XX Escenario 1.....	85
Tabla 4. Unidades de Actuación Urbanística.....	98
Tabla 5. Resumen de Aprovechamientos.....	104
Tabla 6. UAU 01.....	105
Tabla 7. UAU 02.....	107
Tabla 8. Reubicación de Hogares en Condiciones de Vulnerabilidad.....	134
Tabla 9. Mecanismos de Financiación.....	148



LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Dinámicas económicas “Del cuidado”	26
Figura 2. Dinámicas económicas “Del Ocio”	26
Figura 3. Directrices generales AE No. 10 – Pieza El “Campin 7 de agosto”.	35
Figura 4. Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de renovación	37
Figura 5. Exigencia de Plan Parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Renovación Urbana.	37
Figura 6. Obligaciones Urbanísticas para Planes Parciales.	38
Figura 7. Obligaciones Urbanísticas para Planes Parciales.	39
Figura 8. Obligaciones Urbanísticas para Planes Parciales – Equipamientos.	39
Figura 9. Obligación de vivienda social para planes parciales y AIM.	40
Figura 10. Zona receptora de vivienda de interés social.	41
Figura 11. Área de Actividad Estructurante.	42
Figura 12. Usos de suelo áreas de actividad estructurante.	42
Figura 13. Condiciones urbanísticas.	43
Figura 14. Acciones de mitigación urbanística y ambiental (acciones de mitigación ambiental).	43
Figura 15. Acciones de mitigación urbanística y ambiental (zonas de transición).	44
Figura 16. Delimitación del Plan Parcial.	45
Figura 17. Área de influencia isócrona UAE.	45
Figura 18. Dotacional de culto.	51
Figura 19. Dotacional de culto.	51



Figura 20. Dotacional integración social.....	52
Figura 21. Dotacional integración social.....	52
Figura 22. Densidad Poblacional 2020.....	56
Figura 23. Porcentaje de personas por ciclo de vida en la localidad de Barrios Unidos.....	56
Figura 24. Porcentaje de personas por ciclo de vida en la UPZ Los Alcázares.	57
Figura 25. Porcentaje de hogares según su tipología en la localidad de Barrios Unidos.	57
Figura 26. Porcentaje de hogares según su tipo de tenencia en la localidad de Barrios Unidos.....	58
Figura 27. Distribución de la población de acuerdo con diferentes variables demográficas.	59
Figura 28. Hogares por número de personas que los conforman	60
Figura 29. Déficit Habitacional.	61
Figura 30. Vivienda por Problemas Estructurales.....	62
Figura 31. Tipologías de las viviendas.	62
Figura 32. Porcentaje de hogares según su tipo de tenencia en la Localidad de Barrios Unidos.....	63
Figura 33. Porcentaje de hogares según su tipo de tenencia en la UPZ Los Alcázares.	63
Figura 34. Personas afiliadas al Sistema General de Seguridad Social en Salud.....	65
Figura 35. Discapacidad.	66
Figura 36. Pobreza.....	67
Figura 37. Porcentaje de personas en edad de trabajar según su experiencia laboral en la localidad de Barrios Unidos.	68
Figura 38. Viviendas cercanas a lugares o establecimientos que pueden causar afectación.	69
Figura 39. Contexto Espacial.....	78
Figura 40. Conclusiones Memoria Justificativa.	79
Figura 41. Criterios de Intervención.....	82
Figura 42. Estrategias de Diseño	83
Figura 43. Estrategias de Diseño.....	84



Figura 44. Concepto Urbanístico.....	84
Figura 45. Escenario 2.....	86
Figura 46. Compensación.....	87
Figura 47. Cargas Urbanísticas.....	89
Figura 48. Estrategia de Moradores.....	92
Figura 49. Intervención B.I.C Antes y Después.....	92
Figura 50. Planteamiento Urbanístico.....	94
Figura 51. Planteamiento Urbanístico.....	95
Figura 52. Malla vial propuesta.....	95
Figura 53. Espacio Público Efectivo.....	96
Figura 54. Cálculo Equipamiento Comunal Privado.....	97
Figura 55. Análisis de mercado proyectos Residenciales – NO VIS.....	100
Figura 56. Análisis de mercado proyecto comercio tipo II: Hotel, F&D.....	101
Figura 57. Análisis de mercado proyecto comercio tipo II: Oficinas y Consultorios.....	102
Figura 58. Análisis de mercado proyecto usos dotacionales tipo III, Clínica Privada.....	102
Figura 59. Análisis de mercado proyecto – Parqueaderos.....	102
Figura 60. UAU 01.....	107
Figura 61. UAU 02.....	108
Figura 62. Número de viviendas y área Vendible.....	109
Figura 63. Condiciones y mitigación urbanística y ambiental.....	110
Figura 64. Cálculo de equipamientos comunal privado – Capítulo 6.2 del anexo 05 del Decreto 555 / Decreto 122 de 2023 Art. 06 y 07.....	111
Figura 65. Ventas.....	112
Figura 66. Ventas Totales.....	113
Figura 67. Ventas – Porcentajes Ventas.....	113
Figura 68. Costos Directos.....	114
Figura 69. Total Costos Directos.....	115
Figura 70. Porcentajes Costos Directos.....	116



Figura 71. Total Urbanismo.....	117
Figura 72. Urbanismo.....	117
Figura 73. Valor del suelo – UAU 01.....	118
Figura 74. Valor del suelo – UAU 02.....	118
Figura 75. Costos Indirectos.....	119
Figura 76. Costos Indirectos Porcentajes	119
Figura 77. Utilidad.....	120
Figura 78. Costos Utilidad Porcentajes.	120
Figura 79. Licenciamiento.....	121
Figura 80. Balance general del Plan Parcial.	121
Figura 81. Balance general del Plan Parcial	122
Figura 82. Reparto de Cargas y Beneficios.	123
Figura 83. Punto de Equilibrio.	124
Figura 84. Comparativo de áreas y Reconfiguración.	125
Figura 85. Comparativa de áreas y Reconfiguración.	125
Figura 86. Preoperativos.....	126
Figura 87. Cronograma de Ejecución.	127
Figura 88. UAU 01 Y UAU 02.....	127
Figura 89. Esquema de cierre financiero de los hogares	128
Figura 90. Estrategias de Gestión Social y Obligaciones del Desarrollador	131
Figura 91. Costos – Política de Moradores AUA 01.....	132
Figura 92. Costos – Política de Moradores AUA 02.....	132
Figura 93. Total Plan Moradores UAU 01 y UAU 02.....	133
Figura 94. Estrategia de Moradores – Personas de la tercera edad-	135
Figura 95. Estructura de Gestión	136
Figura 96. Estructura Fiduciaria.	138
Figura 97. Estructura Fiduciaria.	141



Figura 98. Estructura de Financiación..... 147

Figura 99. Indicadores Generales. 152

Figura 100. Indicadores Generales según grupos de Interés. 152

Figura 101. Límite de altura 153

LISTA DE PLANOS

Plano 1. Memoria justificativa..... 24

Plano 2. Localización servicios de salud especializados en el corredor del Regiotram del Norte 25

Plano 3. Localización del Plan Parcial. 33

Plano 4. Actuación Estratégica No. 10 – Pieza El “Campin 7 de agosto”. 34

Plano 5. Tratamientos Urbanísticos UAE..... 36

Plano 6. Áreas de Actividad. 41

Plano 7. Elementos de la Estructura Ecológica Principal..... 48

Plano 8. Plataforma de Equipamientos – Bogotá. 50

Plano 9. Equipamientos UAE..... 50

Plano 10. Bien de interés cultural. 53

Plano 11. Densidad Empresarial..... 54

Plano 12. Estratos. 55

Plano 13. Déficit de vivienda cuantitativo..... 60

Plano 14. Déficit de vivienda Cualitativo..... 61

Plano 15. Dependencia Infantil. 64

Plano 16. Dependencia adultos Mayores..... 65

Plano 17. Elementos del tejido productivo POT (Acuerdo 555 de 2021). 67

Plano 18. Áreas..... 69

Plano 19. Áreas..... 70



Plano 20. Usos de Suelo.....	70
Plano 21. Número de predios y Numero de construcciones.....	71
Plano 22. Lotes por manzana.....	72
Plano 23. Alturas.....	73
Plano 24. Valores de Referencia 2023.....	74
Plano 25. Sistema de Movilidad.....	75
Plano 26. Servicios Públicos.....	76
Plano 27. Área de Manejo Diferenciado B.I.C.....	90
Plano 28. Unidades de Actuación Urbanística.....	93



LISTA DE ECUACIONES

Ecuación 1. Obligación urbanística.....	75
Ecuación 2. Pago compensatorio en Dinero.....	88
Ecuación 3. Formula servicios públicos.....	98



LISTA DE ANEXOS

Anexo 1. Decreto Reglamentario de la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas de cesiones de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbana” 156

Capítulo N°

1



MEMORIA JUSTIFICATIVA



1.1 INTRODUCCIÓN

Los Planes Parciales de Renovación Urbana se consideran una herramienta esencial dentro del ordenamiento territorial, ya que están destinados a abordar desafíos críticos como la sostenibilidad ambiental, el desarrollo económico y la reducción de la inequidad. Estos planes buscan revitalizar áreas estratégicas de la ciudad, mejorando la calidad de vida de sus habitantes mediante un enfoque integral que incluye la mejora del hábitat, equipamientos complementarios, la promoción de actividades recreativas, de ocio, de cuidado, residenciales, comerciales, entre otras.

El objetivo principal del plan parcial de renovación urbana “Unidad del Cuidado y del Ocio Benjamín Herrera” es crear conectividad urbana y reactivar la economía local al intervenir la zona específica del barrio Benjamín Herrera, una pieza urbana localizada en la UPL 33 Barrios Unidos, dentro de la actuación estratégica No. 10 del Campín. El propósito es fomentar la construcción de viviendas y el mejoramiento de la arquitectura y el urbanismo del sector. Asimismo, esta área se considera estratégica debido a su potencial para albergar zonas de Actividad Estructurante (AAE) receptoras de Vivienda de Interés Social, cuya adecuada gestión puede elevar significativamente la calidad de vida de sus moradores. Además, cuenta con dinámicas urbanas de cuidado y ocio que se interponen como áreas determinantes a escala ciudad.

Dentro del marco normativo del Acuerdo 555 (2021), los planes parciales se alinean con políticas de revitalización urbana, protección de moradores y fomento de actividades productivas. Estas estrategias se desarrollan utilizando el entorno de manera atractiva y eficaz, promoviendo usos complementarios que mejoran el espacio urbano y la vida de sus habitantes. El marco legal de los planes parciales se sustenta en la Ley 388 (1997), la cual establece principios fundamentales como la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general y la distribución equitativa de cargas y beneficios. Asimismo, esta ley dota a los municipios y distritos de herramientas para una planificación eficiente del territorio, regulando su uso y ocupación en armonía con el desarrollo socioeconómico y el medio ambiente.

En esta misma línea, los planes parciales deben incluir varios elementos clave, como la delimitación del área de intervención, la definición de objetivos y directrices urbanísticas, y normas específicas sobre el uso del suelo. Además, deben planificar el espacio público, vías y servicios, entre otros, estableciendo mecanismos de gestión del suelo y financiación. Por lo anterior, y con una correcta implementación, se asegura una ciudad equitativa que responda a las necesidades de la comunidad y respete las características de su entorno. En definitiva, los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) y la legislación nacional establecen instrumentos de gestión del suelo, como el plan parcial de renovación urbana, que complementan y desarrollan las disposiciones de los POT.

1.1.1 MEMORIA JUSTIFICATIVA

El Plan Parcial de Renovación Urbana “Unidad del Cuidado y el Ocio Benjamín Herrera” en Bogotá busca intervenir una zona estratégica de la ciudad. Esta iniciativa se justifica por su ubicación en un área de integración territorial urbana, donde se superponen diferentes AE, como la del “Campín 7 de Agosto” y clústeres de equipamientos deportivos, educativos y de



salud. La intervención pretende dinamizar las actividades económicas mediante el desarrollo de infraestructuras de vivienda, instalaciones deportivas, recreativas, de ocio y de cuidado, generando empleo, atrayendo inversiones y mejorando la calidad de vida de los habitantes y moradores. Además, la integración en las redes urbanas y de transporte determina la zona como un área clave para impulsar el comercio local y el turismo. En resumen, el proyecto busca potenciar el desarrollo económico sostenible y la vitalidad urbana en esta área específica de Bogotá.

Plano 1. Memoria justificativa.



Nota. Elaboración propia.

El Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, en concordancia con el Plan del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, buscan enfatizar en la calidad espacial en proyectos urbanísticos y arquitectónicos para priorizar la inversión pública y privada en el cuidado y la atención integral. Esta sinergia se refleja en la intención de impactar positivamente la **consolidación del turismo en salud y la prestación de servicios de alta complejidad**, a través de la implementación de equipamientos estructurantes de salud, cultura y recreación en los Nodos del Campín. El modelo de ciudad propuesto, en línea con el Plan del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, aspira a fortalecer a Bogotá como la capital de América Latina del Cuidado, promoviendo servicios médicos, universitarios y culturales para la formación de talento humano e innovación, tanto para los habitantes locales como para la exportación de servicios especializados.

En este contexto, se plantea la estrategia del "tren de la salud" como un medio de "marketing urbano" para aprovechar el potencial de los servicios especializados de salud y los sistemas de transporte masivo. La implementación de un sistema de transporte rápido y eficiente, integrado en áreas de integración multimodal, resulta esencial para garantizar el acceso a la atención médica y promover la accesibilidad, disponibilidad e inclusión universal. Dentro de este marco, el Plan Parcial, se sitúa en una zona adyacente multimodal, lo que representa una oportunidad para integrarse con otros sectores de la ciudad y modos de transporte. Esta



integración se alinea con los principios del Plan del Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales (Secretaría Distrital de Planeación, 2023), reforzando la cobertura y complementariedad de los sistemas de transporte, y promoviendo la accesibilidad para todos los ciudadanos.

Plano 2. Localización servicios de salud especializados en el corredor del Regiotram del Norte



Nota. Tomado del Plan del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, 2023. El Plan del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales se centra en el Regiotram de Occidente, que se extenderá 29,1 kilómetros conectando 10 Unidades de Planeamiento Local en el norte y oriente de Bogotá. En su área de influencia se encuentran 71 equipamientos de salud, en su mayoría privados (71%) y el resto públicos (29%), formando parte de los clústeres de servicios médicos y hospitalarios. Esta infraestructura permitirá una mejor coordinación entre los diferentes centros de salud al integrar 53 clústeres de los 161 identificados en la ciudad.

La ubicación del Plan Parcial de Renovación Urbana se ajusta al POT de Bogotá, designando esta área como parte de los "grandes ecosistemas económicos productivos", orientados al uso residencial para fortalecer los tejidos socioeconómicos locales y facilitar el acceso a servicios esenciales. Este enfoque promueve la vitalidad urbana y protege la calidad residencial. Además, el modelo de ciudad propuesto por el POT busca consolidar territorios competitivos e innovadores, protegiendo y fomentando tanto las industrias tradicionales como las emergentes, en consonancia con la visión de renovación urbana del Plan Parcial.



Figura 1. Dinámicas económicas “Del cuidado”



Nota. Elaboración propia.

Figura 2. Dinámicas económicas “Del Ocio”



Nota. Elaboración propia.

Las dinámicas de ocio y cuidado en la ciudad de Bogotá son fundamentales para promover el bienestar integral de sus habitantes, conforme a lo establecido en el Decreto 555 (2021) del POT de Bogotá, aplicado a los planes parciales de renovación urbana. Las actividades recreativas, hoteles, entretenimiento y el uso del espacio público son esenciales para mejorar la calidad de vida, ofreciendo lugares de esparcimiento y socialización que fortalecen el tejido social. De manera paralela, los temas de salud, incluyendo la infraestructura y los servicios sanitarios, son cruciales para garantizar el cuidado y la atención adecuada de la población. Esta integración de ocio y cuidado permite una planificación urbana equilibrada,



donde se prioriza tanto el disfrute de la ciudad como la salud de sus ciudadanos, fomentando un entorno urbano más habitable y saludable.

1.2 MARCO NORMATIVO

Tabla 1. *Marco normativo.*

Normas nacionales aplicables para planes parciales de renovación urbana	
Normas nacionales	
Ley 388 de 1997	Art. 19 y Art. 20: Establece los planes parciales.
Decreto 2181 de 2006	Reglamenta de manera general la formulación y adopción de los planes parciales que trata el Art. 19 de la Ley 388 de 1997.
Decreto 1077 de 2015	-Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, que compila y reglamenta las normas existentes sobre desarrollo urbano y territorial. -Art. 2.2.2.3: Procedimientos y requisitos para la formulación y adopción de planes parciales.
Normas generales - Decreto distrital 555 de 2021	
Artículo 94	Equipamiento del sistema del cuidado y servicios sociales, sistema del cuidado y de servicios sociales de salud
Artículo 172	Tipos de equipamientos según su área construida
Artículo 233	Usos permitidos en Bogotá
Artículo 243	Usos permitidos por área de actividad.
Artículo 261	Configuración de manzanas en tratamiento urbanísticos
Artículo 266	Numeral 2, índice de construcción efectivo.
Artículo 269	Alternativas para hacer efectivas la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión de espacio público
Artículo 272	Obligaciones para generar condiciones de seguridad y relaciones directas de las fachadas con el espacio público
Artículo 301	Tratamiento de renovación urbana
Artículo 302	Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de renovación



Artículo 303	Exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de renovación urbana.
Artículo 304	Reglas para la aplicación del 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 la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.
Artículo 318	Forma de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público., previendo la posibilidad de realizar un pago en dinero como parte del cumplimiento de la obligación urbanística; es por ello que nos dirigimos a la sección 2 condiciones generales aplicables a todos los tratamientos urbanísticos, del subcapítulo 2 tratamientos urbanísticos, en su artículo 269 donde nos señala las alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión de espacio público. Donde en su numeral 2 “porcentaje de cálculo para pago compensatorio en dinero (pd)” donde nos abre la posibilidad de un pago compensatorio del 32% de las cesiones obligatorias,
Artículo 322	Obligación de destinar porción de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción
Artículo 329	Obligación urbanística para equipamiento público. Donde nos indica un porcentaje de 3% del área del terreno o 3% del área total construida para el equipamiento público; en este sentido el POT no es taxativo en ese porcentaje restante y nos permite disponer de el para vías, espacio público de proximidad además sin dejar cerrada la posibilidad de un pago compensatorio.
Artículo 328	Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción del plan parcial. De acuerdo con el artículo 328 del decreto 555 de 2021 el cual establece un área mínima de 3.0 hectáreas como área mínima de verificación.
Artículo 331	Aplicación de los derechos de construcción y desarrollo para bienes de interés cultural cuando se incorpore a un proyecto de renovación urbana.
Artículo 345	Niveles de intervención y tipos de obras permitidas en bienes de interés cultural



Artículo 357	Usos permitidos en bienes de interés cultural.
Artículo 364	Edificabilidad máxima para los predios colindantes con bienes de interés cultural fuera del sector de interés urbanístico.
Artículo 370	Protección a moradores y actividades productivas
Artículo 371	Beneficiarios de los mecanismos de protección a moradores y actividades productivas.
Artículo 372	Principios rectores para la protección de moradores y actividades productivas.
Artículo 375	Derecho de preferencia
Artículo 384	Área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de la unidad de vivienda nueva
Artículo 389	Normas para estacionamientos asociados a los usos urbanos.
Artículo 479	Objetivos generales y lineamientos específicos de las actuaciones estratégicas
Artículo 495	Plan parcial
Artículo 498	Áreas de manejo diferenciado
Artículo 509	Reparto equitativo de las cargas y los beneficios
Artículo 510	Ámbitos espaciales del reparto de cargas y beneficios
Artículo 516	Unidades de gestión
Artículo 518	Ejecución del reajuste de terrenos y la integración inmobiliaria
Artículo 532	Expropiación precedida de las etapas de enajenación voluntaria y negociación directa.
Artículo 537	Derecho de presencia
Artículo 538	Condiciones para la adquisición de inmuebles a través del derecho de preferencia
Artículo 558	Incentivos
Artículo 559	Incentivos, compensaciones y beneficios para la conservación de bienes de interés cultural.
Artículo 561	Requisitos para las excepciones bienes de interés cultural.

Normas complementarias decreto distrital 555 de 2021



Decreto distrital 122 de 2023 – Vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios.

- | | |
|-------------------------------------|---|
| Artículo 4 | Las edificaciones con soluciones habitacionales medicalizadas. |
| Artículo 6 | Exigencia mínima del equipamiento comunal privado para la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios. |
| Artículo 6.2 | Para las unidades residenciales con tamaño igual o mayor a 36 m ² |
| Artículo 7.1 | Soluciones habitacionales para adultos mayores o medicalizadas, se debe incluir equipamiento comunal privado. |
| Artículo 7.2 | En las soluciones habitacionales con servicios educativos, el equipamiento comunal privado. |
| Artículo 7.2
parágrafo 1 | Los espacios destinados a la vivienda y habitación de los residentes, el equipamiento comunal privado y el equipamiento comunal privado adicional, deberán ser independientes entre sí. |
| Artículo 10 | Estacionamientos para vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios. |
| Artículo 10.3 | En las soluciones habitacionales con servicios cuyo principal enfoque sea la salud o el cuidado, se debe asegurar espacio para una ambulancia y para el descargue de alimentos e insumos. |

Decreto distrital 563 de 2023 – Política de protección de moradores y actividades productivas

- | | |
|---|---|
| Artículo 17 –
numeral 17.1.2 | Metro cuadrado construido según el valor del inmueble. |
| Artículo 18 | Derecho de Preferencia |
| Artículo 21 | Pago de Mudanza hasta por una vez, si decide permanecer en el proyecto, o dos (2 veces) si no participa en el proyecto. |
| Artículo 22 | Pago por el arrendamiento, por el tiempo comprendido entre la entrega del predio inicia y el inmueble de reemplazo. |
| Artículo 22 | Pago de canon de arrendamiento hasta por tres (3) meses. |
| Artículo 23 | Pago lucro cesante y daño emergente a las actividades productivas. |

Decreto distrital 603 de 2022 – Manual de Normas comunes (Volumetría)



Artículo Cap. 2, 2.2.1., a.3.	Empates de aislamientos posteriores en el tratamiento de renovación urbana.
Artículo C.4.	Regulación de aislamientos laterales en englobes
Artículo E.1.1	Retrocesos contra espacio público en los tratamientos de consolidación, renovación urbana y Desarrollo
Artículo CAP 1,1.2.3, B	Dimensionamiento de patios.
Artículo 1.3	Destinación del equipamiento comunal privado.
Artículo CAP 1,1.6.2	Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos. Elementos para el cumplimiento de las cesiones de espacio público. Relaciones con franjas de control ambiental.
Artículo CAP 1,1.6.2	Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos. Configuración geométrica – dimensión mínima de costado.
Artículo 1.8.1	Cupos obligatorios para bicicletas y otros vehículos de micro movilidad.
Artículo 1.8.2	Cupos accesibles para personas en condición de discapacidad
Artículo 1.8.3	Estacionamientos para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones.
Artículo 1.8.4	Estacionamiento exigido según necesidades de funcionamiento de los usos
Artículo 1.8.7	Dimensiones de los estacionamientos
Artículo 1.9.1	Estacionamientos para Bicicletas
Artículo A.1	Exigencia aislamientos posteriores en el tratamiento de Renovación Urbana
Artículo A.3	Empates aislamientos posteriores en el tratamiento de Renovación Urbana.
Artículo B.1	Exigencia de los aislamientos laterales en el tratamiento de Renovación Urbana.
Artículo 4.2.3	Establecimientos de más de 100 m ² se permiten en predios con frente a malla vial arterial construida, así como de manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.



Artículo 4.3 Fachadas activas.

Artículo 4.6 Aplicación de acción y mitigación de impactos urbanísticos.

Decreto distrital 263 de 2022 – manual de espacio público

Decreto distrital 072 de 2023 – disposiciones de espacio público

Nota. Elaboración propia con base en el Decreto 072, 2023; Decreto 122, 2023; Decreto 263, 2023; Decreto 555, 2021; Decreto 563, 2023; Decreto 603, 2022; Decreto 1077, 2015; Decreto 2181, 2006; Ley 388, 1997.

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 OBJETIVO PRINCIPAL

Formular un plan parcial de renovación urbana para el sector de Benjamín Herrera y su área de influencia, el “Campín”, con el objetivo de mejorar las condiciones urbanísticas, ambientales, funcionales y culturales, así como los usos del suelo y las dinámicas de cuidado y ocio. La finalidad es integrar este sector a la estructura urbana de la ciudad, generando más y mejores espacios públicos destinados al cuidado y al ocio, consolidándolo como un hito urbano. Todo ello se realizará en cumplimiento de la normativa vigente y las políticas de protección de moradores.

1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- 1.** Identificar las principales áreas, para mejorar las condiciones urbanísticas, ambientales, funcionales y de aprovechamiento del suelo en el área del barrio Benjamín Herrera, mediante un análisis exhaustivo de su entorno “área el campín” y las necesidades de sus moradores.
- 2.** Diseñar estrategias específicas para la creación y mejora de espacios públicos en el área del plan parcial y zona de influencia del Campín, priorizando la inclusión de áreas verdes, zonas de recreación (ocio) y equipamientos comunitarios (del cuidado).
- 3.** Establecer mecanismos de participación ciudadana y moradores, para garantizar la adecuada integración de la propuesta urbana integral con las políticas y necesidades de los habitantes, asegurando su participación activa en el proceso de renovación urbana.
- 4.** Desarrollar un modelo de gestión y financiación del suelo, que optimice el uso del suelo, promueva la participación de los actores clave y asegure la sostenibilidad económica del proyecto en la ciudad, evaluando su impacto en la calidad de vida de los residentes y la regeneración urbana, del sector del Barrio Benjamín Herrera y su área de influencia.



5. Implementar un plan de manejo, para la conservación y restauración del BIC “Ancianato de las Hermanitas de los Pobres” donde se integrará como área de manejo diferenciado y se aprovechará el terreno circundante para conectar el Movistar Arena con el polígono de intervención, aportando el área libre, preservando el patrimonio cultural, económico y turístico de la zona.

1.4 LOCALIZACIÓN

Plano 3. Localización del Plan Parcial.



Nota. Elaboración propia.

Dentro de la Unidad de Planeamiento Local (UPL) 33 Barrios Unidos, adyacente a la UPL 32 Teusaquillo, se encuentra el barrio Benjamín Herrera. Este barrio limita al sur con Barrios Unidos y al norte con Teusaquillo. El Plan Parcial de Renovación Urbana “Unidad del Cuidado y del Ocio Benjamín Herrera” está ubicado en Barrios Unidos y abarca parte del barrio El Campín, que pertenece a la UPL 32 Teusaquillo. El polígono de intervención tiene como límites la Calle 63B al norte, la Calle 62 al sur, la Avenida Carrera 30 al oriente y la Carrera 28 al occidente. Al cruzar la Calle 63, los límites son la Carrera 28A al oriente y la Carrera 28 al occidente.



1.5 ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

Plano 4. Actuación Estratégica No. 10 – Pieza El “Campín 7 de agosto”.



Nota. Elaboración propia basado en Secretaría Distrital de Planeación, 2021.

El Plan Parcial de Renovación Urbana “Unidad del Cuidado y del Ocio Benjamín Herrera” se localiza en la zona central de la Actuación Estratégica No. 10, denominada “Pieza El Campín 7 de Agosto”. Según el Artículo 478, se considera una “intervención urbana integral 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.” (Decreto 555, 2021, Art.478).

Así mismo, el Artículo 479 establece los objetivos generales y lineamientos específicos de estas actuaciones. Entre ellos, en el literal “a” se resalta que los proyectos urbanísticos y socioeconómicos deben desarrollarse de manera multisectorial, integral y coherente con las características del entorno de la Actuación Estratégica, articulando los proyectos estructurantes que allí confluyen, como el estadio El Campín y su relación con el Movistar Arena (Decreto 555, 2021, Art.479, Lit.a). Además, en el literal “f” se destacan estrategias para valorar elementos del patrimonio material e inmaterial y actividades productivas locales, como es el caso del BIC del Ancianato de las “Hermanitas de los Pobres” (Nivel 1, Conservación Integral) (Decreto 555, 2021, Art.479. Lit.f).

Otro elemento relevante se establece en el literal “h”, que delimita “las áreas que por sus condiciones o características deben adelantar la formulación y adopción de planes parciales como condición previa a su licenciamiento urbanístico” (Decreto 555, 2021, Art.479. Lit.h).



Asimismo, el literal “i” define “las condiciones de reparto de cargas y beneficios y las alternativas de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas para cada tratamiento que corresponda, dentro del mismo ámbito de la actuación estratégica” (Decreto 555, 2021, Art.479. Lit.h). Estas disposiciones normativas ofrecen una oportunidad para plantear el proyecto de renovación urbana “Unidad del Cuidado y del Ocio Benjamín Herrera” en el marco de la Actuación Estratégica No. 10, Pieza “El Campín 7 de Agosto”.

No obstante, las AE requieren una reglamentación adicional mediante decreto. Hasta la fecha, la Actuación Estratégica No. 10 - Pieza “El Campín 7 de Agosto” no se encuentra reglamentada; sin embargo, existen lineamientos particulares que sirven como punto de partida, expresados en el anexo número 7, "Guía para la formulación de las AE". Este documento proporciona pautas que incluyen herramientas, insumos, lineamientos, directrices y conceptos para la articulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Unidad del Cuidado y del Ocio Benjamín Herrera” con el modelo de ordenamiento territorial (MOT) de la Actuación Estratégica y, por ende, con el POT para este fragmento urbano. De acuerdo con las directrices generales establecidas en la AE No. 10 - Pieza “El Campín 7 de Agosto”, se ha determinado que la Actuación Estratégica posee:

Figura 3. Directrices generales AE No. 10 – Pieza El “Campín 7 de agosto”.



Nota. Elaboración propia basado en Secretaría Distrital de Planeación, 2021.

Los actores relevantes en la AE son los *operadores dotacionales deportivos*, que concentran actividades deportivas y recreativas asociadas al estadio y al Movistar Arena, además de contar con espacios de servicios para automóviles y zonas residenciales. Esta área presenta dinámicas vinculadas a equipamientos y sectores económicos especializados. Se han comenzado a desarrollar proyectos de densificación que, en algunos casos, no dialogan con su contexto, ya que rompen los esquemas de altura establecidos y generan construcciones aisladas de su entorno.



1.6 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Plano 5. Tratamientos Urbanísticos UAE




Nota. Elaboración propia.


El tratamiento urbanístico del polígono de estudio se encuentra en un área de renovación urbana, según el Art. 301, que orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de la ciudad con el fin de potenciar su ocupación, 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, fomentando su uso eficiente y sostenible (Decreto 555, 2021, Art.301). Este tratamiento se concreta en el presente plan mediante la modalidad de revitalización, la cual promueve una mayor edificabilidad y la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales en los bienes de propiedad privada. Esto se realiza en sectores de la ciudad que cumplen con condiciones de soporte urbanístico adecuadas en términos de vías, servicios y espacio públicos, así como con condiciones estratégicas de localización respecto al modelo de ocupación del territorio (Secretaría Distrital de Planeación, 2021).


La modalidad de revitalización “busca promover la permanencia de los moradores y unidades productivas en los sectores objeto de renovación urbana, previendo mecanismos e incentivos para integrarlos en los proyectos” (Decreto 555, 2021, Art.3), de manera que mantengan o mejoren las condiciones originales de vivienda o espacios productivos en el nuevo desarrollo. Esta modalidad permite el desarrollo de uno o varios predios mediante la obtención de las respectivas licencias urbanísticas o a través de un plan parcial (Decreto 555, 2021, Art.301). Asimismo, el Artículo 302 define el ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de renovación, el cual corresponde a las áreas señaladas en el Plano N.º CU-5.1 “Tratamientos Urbanísticos” que forma parte de este Plan, con excepción de los predios sometidos al tratamiento de desarrollo o conservación (Decreto 555, 2021, Art.302). Estas áreas comprenden:




Figura 4. *Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de renovación*

- 

Los bienes fiscales actuales y los que a futuro se adquieran por parte de las entidades del nivel central o descentralizado del Distrito Capital, así como aquellos que se integren a estos, siempre que no le sean aplicables los tratamientos de desarrollo o de conservación.
- 

Los predios sometidos al tratamiento de consolidación que cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones: que el ámbito del proyecto objeto de licenciamiento sea igual una manzana y que a la manzana objeto de licenciamiento le aplique las áreas de actividad estructurante o de grandes servicios metropolitanos.
- 


Los clubes y centros recreo-deportivos que adelanten el proceso de reordenamiento cumpliendo con las condiciones establecidas en el presente Plan.
- 


Los ámbitos de los proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible que sean delimitados por la administración distrital.

Nota. Elaboración propia basado en Decreto 555 de 2021, Art 302.

De acuerdo con lo estipulado en el Artículo 303: “Exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Renovación Urbana. Se deberá formular y adoptar el respectivo plan parcial como condición previa para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en el tratamiento de renovación urbana” (Decreto 555, 2021, Art.3)

Figura 5. *Exigencia de Plan Parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Renovación Urbana.*

- 

Para superar el índice de construcción efectivo de 7.0 se deberá adoptar plan parcial.
- 

El área del proyecto será de mínimo tres hectáreas (3.0) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, controles ambientales, el espacio público y equipamientos de proximidad existente. No se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes.

Nota. Elaboración propia basado en Decreto 555 de 2021, Art 303.

Sin embargo, el Parágrafo 1 del Artículo 303 establece que, para las Áreas de Integración Multimodal (AIM) y los proyectos de renovación urbana orientados a la movilidad sostenible, no será obligatoria la formulación y adopción de un plan parcial, incluso si se supera el índice de construcción de 7.0. Es importante destacar que el Plan Parcial de Revitalización Urbana Cultural y Deportivo Benjamín Herrera colinda con un AIM



1.7 CONDICIÓN MEZLAS DE USOS

El Artículo 305 establece las condiciones para la mezcla de usos en predios sometidos al tratamiento de renovación urbana. En este tipo de tratamiento, los proyectos cuyo uso principal sea residencial y que se desarrollen en englobes completos de manzana o mediante planes parciales deberán destinar, como mínimo, el 8 % del área de construcción base utilizada para el cálculo de obligaciones a otros usos permitidos en el Área de Actividad (Decreto 555, 2021).

1.7.1 ESPACIO PÚBLICO

El espacio público de proximidad se define según el Decreto 520 de 2022, reglamentario del POT 555, que en su Artículo 4 establece que un "Parque de Proximidad" es aquel que tiene una extensión menor o igual a 1 hectárea. Las áreas destinadas a cesión de espacio público efectivo también deben cumplir con lo dispuesto en el Anexo 05 del Manual de Normas Comunes a Tratamientos Urbanísticos, modificado por el Decreto 603 de 2022 y su respectivo anexo.





Figura 6. Obligaciones Urbanísticas para Planes Parciales.



Nota. Elaboración propia basado en Decreto 555 de 2021, Art 328.



Figura 7. Obligaciones Urbanísticas para Planes Parciales.





-  **1** El área del proyecto será de **mínimo tres hectáreas (3.0)** incluyendo las áreas de la **mallla vial intermedia y local**, controles ambientales, el espacio público y equipamientos de proximidad existente. **No se contabilizarán las áreas de la mallla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes.**
-  **2** El porcentaje de cálculo para las obligaciones urbanísticas en planes parciales incluirá las de **carácter general y local.**
-  **3** “Obligación urbanística en área construida para equipamiento” No incluye la de vivienda de interés social y prioritario establecida en el artículo.
-  **4** Se deberá cumplir con lo establecido en el **capítulo de protección a moradores.** (Alcaldía Mayor de Bogotá 2021).

Nota. Elaboración propia basado en Decreto 555 de 2021, Art 328.

1.7.2 EQUIPAMIENTOS

En el siguiente gráfico se observa las obligaciones urbanísticas de los planes parciales referente a equipamientos:

Figura 8. Obligaciones Urbanísticas para Planes Parciales – Equipamientos.

-  **1** **EL Art. 329.** 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
-  **2** 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.
-  **3** 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.
-  **4** Se podrá contabilizar dentro de esta obligación las áreas construidas que se 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”. (Alcaldía Mayor de Bogotá 2021).

Nota. Elaboración propia basado en Decreto 555 de 2021, Art 329.



1.7.3 VIVIENDA

Figura 9. Obligación de vivienda social para planes parciales y AIM.

RENOVACIÓN URBANA			ÁREAS DE INTEGRACIÓN MULTIMODAL - AIM
1	IC Efectivo (Ice)	VIP VIS	VIS
2	$I_{Ce} \leq 2$	N/A N/A	N / A
3	$2 < I_{Ce} \leq 3$	5% VIP o 10% VIS	5%
4	$3 < I_{Ce} \leq 4$	7,5% VIP o 15% VIS	10%
5	$4 < I_{Ce} \leq 5$	5% 10%	
6	$5 < I_{Ce} \leq 7$	10% 10%	
7	$I_{Ce} > 7$ o Planes Parciales	10% 15%	15%

Nota. Elaboración propia basado en Decreto 555 de 2021, Art 323.

El Artículo 322 establece que se debe destinar una porción del suelo para la construcción de vivienda de interés social (VIS) o prioritario (VIP), o su equivalente en metros cuadrados de construcción. Según el Decreto 555 de 2021, los proyectos de renovación urbana cuyo índice de construcción efectivo supere 7.0, o que deban ser adoptados mediante plan parcial, tendrán la obligación de destinar el 10 % de la edificabilidad a VIP y el 15 % a VIS (Decreto 555, 2021). No obstante, el Parágrafo 2 indica que los planes parciales adoptados antes del 31 de diciembre de 2027 mantendrán la obligación de destinar áreas para VIP y VIS conforme a lo establecido en este artículo, y dicha disposición será la base para el licenciamiento urbanístico durante toda la vigencia del plan parcial. Por su parte, el Artículo 323 dispone que los planes parciales deben cumplir con esta obligación dentro del mismo proyecto.

1.7.4 ÁREAS DE ACTIVIDAD

Es importante mencionar que el Plan Parcial de Renovación Urbana “Unidad del Cuidado y del Ocio Benjamín Herrera” se ubica en una zona de Actividad Estructurante (AAE) receptora de Vivienda de Interés Social (VIS).



Plano 6. Áreas de Actividad.



Nota. Elaboración propia basado en Decreto 555 de 2021. De acuerdo con el plano, el polígono de intervención se encuentra en Zona receptora de vivienda de interés social discriminadas en el Art. 240, literal a como “las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social” Decreto 555, 2021.

Figura 10. Zona receptora de vivienda de interés social.



Nota. Elaboración propia basado en Decreto 555 de 2021.

Asimismo, en el literal 1 se establece que el Área de Actividad Estructurante “corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, en las cuales se permite una mayor intensidad en la mezcla de sus usos” (Decreto 555, 2021).



Figura 11. Área de Actividad Estructurante.

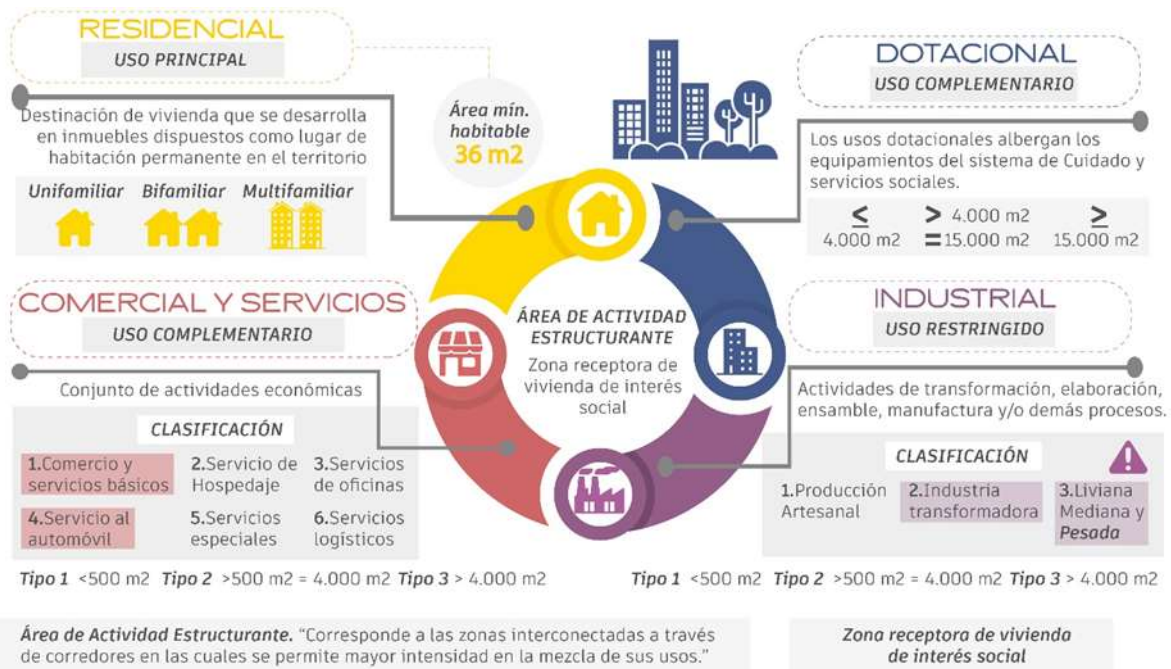


Los predios que se localicen en áreas de actividad estructurante receptora de actividad económica que concreten más de 70% en uso No Residencial únicamente deberán cumplir con la obligación de VIP, según el tratamiento urbanístico en que se localicen para el cumplimiento de esta obligación, podrán optar por la compensación o el traslado. Estarán exentos de la obligación VIS.

Nota. Elaboración propia basado en Decreto 555 de 2021.

Sin embargo, la definición mencionada indica que el Área de Actividad Estructurante es la que permite una mayor mezcla de usos. Esto se evidencia en el Artículo 243, que regula los usos del suelo permitidos por área de actividad, donde se establece que el único uso prohibido es el de industria pesada. El uso dotacional es principal, mientras que los demás usos se consideran complementarios, como se muestra en la siguiente figura:

Figura 12. Usos de suelo áreas de actividad estructurante.



Nota. Elaboración propia basado en Decreto 555 de 2021.

De acuerdo con las condiciones planteadas en el proyecto, se evaluarán los usos del suelo en función de las acciones de mitigación ambiental y urbana establecidas en el Acuerdo 555 de 2021. Estos usos permitidos se rigen por el Art. 243, mientras que las acciones de mitigación del impacto ambiental y urbanístico se encuentran en el Art. 245 y el Art. 248, respectivamente.



Figura 13. Condiciones urbanísticas.



Nota. Elaboración propia basado en Decreto 555 de 2021.

Figura 14. Acciones de mitigación urbanística y ambiental (acciones de mitigación ambiental).



Nota. Elaboración propia basado en Decreto 555 de 2021.



Figura 15. Acciones de mitigación urbanística y ambiental (zonas de transición).

<p>1</p>  <p>MU1 ZONAS DE TRANSICIÓN</p> <p>Áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado, destinadas al tránsito y permanencia de peatones, garantizando su conectividad con la estructura urbana de la ciudad.</p>	<p>A. Z.T. deberá ser al aire libre, descubierta y al exterior, salvo en: 5. edificaciones en tratamientos de renovación urbana; para estos casos, se podrá proponer una zona de transición al interior de la edificación, en el primer piso y garantizando únicamente, lo siguiente: 1. Aglomeración total de personas al interior de la edificación y 2. La no ocupación del espacio público para actividades derivadas de la edificación como colas, zonas de espera, puntos de control, etc. y 3. La libre circulación de peatones.</p> <p>B. El área de transición debe ser descubierta, salvo se requiera cubrir parcialmente para efectos protección de peatones máxima hasta el 30% del espacio de transición; se debe construir con elementos livianos y transparentes, debe generar una altura libre mínima de cinco (5) metros.</p> <p>C. El tamaño del espacio de transición, dependerá de la aplicación del indicador del 0,90 m² por peatón en momentos de mayor afluencia. El número de usuarios será determinado por el estudio de movilidad pertinente.</p> <p>D. El tamaño del espacio de transición, será el resultado del área que resulte mayor entre el 5% del área del uso propuesto o el 8% del área útil del predio en el uso.</p> <p>E. Estas áreas de transición deberán cumplir con los lineamientos para plazoletas descritos en el capítulo de re naturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público, peatonal y para el encuentro.</p> <p>F. El espacio de transición podrá contemplar un diseño que permita la implementación de elementos naturales (arborización y pródación), en un máximo del 20% de la superficie total del área de transición, el resto de la superficie, deberá ser dura, con un diseño unificado e integrado con el espacio público circundante, que garantice la continuidad visual, formal, funcional y de circulación a nivel del peatón. Debajo de estas áreas se pueden desarrollar sótanos cumpliendo las normas para sótanos descritas en el presente plan.</p> <p>G. El área construida a licenciar, base del cálculo del área privada afecta al uso público, en licencias de construcción en la modalidad de obra nueva corresponde a la totalidad del área a construir.</p>
<p>2</p>  <p>MU2 ZONAS DE TRANSICIÓN</p> <p>Andenes. Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción movilidad activa (peatones y ciclo usuarios).</p>	<p>A. Estas intervenciones deberán cumplir con lo establecido por el manual del espacio público referente a las licencias de intervención del espacio público.</p> <p>B. Deberán garantizar la continuidad y conectividad entre los accesos de la construcción y/o espacio que desarrolla el uso y los elementos de la estructura funcional y del cuidado de la ciudad como parques, estaciones de transporte, equipamientos, comercios y servicios. Deberá ser únicamente sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales.</p>
<p>3</p>  <p>MU3 ZONAS DE TRANSICIÓN</p> <p>Operación completa al interior. Destinación de áreas para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular. Operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.</p>	<p>A. Durante el tiempo de operación del proyecto se debe garantizar el buen estado de las vías circundantes del predio, sin perjuicio de lo que determine el estudio de movilidad.</p> <p>B. La maniobra de los vehículos se deberá realizar dentro del predio, sin generar colas sobre el espacio público y/o vías públicas.</p> <p>C. Los puntos de control de acceso y la capacidad de colas de vehículos que ingresan al estacionamiento de los espacios y/o edificaciones que desarrollan el uso, deben ubicarse al interior del predio.</p> <p>D. No se permite en ningún caso generar bahías de estacionamiento anexas a la vía pública.</p> <p>E. Se podrán aprobar soluciones de movilidad planteando la utilización del espacio público a través de túneles, vías deprímidas, entre otras. En estos casos, se deberá obtener la correspondiente licencia de intervención y ocupación del espacio público o celebrar el convenio correspondiente con la autoridad administradora del espacio público. En todo caso la circulación peatonal predominará y deberá tener prelación.</p>

Nota. Elaboración propia basado en Decreto 555 de 2021.

Las tablas precedentes presentan una síntesis de las principales condiciones de implantación de usos, de acuerdo con el Artículo 243, así como de las acciones de mitigación urbanística y ambiental que deberán implementarse en el Plan Parcial de Renovación Urbana “Unidad del Cuidado y del Ocio Benjamín Herrera”.



1.8 DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Figura 16. Delimitación del Plan Parcial

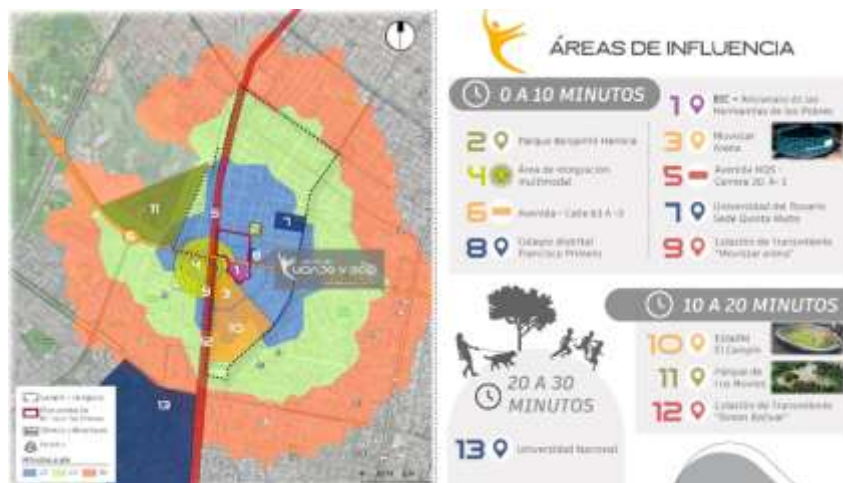


Nota. Elaboración propia.

Para la delimitación del área del Plan Parcial, desempeñaron un papel crucial los factores presentes en su entorno inmediato, como la zona del Campín, el Movistar Arena, la zona comercial de autopartes y otros usos que no destacan en el entorno urbano. La conexión entre estos sitios se ve afectada por la desconexión peatonal urbana que puede presentarse. Se verificaron las determinantes urbanas aplicables del POT 555, así como las obligaciones urbanas requeridas de acuerdo con la normativa y sus anexos. El polígono de actuación del Plan Parcial se extiende desde la Calle 63B hasta la Calle 62, la Diagonal 61C entre la Carrera 30 (NQS) y la Carrera 28A, incluyendo la Carrera 28.

1.9 ÁREA DE INFLUENCIA (ISÓCRONA)

Figura 17. Área de influencia isócrona UAE.



Nota. Elaboración propia.



Se entiende por área de influencia o área isócrona la zona desde la cual se puede acceder de un punto a otro dentro de un tiempo máximo de desplazamiento establecido. En nuestro caso de estudio, el tiempo de desplazamiento peatonal se clasifica en rangos de 0 a 10 minutos, de 20 a 30 minutos y hasta un máximo de 30 minutos. A partir de esto, se describen elementos importantes de las estructuras del entorno, tales como grandes equipamientos, hitos, nodos, parques, plazas y lugares de interés. A continuación, se destacan los siguientes puntos:

A) 0 a 10 minutos:

- BIC – Ancianato de las Hermanitas de los Pobres.
- Parque Benjamín Herrera
- Movistar Arena
- Área de integración multimodal
- Troncal NQS
- AV. José celestino Mutis
- Colegio distrital Francisco primero
- Colegio nuestra señora del pilar
- Estación de Transmilenio “Movistar arena”
- Equipamientos de servicio al automóvil.

B) 20 a 30 minutos

- Estadio el Camping
- Universidad del rosario – Sede Quinta Mutis
- Estación Transmilenio Simón Bolívar
- Parque de los Novios
- El parque San Luis
- Trazado del RegioTram

C) 30 minutos

- Universidad Nacional.

Capítulo N°

2



DIAGNÓSTICO FÍSICO



2.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA Y PRINCIPAL

Plano 7. Elementos de la Estructura Ecológica Principal.



Nota. Elaboración propia.

En el área de intervención del Plan Parcial de Renovación Urbana “Unidad del Cuidado y del Ocio Benjamín Herrera” se encuentra el conector ecosistémico Virrey-Chicó, una estrategia y proyecto de la estructura ecológica del nuevo POT. Este corredor atraviesa la ciudad y busca conectar las áreas verdes de Bogotá, contribuyendo a formar un borde verde que garantice los servicios ecosistémicos necesarios para enfrentar la crisis climática de manera efectiva.

2.1.1 ESPACIO PÚBLICO

El sistema de espacio público se encuentra consolidado en el Artículo 92, numeral 1, del Decreto Distrital 555 de 2021, el cual define:

1. El espacio público para la movilidad. Es el conjunto de vías que permiten la conectividad física y digital de cada uno de los modos de transporte que circulan por el área urbana y rural del Distrito capital. Está conformado por las calles y los corredores por donde se desplazan peatones, ciclistas, vehículos particulares, transporte público de pasajeros urbano, rural y regional, y la carga. En el espacio público para la movilidad tienen prelación la circulación peatonal, las personas con discapacidad, los ciclistas y usuarios de transporte de micro movilidad. Las intervenciones que se realicen deben embellecer el entorno, mejorar la calidad del paisaje y generar sentido de pertenencia. Está conformado por: 1) red de infraestructura peatonal, 2) la red de ciclo infraestructura y 3) la red vial, que incluye la malla arterial de integración regional, arterial, intermedia, local y las vías rurales.



El citado artículo dispone que el Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro se organiza a partir de los espacios urbanos mencionados anteriormente. Se establecen, además, las siguientes estrategias en el Artículo 91: primero, la generación de nuevo espacio público; segundo, la cualificación, integración y conectividad del sistema con las demás estructuras territoriales; tercero, la renaturalización de los espacios públicos peatonales y de encuentro; y cuarto, la sostenibilidad y gestión orientada a salvaguardar los valores, calidades y formas de uso del espacio público para su aprovechamiento, goce y disfrute con enfoque de género. La implementación de esta norma busca consolidar áreas de bosques urbanos, favoreciendo así la conectividad ecológica entre diversos ecosistemas y promoviendo la creación de un sistema de corredores ambientales en toda la ciudad para mitigar el cambio climático.

2.1.2 DENSIDAD ARBÓREA

En el área de intervención del Plan Parcial Benjamín Herrera, el espacio público disponible es reducido, con apenas 2,4 hectáreas y un espacio público efectivo de 0 m² por habitante. La zona cuenta con 106 especies arbóreas, con alturas que oscilan entre los 2 y 30 metros. Estos árboles están plantados principalmente en los andenes del sector y en el corredor verde de la Carrera 28, e incluyen especies como el saúco, la feijoa y el nogal.

2.2 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO

Según el Artículo 88, la definición de la Estructura Funcional y del Cuidado (EFC) establece que esta “es soporte del territorio y garante del derecho a la ciudad para todas las personas, ya que de ella depende la accesibilidad a sus servicios, la conectividad entre los diversos territorios de Bogotá y fuera de Bogotá, la prestación de todos los servicios de inclusión y cuidado, y el goce y disfrute del espacio público” (Decreto 555, 2021). Sin embargo, los resultados del Plan del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales indican que las Unidades de Planeamiento Local (UPL) con mayor demanda de servicios debido a la presencia de población flotante son Centro Histórico, Chapinero, Teusaquillo, Usaquén, Puente Aranda, Restrepo, Salitre, Barrios Unidos, Tabor, Kennedy y Niza. Además, se destaca la necesidad de incrementar los equipamientos estructurantes de salud, cultura y recreación en los nodos del Campín.

En la UPL Barrios Unidos se propone la creación de equipamientos múltiples, tanto aprovechando los existentes como construyendo nuevos, necesarios para la UPL. Entre estas propuestas se incluye la construcción de una estación de bomberos en la Actuación Estratégica Campín - 7 de Agosto, la instalación de escuelas técnicas y tecnológicas, como una de automotriz en el barrio 7 de Agosto y otra de mobiliario en el barrio 12 de Octubre, el mejoramiento de la accesibilidad universal en los andenes de la UPL, la reubicación de la Casa de la Cultura en el barrio San Felipe y la realización de acciones de mitigación en el barrio 7 de Agosto (Secretaría Distrital de Planeación, 2023).



Plano 8. Plataforma de Equipamientos – Bogotá.

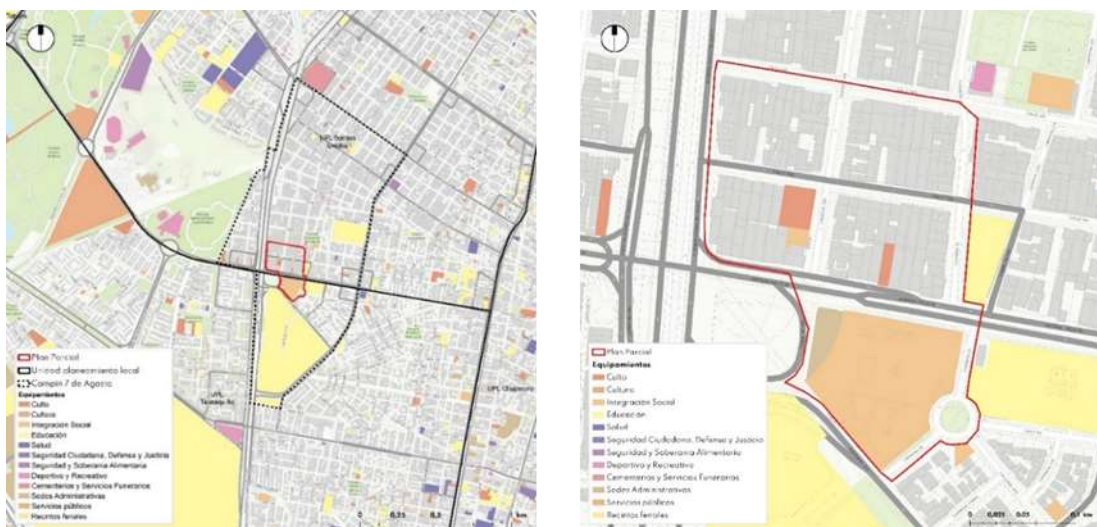


Nota. Elaboración propia.

2.2.1. EQUIPAMIENTOS

Según la información proyectada en el plano anterior, dentro del ámbito de planificación del Plan Parcial de Renovación Urbana, Deportivo y del Cuidado Benjamín Herrera, existen equipamientos dotacionales de culto y de integración social de carácter privado, entre los cuales se destacan los siguientes:

Plano 9. Equipamientos UAE.



Nota. Elaboración propia.



1.2.1.1. “Comunidad cristiana” equipamiento de culto

Figura 18. Dotacional de culto.



Nota. Tomado de Google Maps.

1.2.1.2. “Parroquia san martín de porres” equipamiento de culto

Figura 19. Dotacional de culto.



Nota. Tomado de Google Maps.



La parroquia de San Martín de Porres, un equipamiento de culto fundado en 1964 se encuentra ubicada cerca del Estadio Nemesio Camacho El Campín y pertenece a la Vicaría Cristo Sacerdote de la Arquidiócesis de Bogotá.

1.2.1.3. “Ancianato de las hermanitas de los pobres” equipamiento de integración social

Figura 20. Dotacional integración social.



Nota. Tomado de Google Maps.

El Plan Parcial proyectado incluye una edificación que forma parte de la Estructura Integradora de Patrimonio, la cual ha sido declarada BIC de Tipo 1, con Conservación Integral. Esta edificación tiene un uso institucional y alberga el Ancianato de las Hermanitas de los Pobres.

1.2.1.4. “Fundación de Asistencia Social Madre Rafols” equipamiento de integración social

Figura 21. Dotacional integración social.



Nota. Tomado de Google Maps.



El Plan Parcial proyectado incluye una edificación que forma parte de la integración social y corresponde a la Fundación de Asistencia Social Madre Ràfols, un hogar infantil que ofrece servicios de atención, cuidado y educación inicial a niños y niñas de la primera infancia (párvulos, prejardín, jardín y transición).

2.3 ESTRUCTURA INTEGRADORA DE PATRIMONIO

Plano 10. *Bien de interés cultural.*



Nota. Elaboración propia

En el Plan Parcial proyectado se incluye una edificación que forma parte de la Estructura Integradora de Patrimonio, declarada BIC de Tipo 1 — Conservación Integral, según lo establecido en el Artículo 498 del Acuerdo 555 de 2021. Esta edificación recibirá un tratamiento de área de manejo diferenciado, conforme a lo expresado en el POT. Actualmente, el inmueble alberga el Ancianato de las Hermanitas de los Pobres y tiene un uso institucional; sin embargo, su uso será modificado. La edificación se incluirá en el esquema de reparto de cargas y beneficios, y será parte del sistema de gestión del suelo y financiación propuesto por el Plan Parcial. El terreno circundante jugará un papel crucial en el proyecto, ya que conectará el Movistar Arena con el polígono de intervención del Plan Parcial. El área libre del terreno se destinará como carga para cumplir con las obligaciones urbanísticas del Plan Parcial y se valorará según el precio de referencia del suelo.

El Artículo 345 establece los niveles de intervención y tipos de obras permitidas en Bienes de Interés Cultural, y su Parágrafo 1 indica que la categoría de conservación integral corresponde al Nivel 1 de intervención y la conservación tipológica al Nivel 2, conforme al Decreto Único Reglamentario 1080 de 2015 para el sector cultural. El Artículo 2.4.1.2.4 establece:

Nivel 1 – Conservación integral: “Se aplica a inmuebles de excepcional significación cultural, de acuerdo con el estudio de valoración respectivo, y que por ser



irremplazables deben ser preservados en su integralidad. Si las condiciones de los inmuebles lo permiten, se podrán realizar ampliaciones para promover su revitalización y sostenibilidad” (Decreto 555, 2021).

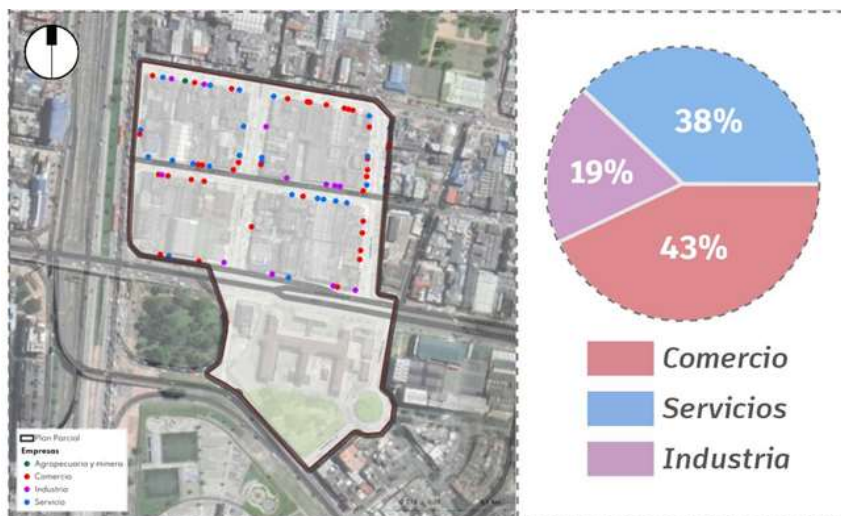
2.4 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA, CREATIVA Y DE INNOVACIÓN

Para el análisis de la estructura socioeconómica, creativa y de innovación en el caso de estudio, se utilizaron datos de la Encuesta Multipropósito realizada por el DANE. Esta encuesta proporciona una visión integral del bienestar de los hogares, considerando factores como el nivel de pobreza y el acceso a servicios públicos, educativos y de salud, así como la influencia de variaciones en la renta y el empleo (Departamento Administrativo Nacional de Estadística [DANE], 2022). Estos datos son fundamentales para diseñar herramientas de planificación a largo plazo en el Distrito Capital y la región, y se consideran la referencia estadística más completa, con información actualizada hasta diciembre de 2021 y publicada en julio de 2022.

Para evaluar la densidad empresarial, se utilizaron estudios y diagnósticos de la Cámara de Comercio de Bogotá de 2020. La Cámara, a través de la Dirección de Gestión de Conocimiento, elaboró el Perfil Económico y Empresarial de las Localidades de Bogotá con el fin de identificar vocaciones productivas y apoyar políticas que dinamicen el crecimiento y la calidad de vida (Cámara de Comercio de Bogotá & Dirección de Gestión del Conocimiento, 2020). Este perfil se basa en información de instituciones reconocidas como el DANE, DNP, Banco de la República y otras entidades económicas y empresariales.

2.4.1. DENSIDAD EMPRESARIAL

Plano 11. *Densidad Empresarial.*



Nota. Elaboración propia.



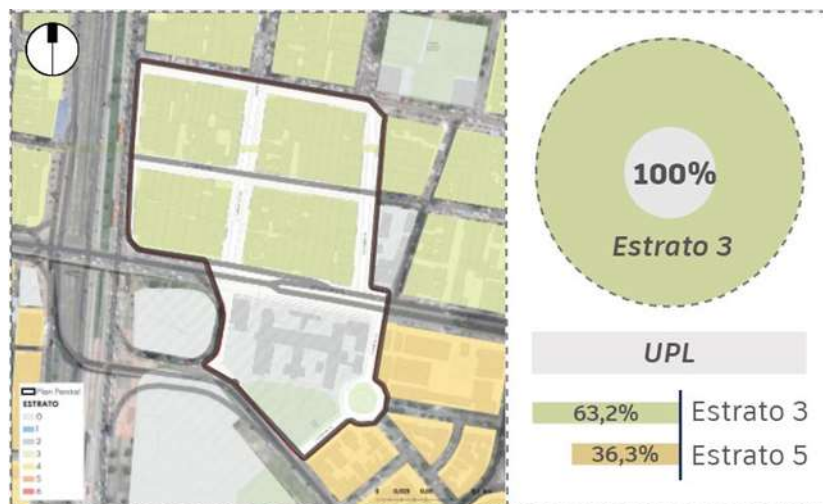
De acuerdo con estudios de la Cámara de Comercio de Bogotá, la ciudad se ha consolidado como una de las más atractivas de América Latina para negocios y residencia, albergando el 16 % de la población y generando el 26 % del PIB nacional. Se proyecta que Bogotá se convertirá en la primera megaciudad del país en la próxima década, superando los diez millones de habitantes, lo que plantea desafíos en términos de crecimiento, empleo y calidad de vida. Bogotá es la principal aglomeración económica y poblacional de Colombia, con una dinámica empresarial significativa: concentra el 29 % de las empresas registradas en el país y tiene un promedio anual de creación de 67.000 nuevas empresas. En la localidad de Barrios Unidos, que representa el 1,4 % del área total de la ciudad, se concentran 3.136 pequeñas empresas y 731 medianas empresas. Además, hay una alta presencia de microempresas, con 11.459, que constituyen el 84 % de las empresas de la localidad y el 6 % de las de Bogotá. Los sectores económicos más destacados son comercio, industria, actividades inmobiliarias, restaurantes y hoteles, y transporte y comunicaciones.

“*Invest in Bogotá*” identifica a la ciudad como un importante centro de salud, concentrando el 16 % de los afiliados al sistema de salud colombiano y prestando más del 50 % de los servicios de salud del país, lo que fortalece el mercado de turismo de salud. Proyectos como los de ACCI, que combinan servicios médicos y hospedaje, refuerzan esta tendencia. El análisis concluye que los principales retos de la localidad de Barrios Unidos son la salud, la educación, el empleo y el ingreso de los hogares, así como la educación para los jóvenes. El Plan Parcial de Revitalización Urbana Benjamín Herrera se enfocará en estos aspectos para mejorar esta zona de la ciudad (Cámara de Comercio de Bogotá & Dirección de Gestión del Conocimiento, 2020).

2.4.2. ESTRATOS

En Barrios Unidos predomina la clase media: el 63,2% de los predios son de estrato 3 y el 36,3% de estrato 4 (Observatorio de Desarrollo Económico, 2019).

Plano 12. Estratos.



Nota. Elaboración propia con base en el Observatorio de Desarrollo Económico, 2019.



2.4.3 DENSIDAD POBLACIONAL 2005 Y 2018

Figura 22. Densidad Poblacional 2020.



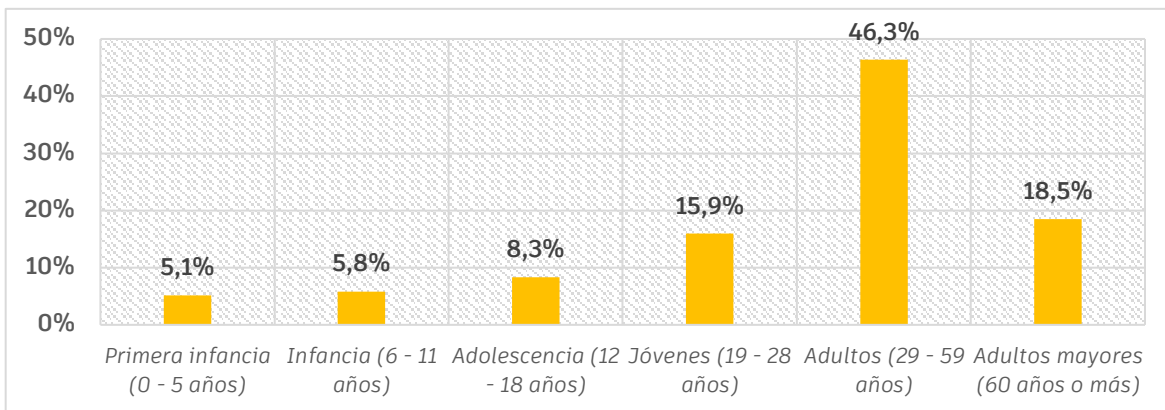
Nota. Elaboración propia.

En cuanto a la localidad de Barrios Unidos, se estima una población de 179.000 habitantes, lo que representa el 2,6 % del total de la ciudad, ubicándola como la decimotercera localidad en número de habitantes y la de menor densidad, con 150 personas por hectárea (p/ha), por encima del promedio de la ciudad, que es de 42 p/ha (Cámara de Comercio de Bogotá & Dirección de Gestión del Conocimiento, 2020).

2.4.3.1. Población por ciclo de vida

Según la Encuesta Multipropósito de del DANE (2021), el 46,3 % de los habitantes de la localidad de Barrios Unidos son adultos de entre 29 y 59 años, seguidos por los adultos mayores, que representan el 18,5 %, y los jóvenes, que constituyen el 15,9 %. A continuación, se presenta la distribución completa de la población de la localidad según rangos de edad:

Figura 23. Porcentaje de personas por ciclo de vida en la localidad de Barrios Unidos.

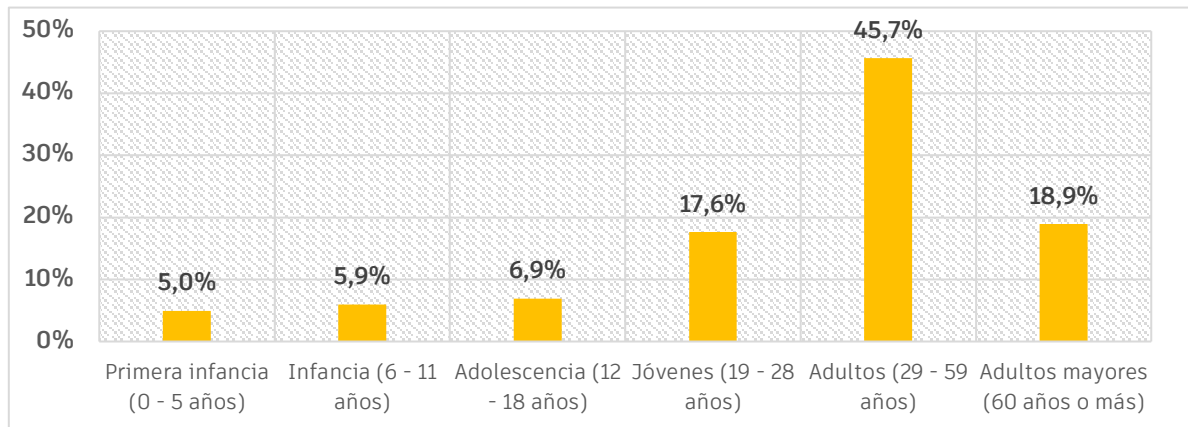




Nota. Elaboración propia a partir de la Encuesta Multipropósito de Bogotá y Cundinamarca, 2021.

Así mismo, esta encuesta expone que el 45,7 % de los habitantes de la UPZ Los Alcázares son adultos de entre 29 y 59 años, seguidos por los adultos mayores, que representan el 18,9 %, y los jóvenes, que constituyen el 17,6 %. A continuación, se presenta la distribución completa de la población de la UPZ Los Alcázares según rangos de edad:

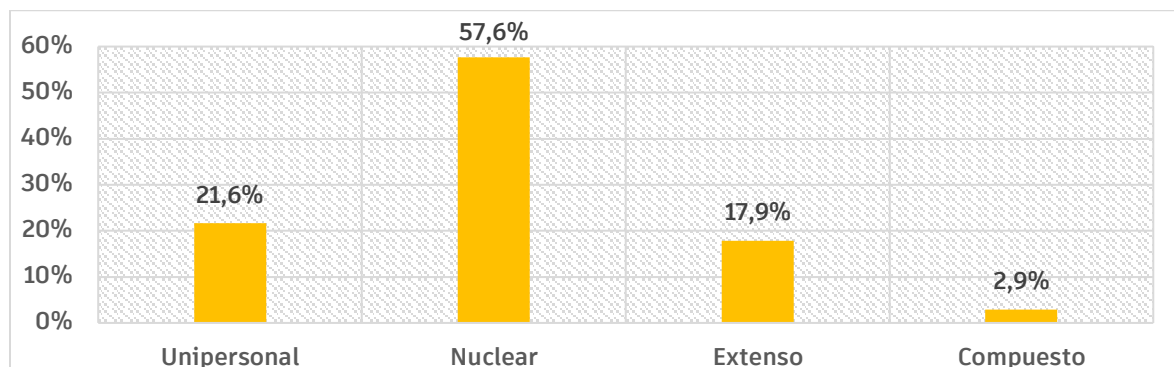
Figura 24. Porcentaje de personas por ciclo de vida en la UPZ Los Alcázares.



Nota. Elaboración propia a partir de la Encuesta Multipropósito de Bogotá y Cundinamarca, 2021.

2.4.3.2. Tipología del hogar

Figura 25. Porcentaje de hogares según su tipología en la localidad de Barrios Unidos.



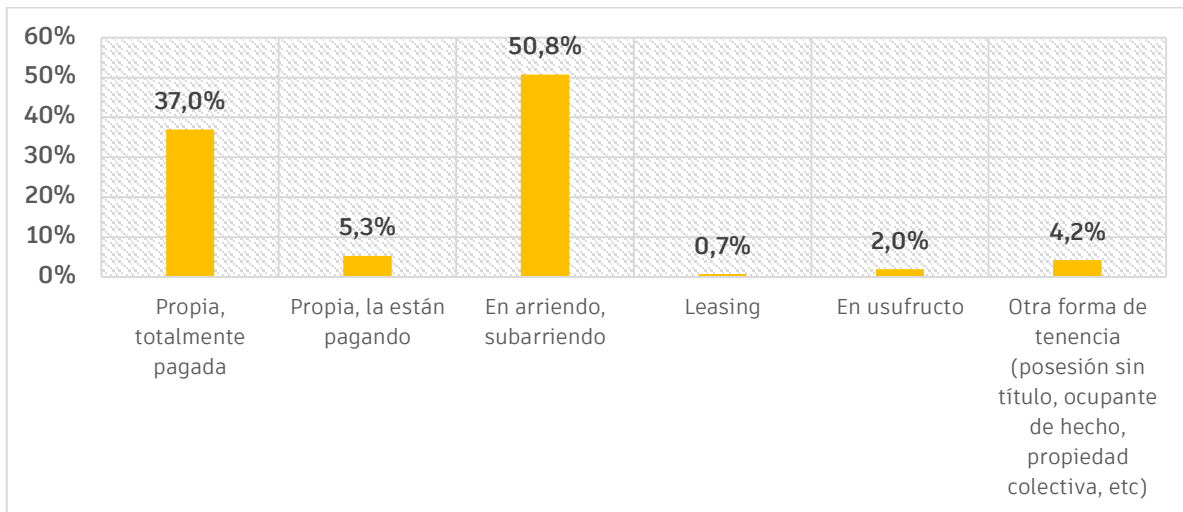
Nota. Elaboración propia a partir de la Encuesta Multipropósito de Bogotá y Cundinamarca, 2021.

De acuerdo con el Observatorio Poblacional Diferencial y de Familias de la Secretaría Distrital de Planeación (Secretaría Distrital de Planeación, 2019), los hogares nucleares están conformados por padre y madre con hijos, parejas sin hijos o padre o madre con hijos. Los hogares extensos incluyen un hogar nuclear junto con otros parientes, mientras que los hogares compuestos integran un hogar nuclear con personas que no tienen un vínculo familiar. Según la Encuesta Multipropósito de Bogotá y Cundinamarca (DANE, 2021), el



57,6 % de los hogares en la localidad de Barrios Unidos son nucleares, el 21,6 % son unipersonales, el 17,9 % son extensos y el 2,9 % son hogares compuestos.

Figura 26. Porcentaje de hogares según su tipo de tenencia en la localidad de Barrios Unidos.



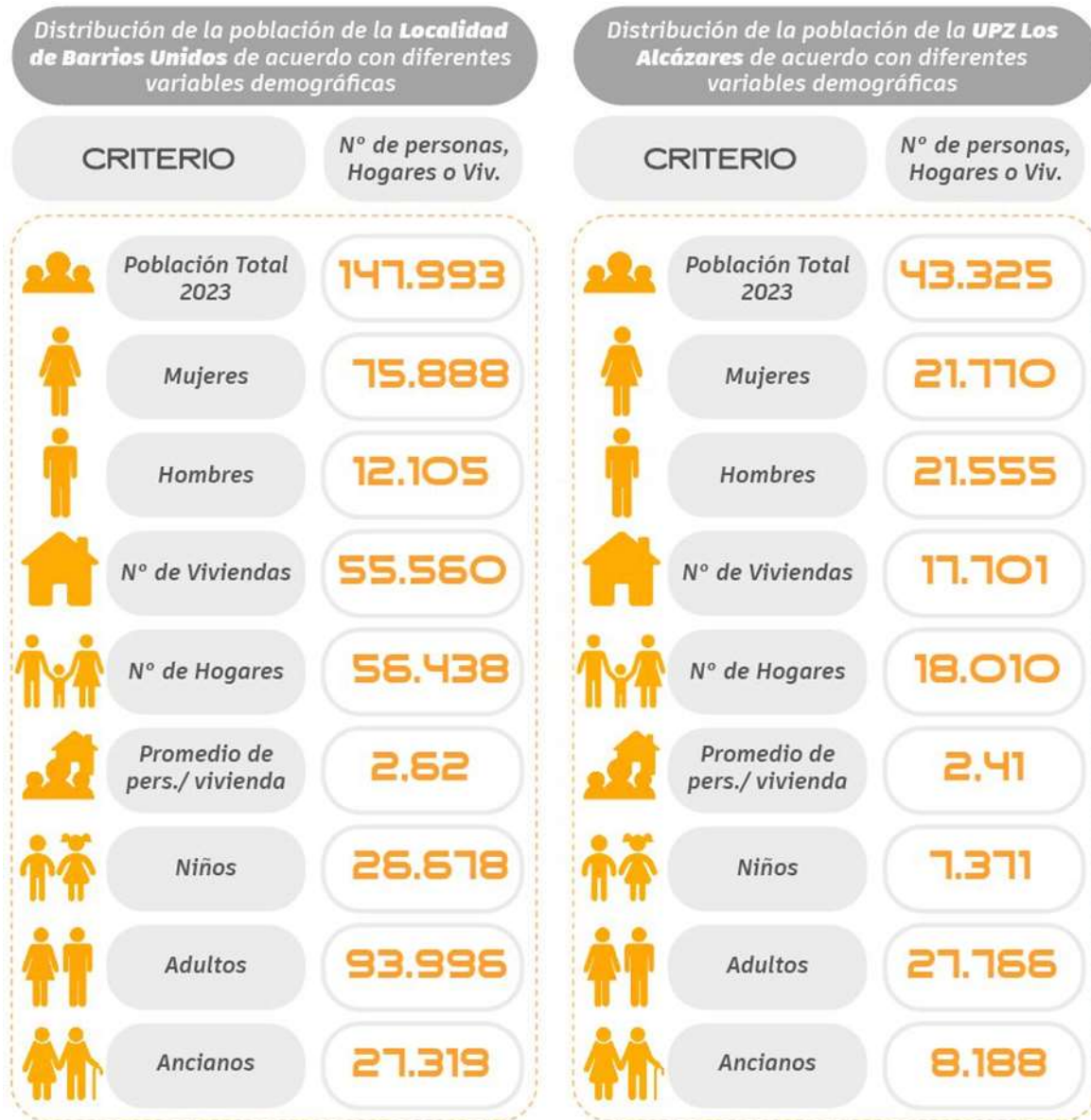
Nota. Elaboración propia a partir de la Encuesta Multipropósito de Bogotá y Cundinamarca, 2021.



2.4.3.3. Tamaño del hogar

Por otro lado, el tamaño promedio del hogar en la localidad de Barrios Unidos es de 2,62 personas. Además, la población de la localidad se distribuye de la siguiente manera:

Figura 27. Distribución de la población de acuerdo con diferentes variables demográficas.



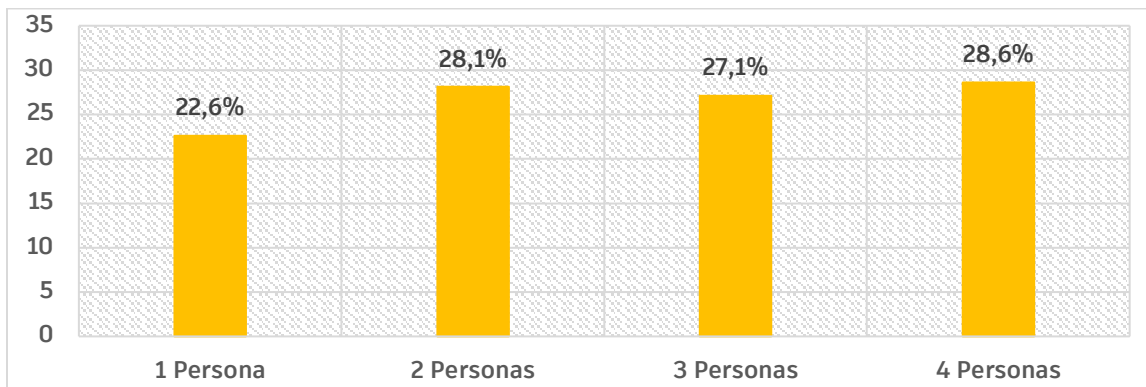
Nota. Elaboración propia a partir de la Encuesta Multipropósito de Bogotá y Cundinamarca, 2021.

Asimismo, el tamaño promedio del hogar en la UPZ Los Alcázares es de 2,41 personas. Además, la población de la UPZ se distribuye de la siguiente manera:



2.4.3.4. Hogares por número de personas que los conforman

Figura 28. Hogares por número de personas que los conforman

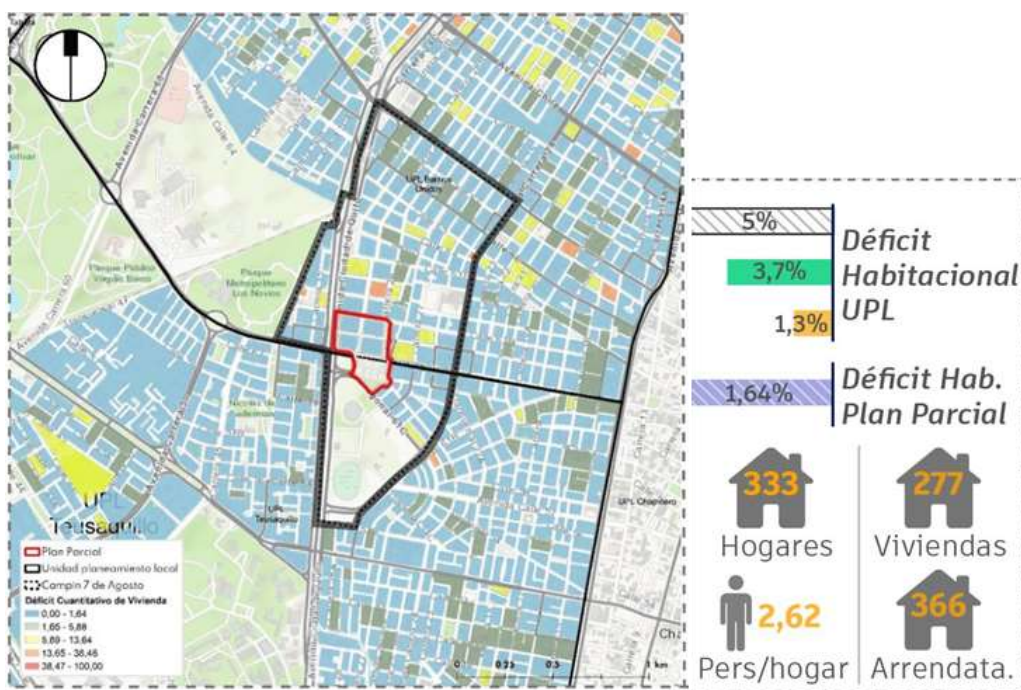


Nota. Elaboración propia a partir de la Encuesta Multipropósito de Bogotá y Cundinamarca, 2021.

La mayoría de los hogares en la UPL Barrios Unidos están conformados por un núcleo de 4 personas, representando el 28,6 %, seguidos por hogares de 2 personas, que constituyen el 28,1 %. Los hogares de 3 personas representan el 27,1 %, mientras que la minoría corresponde a hogares unipersonales (1 persona), con un 22,6 % (DANE, 2021).

2.4.4. DÉFICIT DE VIVIENDA CUANTITATIVO

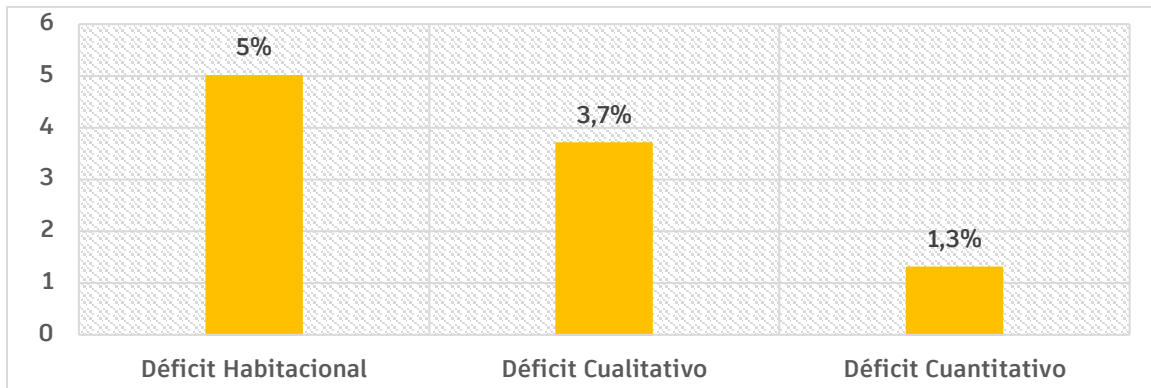
Plano 13. Déficit de vivienda cuantitativo.





Nota. Elaboración propia.

Figura 29. Déficit Habitacional.

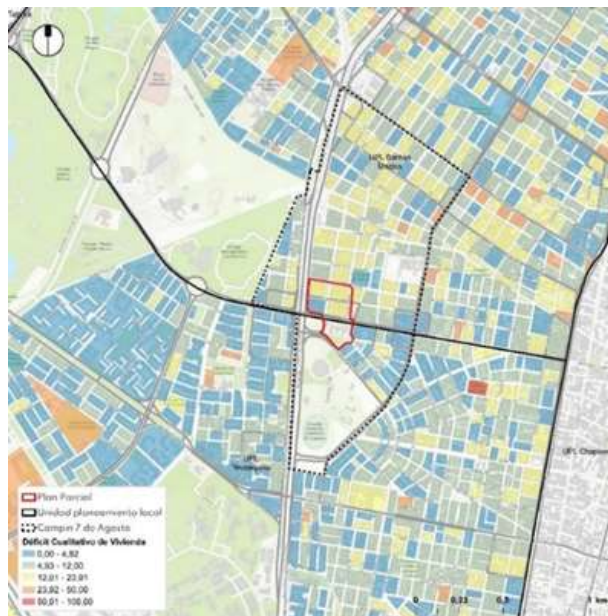


Nota. Elaboración propia a partir de la Encuesta Multipropósito de Bogotá y Cundinamarca, 2021.

De acuerdo con los resultados generales sobre viviendas, hogares y promedio de personas por hogar en Bogotá para las localidades urbanas en el período 2017-2021, la Unidad de Planeamiento Local (UPL) Barrios Unidos presenta una variación significativa negativa de -0,17 puntos porcentuales (DANE, 2021). Asimismo, el déficit habitacional total en la UPL Barrios Unidos es del 5 %, desglosado en un déficit cualitativo del 3,7 % y un déficit cuantitativo del 1,3 % (DANE, 2021), como se muestra en los siguientes planos y gráficos:

2.4.5. DÉFICIT DE VIVIENDA CUALITATIVO

Plano 14. Déficit de vivienda Cualitativo.

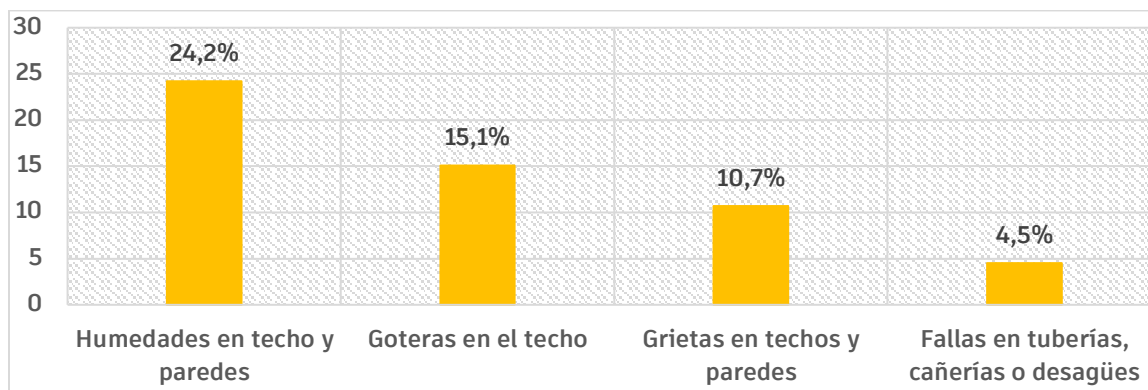


Nota. Elaboración propia.



El déficit habitacional en la UPL Barrios Unidos es del 5%, con un déficit cualitativo del 3,7% (DANE, 2021). En el área del plan parcial de revitalización urbana Benjamín Herrera, tres de cinco manzanas presentan índices superiores de déficit cualitativo, con 12,01% y 23,91%. Esto indica un grado de deterioro en la zona habitacional. Los problemas estructurales en la UPL Barrios Unidos son mayoritariamente causados por humedades en techos y paredes (24,2%), seguidos de goteras en el techo (37,4%). Las goteras en techos y paredes representan un 10,7%, y las fallas en tuberías, cañerías y desagües un 4,5% (DANE, 2021).

Figura 30. Vivienda por Problemas Estructurales.

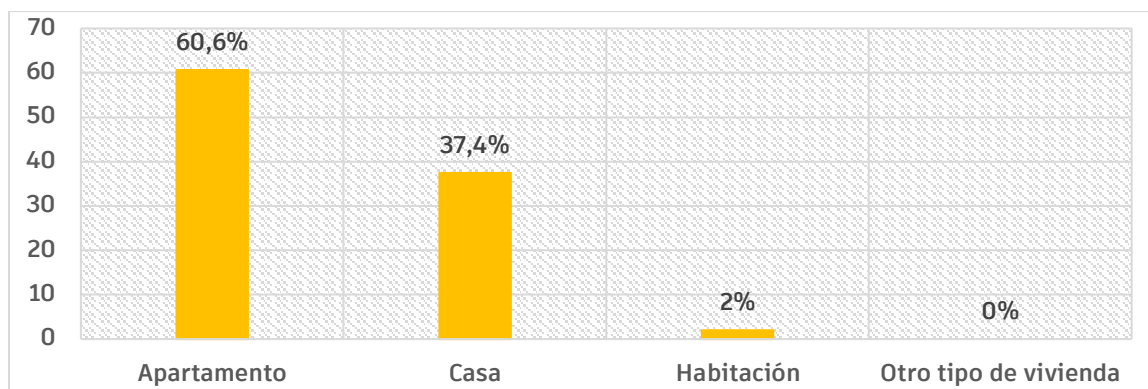


Nota. Elaboración propia a partir de la Encuesta Multipropósito de Bogotá y Cundinamarca, 2021.

2.4.5.1. Tipología de las viviendas

Por otro lado, las principales tipologías de vivienda en la zona son apartamentos, que representan el 60,6 %, seguidos por casas, con el 37,4 %. La minoría corresponde a cuartos, que alcanzan un 2 % (DANE, 2021).

Figura 31. Tipologías de las viviendas.



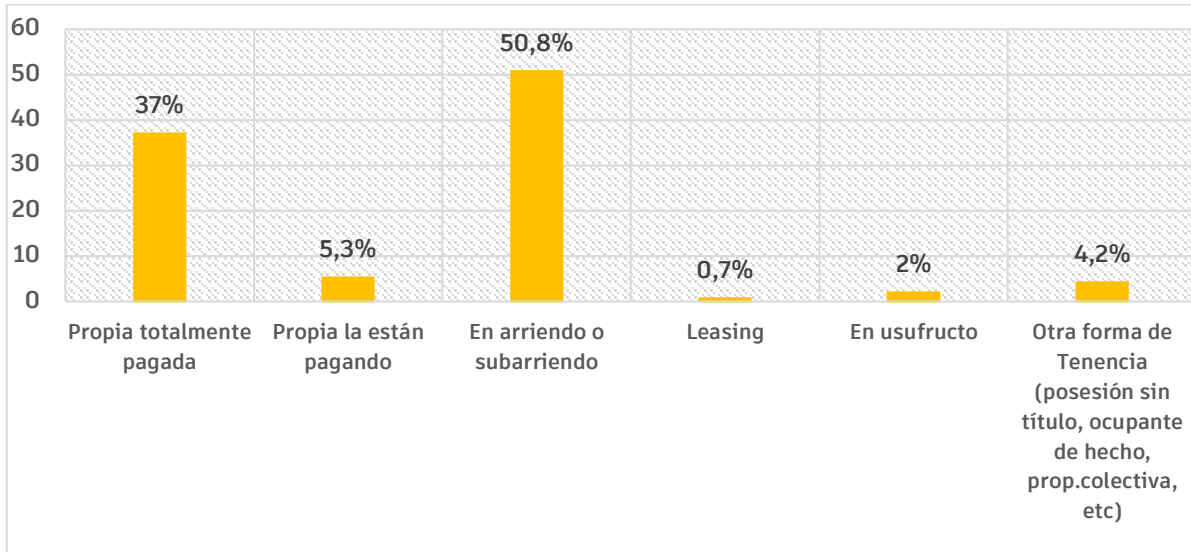
Nota. Elaboración propia a partir de la Encuesta Multipropósito de Bogotá y Cundinamarca, 2021.



2.4.5.2. Tenencia de la vivienda

En cuanto a la distribución de los hogares según el tipo de tenencia, el 43,4 % habita en vivienda propia, el 50,1 % vive en arriendo, el 1,8 % en usufructo, el 0,6 % adquirió su vivienda a través de un leasing y el 4,2 % habita en otras formas de tenencia (DANE, 2021).

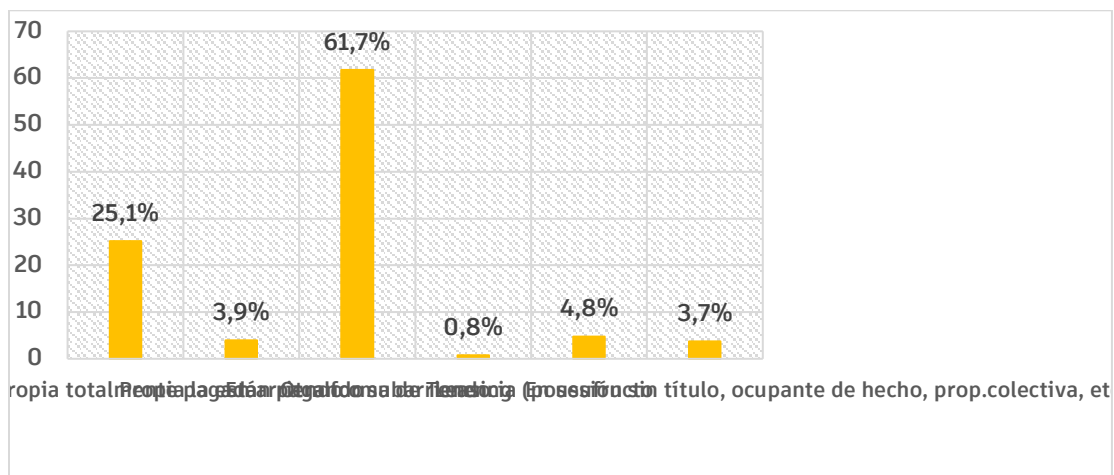
Figura 32. Porcentaje de hogares según su tipo de tenencia en la Localidad de Barrios Unidos.



Nota. Elaboración propia a partir de la Encuesta Multipropósito de Bogotá y Cundinamarca, 2021.

En cuanto a la distribución de los hogares según el tipo de tenencia, el 29,0 % habita en vivienda propia, el 61,7 % vive en arriendo, el 4,8 % en usufructo, el 0,8 % adquirió su vivienda a través de un leasing y el 3,7 % habita en otras formas de tenencia (DANE, 2021).

Figura 33. Porcentaje de hogares según su tipo de tenencia en la UPZ Los Alcázares.



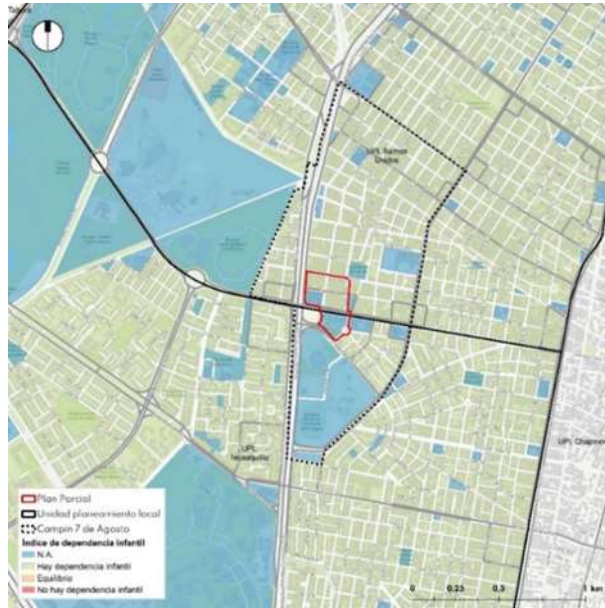
Nota. Elaboración propia a partir de la Encuesta Multipropósito de Bogotá y Cundinamarca, 2021.



2.4.6. ÍNDICE DE DEPENDENCIA INFANTIL

De acuerdo con indicadores de “Población Datos de Salud Demografía y Salud” analizados por el distrito arrojan que el índice de dependencia infantil: en el año 2005 las personas menores de 15 años dependían de 100 personas entre los 15 a 64 años, mientras que para el año 2023 fue de 25 personas (Cámara de Comercio de Bogotá & Dirección de Gestión del Conocimiento, 2020).

Plano 15. *Dependencia Infantil.*



Nota. Elaboración propia. Respecto al área de estudio se observa en el plano 15, precisa que tres (3) manzanas de las 5 se encuentran en estado de dependencia infantil. Por otro lado, se resalta que en Barrios Unidos el porcentaje de analfabetismo (1,1%), es inferior al de Bogotá (2,2%). A sí mismo en este mismo sector, la población mayor de cinco años tiene en promedio 10.4 años de educación; en Bogotá es de 8.7 años Cámara de Comercio de Bogotá, 2007.



2.4.7. ÍNDICE DE DEPENDENCIA ADULTOS MAYORES

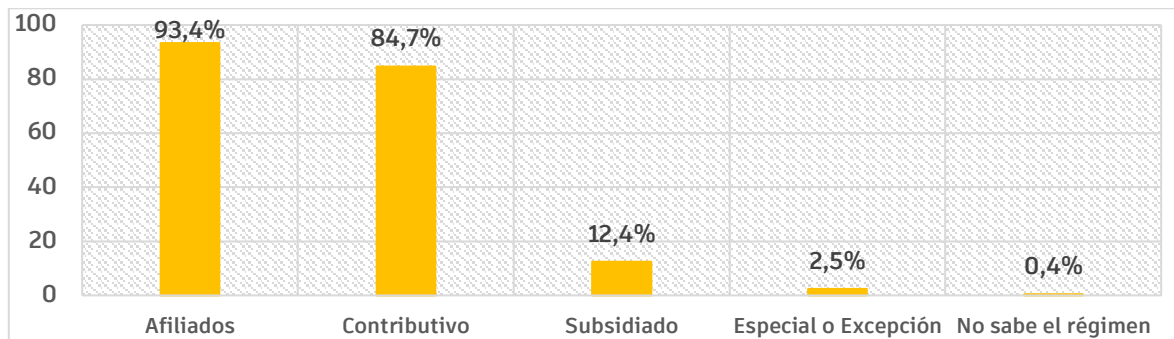
Plano 16. Dependencia adultos Mayores.



Nota. Elaboración propia. Según los indicadores de "Población, Datos de Salud, Demografía y Salud," el índice de vejez aumentó notablemente. En 2005, 8 de cada 100 personas tenían 65 años o más, mientras que en 2023 este grupo aumentó a 15 personas. El índice de envejecimiento también creció: en 2005, 26 de cada 100 personas tenían 65 años o más, y en 2023, este grupo alcanzó 83 personas. Por otro lado, el índice de dependencia disminuyó: en 2005, 51 de cada 100 personas eran dependientes (menores de 15 años o mayores de 65), mientras que, en 2023, esta cifra bajó a 39 personas. En el área de estudio, se observa que tres de las cinco manzanas están en estado de dependencia infantil, según el plano, Alcaldía Mayor de Bogotá, 2024.

2.4.8. SALUD

Figura 34. Personas afiliadas al Sistema General de Seguridad Social en Salud.



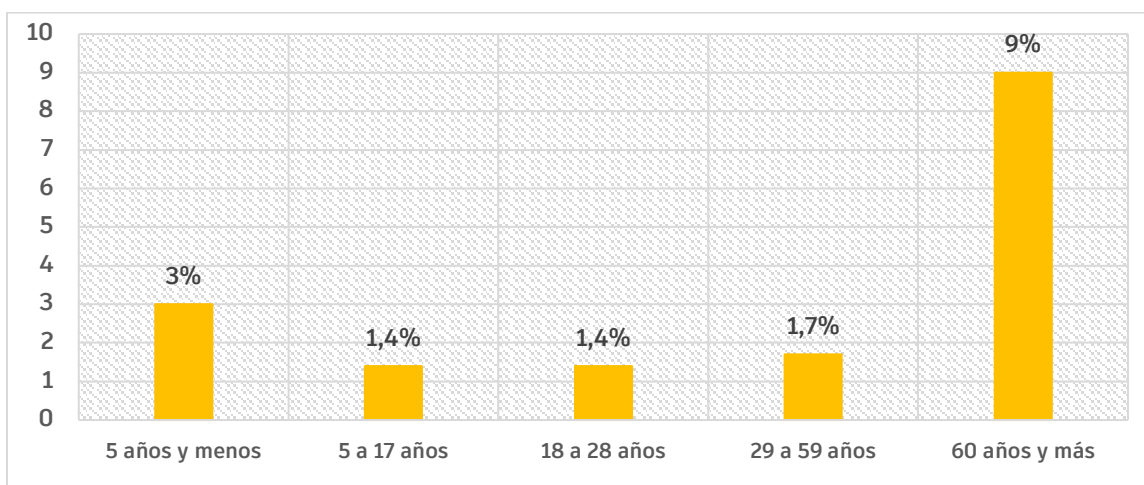
Nota. Elaboración propia a partir de la Encuesta Multipropósito de Bogotá y Cundinamarca, 2021.



En la localidad de Barrios Unidos, el porcentaje total de personas afiliadas al sistema general de seguridad social en salud es del 93,4 %, distribuido de la siguiente manera: régimen contributivo con el 84,7 %, régimen subsidiado con el 12,4 %, y regímenes especiales o de excepción con el 2,5 %, mientras que el 0,4 % de la población desconoce su régimen. Esto posiciona a Barrios Unidos como la séptima localidad en cobertura de seguridad social en salud en Bogotá. Además, el Índice de Condiciones de Vida de Barrios Unidos (92,66) es superior al promedio de Bogotá (89,4).

2.4.9. DISCAPACIDAD

Figura 35. Discapacidad.



Nota. Elaboración propia a partir de la Encuesta Multipropósito de Bogotá y Cundinamarca, 2021.

En Barrios Unidos, el porcentaje de personas con discapacidad se distribuye de la siguiente manera: niños de 5 años y más, 3 %; niños y jóvenes de 5 a 17 años, 1,4 %; jóvenes de 18 a 28 años, 1,4 %; adultos de 29 a 59 años, 1,7 %; y, finalmente, la mayor proporción corresponde a personas de 60 años o más, con un 9 %.

2.4.10. ELEMENTOS DEL TEJIDO PRODUCTIVO DEL POT. (ACUERDO 555 DE 2021)

En términos generales, se demuestra que la localidad de Barrios Unidos ocupa el decimosexto lugar en presupuesto de inversión local entre las 20 localidades de Bogotá, con un 2,7 % del total. Además, la zona alberga el 6 % de las empresas del Distrito, lo que equivale a 13.636 establecimientos. La estructura empresarial de la localidad se concentra en los sectores de servicios (73 %), industria (15 %) y construcción (5 %) (Cámara de Comercio de Bogotá & Dirección de Gestión del Conocimiento, 2020).



Plano 17. Elementos del tejido productivo POT (Acuerdo 555 de 2021).

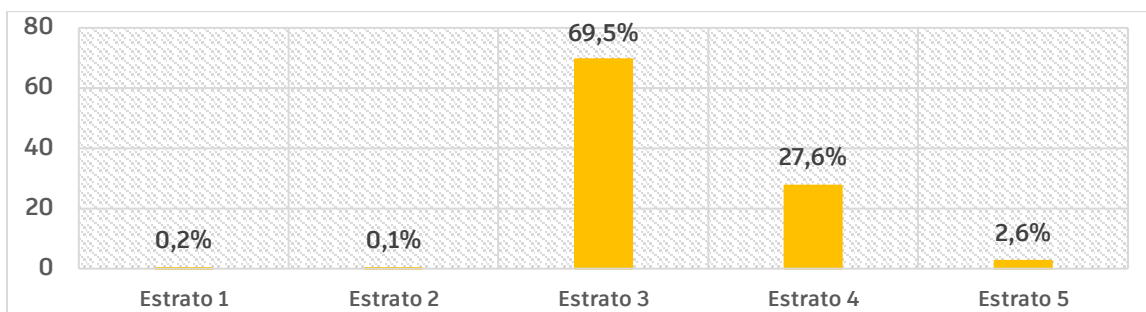


Nota. Elaboración propia. Los elementos del tejido productivo discriminados en el POT (Acuerdo 555, 2021). Definen los “grandes ecosistemas económicos productivos”, como Zonas cuyo uso principal es el residencial, destinadas a fortalecer los tejidos residenciales y socioeconómicos locales y permitir el acceso y cercanía de su población a los servicios esenciales y del cuidado. Donde se Promuevan una mayor vitalidad urbana, interacción social y vida en comunidad y proteger la calidad residencial de los territorios que la conforman.

Además, es importante destacar que el modelo de ciudad propuesto espera que, de los cerca de un millón de empleos que generará este POT, una parte significativa se origine gracias a la consolidación de territorios productivos, competitivos e innovadores, así como a la protección y promoción de las industrias tradicionales y las del siglo XXI (Decreto 555, 2021).

2.4.11. POBREZA

Figura 36. Pobreza.



Nota. Elaboración propia a partir de la Encuesta Multipropósito de Bogotá y Cundinamarca, 2021.

Según la Encuesta Multipropósito de Bogotá y Cundinamarca (DANE, 2021), el 20,4 % de los habitantes de Barrios Unidos se encuentra por debajo de la línea de pobreza monetaria, el

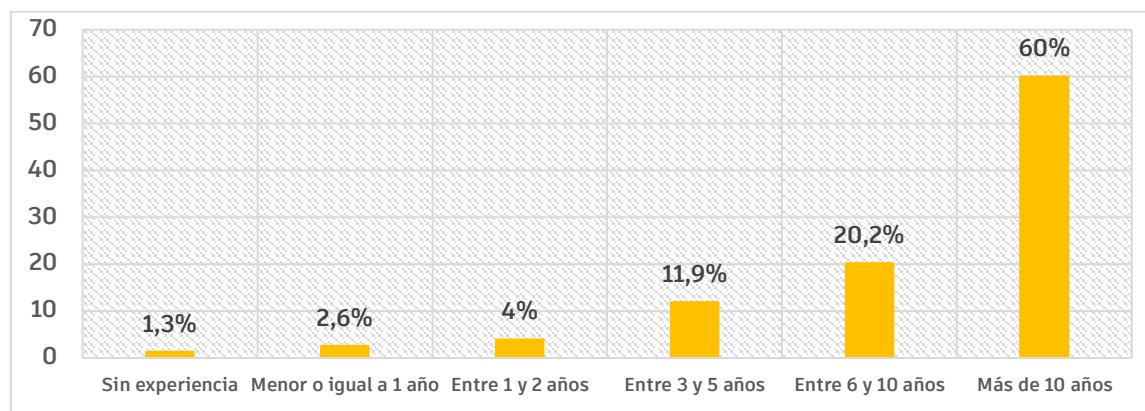


7,8 % vive en pobreza extrema y el 2,0 % en pobreza multidimensional. Solo el 0,3 % de la población reside en viviendas de estratos 1 y 2, mientras que la mayoría (69,5 %) habita en estrato 3. La población económicamente activa (PEA) en Barrios Unidos es de 81.572 personas, de una población en edad de trabajar (PET) de 126.841. La tasa de ocupación es del 58,0 %, y la tasa de desempleo es del 9,7 %, lo que representa a 7.944 personas. Del total de la PEA, el 80,2 % cuenta con 6 o más años de experiencia laboral, mientras que el 3,9 % tiene poca o nula experiencia.

2.4.12. EMPLEO

El DANE define a la población económicamente activa (PEA) como aquella en edad de trabajar que está empleada o busca empleo y está disponible para trabajar. La PEA se divide en población ocupada y desocupada, y también se le conoce como fuerza de trabajo o fuerza laboral. Por su parte, la población en edad de trabajar (PET) comprende a todas las personas de 15 años o más y se divide en fuerza de trabajo y población fuera de la fuerza de trabajo. Según la Encuesta Multipropósito de Bogotá y Cundinamarca 2021 del DANE, la PET en la localidad de Barrios Unidos es de 126.841 personas, mientras que la PEA asciende a 81.572 personas. La tasa de ocupación, que mide la relación porcentual entre la población ocupada y el total de personas en edad de trabajar, es del 58,0 %. Por otro lado, la tasa de desocupación, que corresponde a la proporción entre la población desocupada y la fuerza de trabajo, es del 9,7 %, lo que representa a 7.944 personas desempleadas. La PEA en Barrios Unidos está compuesta en su mayoría por personas con una amplia experiencia laboral: el 80,2 % tiene 6 o más años de experiencia, mientras que el 3,9 % tiene poca o ninguna experiencia laboral (un año o menos, o sin experiencia) (DANE, 2021).

Figura 37. Porcentaje de personas en edad de trabajar según su experiencia laboral en la localidad de Barrios Unidos.



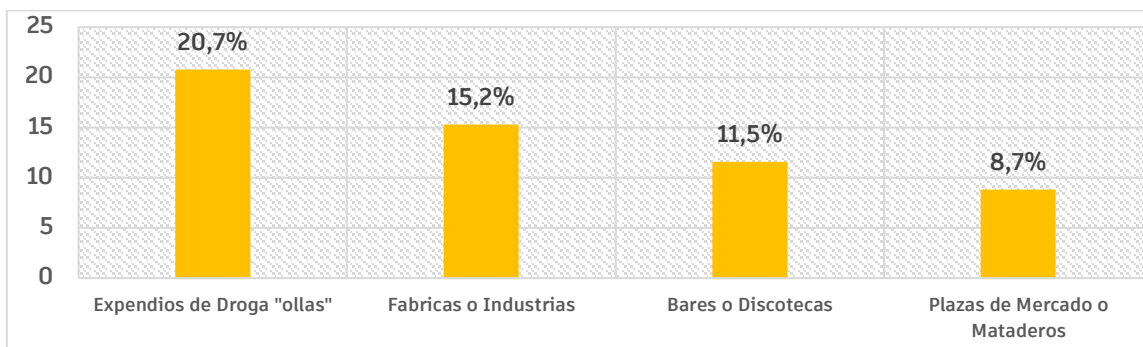
Nota. Elaboración propia a partir de la Encuesta Multipropósito de Bogotá y Cundinamarca, 2021.

2.4.13. MIXTURA DE USOS

Las complicaciones en las viviendas cercanas a establecimientos que pueden generar afectaciones en la UPL Barrios Unidos se deben, en su mayoría, a la presencia de expendios de drogas ("ollas"), que representan el 20,7 %. A esto le siguen las fábricas o industrias, con el 15,2 %, y los bares o discotecas, con el 11,5 %. En menor medida, las plazas de mercado o mataderos constituyen el 8,7 % de los factores problemáticos (DANE, 2021).



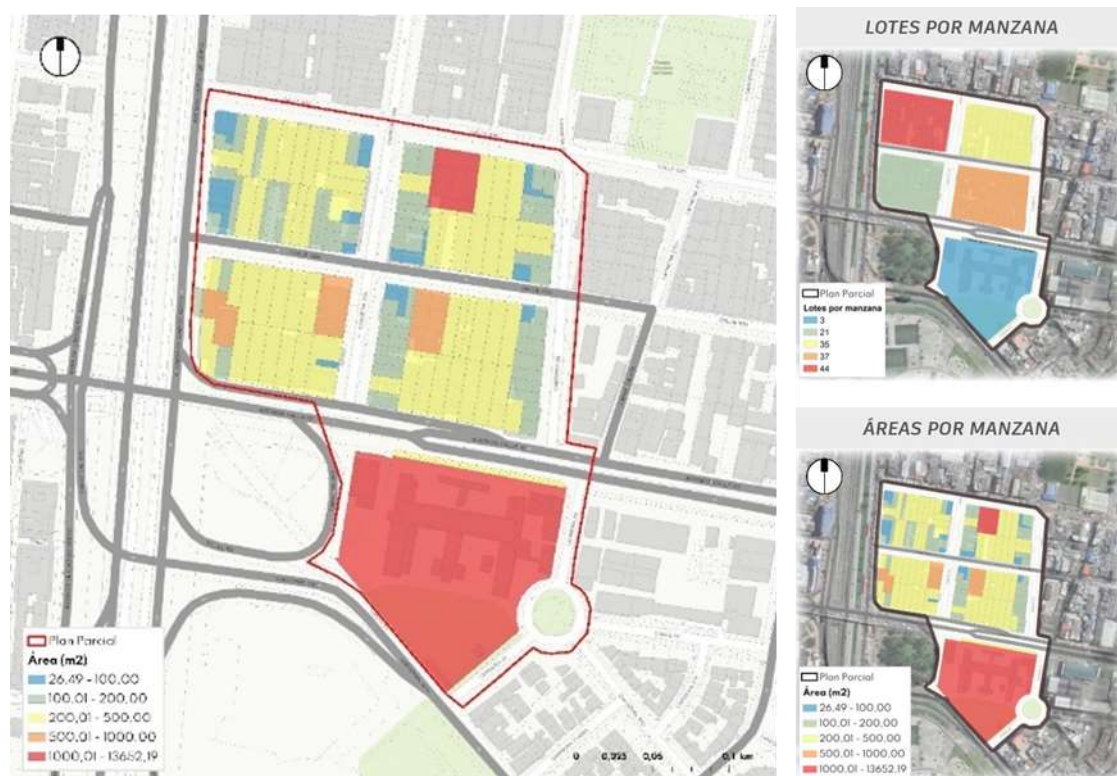
Figura 38. Viviendas cercanas a lugares o establecimientos que pueden causar afectación.



Nota. Elaboración propia a partir de la Encuesta Multipropósito de Bogotá y Cundinamarca, 2021.

2.5 DIAGNÓSTICO CATASTRAL, JURÍDICO – PREDIAL

Plano 18. Áreas.



Nota. Elaboración propia a partir de mapas Bogotá.



Plano 19. Áreas.

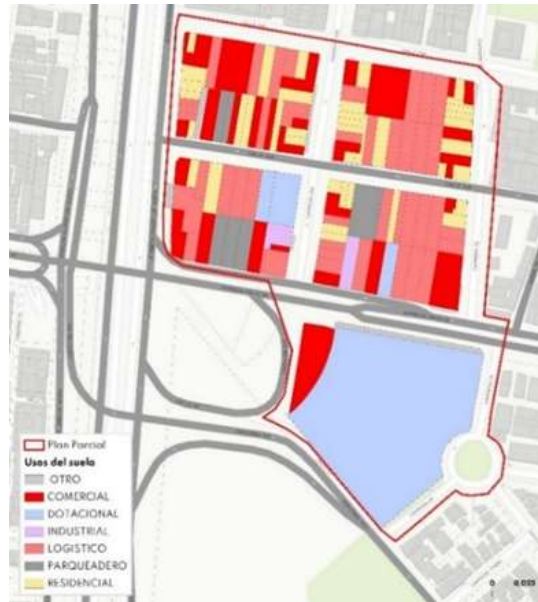


Nota. Elaboración propia

El Plan Parcial comprende cinco manzanas de diferentes tamaños y formas, en su mayoría rectangulares, compuestas por los siguientes predios: la manzana 1 tiene 44 predios; la manzana 2, 35; la manzana 3, 21; la manzana 4, 37; y la manzana 5, 3 predios. El área total de intervención es de 47.815,16 m² construidos, y el suelo público inicial del Plan Parcial es de 16.993,63 m², compuesto principalmente por 19.258,70 m² en vías. La relación entre área pública y privada es de 2,4 a 4,7 hectáreas.

2.5.1. USOS DE SUELO

Plano 20. Usos de Suelo.



Nota. Elaboración propia a partir de mapas Bogotá. El área de intervención, del plan parcial de renovación urbana “unidad del cuidado y del Ocio Benjamín Herrera”, presenta una distribución de usos de suelo predominada principalmente por actividades comerciales y logísticas, estos representan un factor importante en la dinámica del sector, aunque cabe resaltar el incremento que ha venido teniendo el servicio de los parqueaderos en solución al nodo del campin y el movistar arena. Aunque también se debe tener presente que en el sector hay grandes espacios de almacenamiento, la connotación de este sector es significativamente



comercial la cual ha ido remplazando el uso residencial en plantas de bajas de las edificaciones, además se identificaron uso dotacional e industrial.

2.5.2. LOTES POR MANZANA

Plano 21. *Número de predios y Numero de construcciones.*



Fuente: Elaboración propia a partir de mapas Bogotá

La información catastral de esta sección fue obtenida de la base de datos espacial de lotes de la Unidad Administrativa Distrital de Catastro (UAECD, 2023) y de la base de datos alfanumérica de las unidades prediales de la misma entidad.

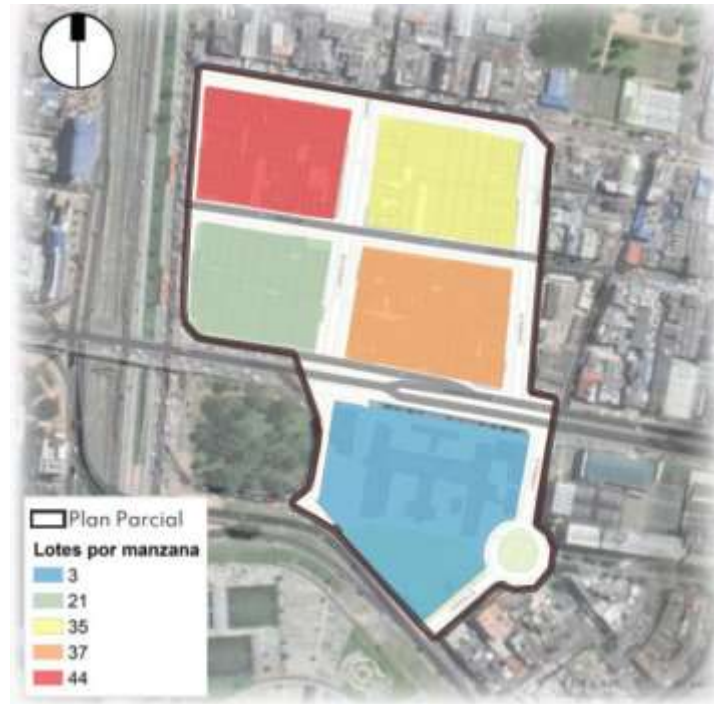
Tabla 2. *Número de predios totales.*

Manzanas	Predios
1	44
2	35
3	20
4	37
5	3
Total	139

Nota. Elaboración propia con base en UAECD, 2023.



Plano 22. Lotes por manzana



Nota. Elaboración propia con base en mapas Bogotá

En estos 139 lotes, cada uno cuenta con una unidad predial identificada con un CHIP (Código Homologado de Identificación Predial), lo que refleja una baja densidad promedio de unidades prediales por lote, salvo en la manzana 3, que cuenta con un solo PH. La manzana 1 tiene la mayor densidad con 44 predios, seguida de la manzana 4 con 37, la manzana 2 con 35, la manzana 3 con 21 y la manzana 5 con 3 predios, uno de los cuales ya fue entregado al DADEP, quedando con dos predios.



2.5.3. ALTURAS



Plano 23. Alturas.



Densidades bajas donde priman las alturas de un solo nivel.



Nota. Elaboración propia a partir de mapas Bogotá.

La altura promedio del sector es baja, con la mayoría de las unidades prediales no superando los cuatro pisos.

2.5.4. VALORES

Las evaluaciones realizadas indican que el valor catastral de los predios en la zona es elevado en comparación con otras áreas de la ciudad. La proximidad al nodo del Campín y su infraestructura pública incrementan su relevancia dentro del contexto urbano y sus futuros desarrollos. El valor del suelo está influenciado por factores como la ubicación y cercanía a grandes equipamientos públicos, transporte y vías, lo que convierte al barrio Benjamín Herrera en un sitio atractivo para la inversión y el desarrollo urbano.



Plano 24. Valores de Referencia 2023.



Nota. Elaboración propia a partir de mapas Bogotá

Mediante la información de mapas Bogotá se logró obtener un promedio de avalúo por metro cuadrado y un avalúo comercial aproximado año 2023 por cada manzana, arrojando un valor de 3.000.000\$/m² en la manzana 5, de 3.150.000\$/m² en las manzanas 1,2,4 y un valor 3.350.000\$/m² en la manzana 3 siendo este el valor m² más alto. Estos valores son esenciales para poder comprender el contexto socio económico del sector y la viabilidad del proyecto.

2.6 MOVILIDAD

Barrios Unidos se beneficia del sistema TransMilenio con las troncales de las avenidas Caracas, Paseo de los Libertadores, Suba, NQS y Calle 80, aunque carece de rutas alimentadoras. Otras vías importantes incluyen la Avenida del Congreso Eucarístico (Avenida 68), la Avenida Carrera 24 (Avenida General Santander), la Avenida Calle 63 (Avenida José Celestino Mutis), la Avenida España, la Avenida Calle 72 (Avenida Chile), la Avenida Calle 68 (Avenida Gabriel Andrade Lleras), la Avenida Colombia, la Avenida Carrera 48 (Avenida La Esmeralda) y la Avenida del Salitre. El área de intervención del Plan Parcial cuenta con una destacada infraestructura de transporte público, que incluye el corredor verde de alta capacidad en la Avenida NQS (Carrera 30), con estaciones en las zonas del Movistar Arena y El Campín.

También se proyecta su integración con la Red Metro de la Línea 3 (Soacha-Bosa-Ciudad Bolívar-Centro), y se encuentra cercana al proyecto del Regiotram y al corredor verde de mediana capacidad en la Avenida José Celestino Mutis (Calle 63). En la intersección de la Avenida NQS y la Avenida Celestino Mutis se planea el proyecto “Área de Integración Multimodal – AIM” consolidado en el Artículo 161 del Decreto Distrital 555 de 2021. Sin embargo, la Red Metro de la Línea 3 aún está en fase de planificación y su trazado definitivo podría cambiar. Además, es importante señalar que más del 86 % de la infraestructura vial del polígono se encuentra deteriorada.



Plano 25. Sistema de Movilidad.



Nota. Elaboración propia.

2.7 SERVICIOS PÚBLICOS

El Artículo 320. Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario:

Corresponde a las obras que se deben realizar para tener un sistema sostenible. Los proyectos que se desarrollen bajo las condiciones de tratamiento de renovación urbana sin plan parcial, la mencionamos en este documento ya que la tendremos en cuenta para el cálculo estimado para las obligaciones de servicios públicos del Plan parcial (Decreto 555, 2021, Art.320).

Ecuación 1. Obligación urbanística.

$$OSP = CS * Vref * 0,064$$

Donde:

OSP: Obligación urbanística relacionada con las redes e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado.

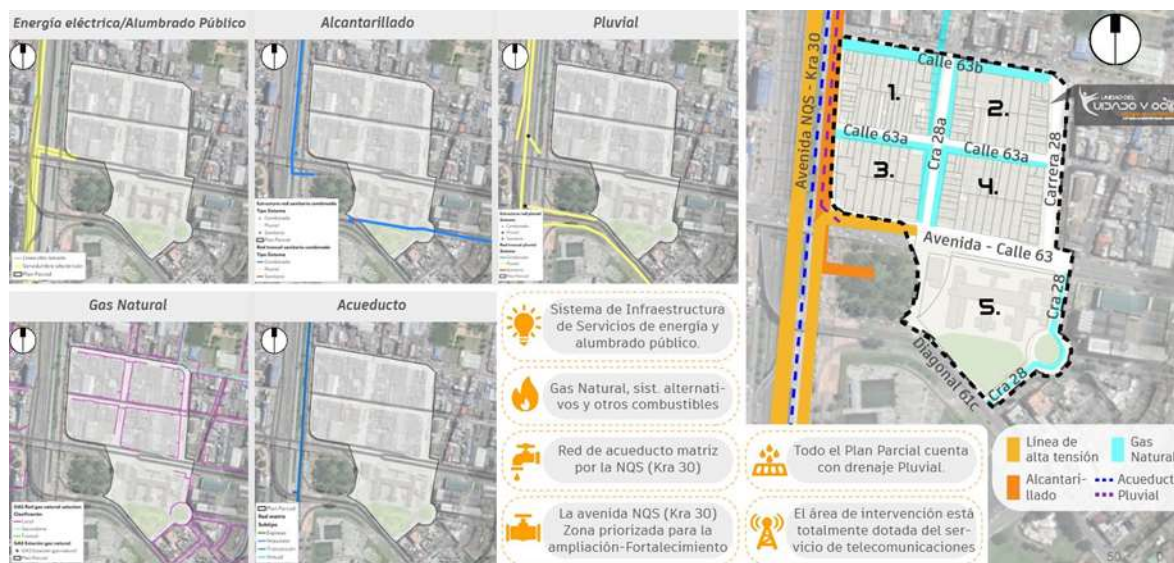
CS: Área a ceder en m2 de suelo definida en el artículo de cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.

Vref: Valor de referencia del AT del proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.

Nota. Tomado de Decreto 555, 2021.



Plano 26. Servicios Públicos.



Nota. Elaboración propia.

2.7.1. SISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO PÚBLICO Y FUENTES NO CONVENCIONALES DE ENERGÍA RENOVABLES - FNCER

El área del Plan Parcial cuenta con infraestructura de energía eléctrica y alumbrado público. Se han proyectado redes soterradas para mejorar la eficiencia energética. La red de distribución de energía eléctrica pasa a lo largo de la Avenida NQS (Kra 30).

2.7.2. SISTEMA GAS NATURAL, SISTEMAS ALTERNATIVOS DE GAS Y OTROS COMBUSTIBLES:

El área del Plan Parcial está equipada con infraestructura de servicios de gas natural. Se proyecta la ampliación de la capacidad de estas redes para satisfacer las necesidades de la zona, definidas por el prestador del servicio. Coadyuvando con esto a la prestación de servicios en el marco de la sostenibilidad y eficiencia energética. A lo largo de la Av. NQS (Kra 30), pasa la Red de distribución de la Calle 63b y la Calle 62 y a lo largo de la Avenida NQS (Kra 30), pasa la Red de distribución de gas natural.

2.7.3. SISTEMA DE ACUEDUCTO

La Red de acueducto matriz pasa por la Carrera 23 abasteciendo toda la zona del Plan parcial de servicio de acueducto.



2.7.4. SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

La red de alcantarillado y aguas residuales pasa por la Avenida NQS (Carrera 30), dotando a toda la zona del Plan Parcial del sistema de alcantarillado sanitario y tratamiento de aguas residuales. Esta área se encuentra incluida dentro de las estrategias y proyectos priorizados para su ampliación, aunque esto depende del prestador de servicios públicos. Estas acciones están alineadas con las políticas de fortalecimiento y descontaminación de la Cuenca del Río Bogotá. A lo largo de la Calle 62, desde el oriente (Chapinero Alto), pasa una red troncal de alcantarillado sanitario combinado, que se conecta con la red troncal de la Avenida NQS (Kra. 30) y llega finalmente a la Planta de Tratamiento de “El Salitre”. Curiosamente, esta red pasa como servidumbre por el predio del Ancianato de las “Hermanitas de los Pobres”.

2.7.5. SISTEMA DE DRENAJE PLUVIAL SOSTENIBLE

El área de intervención del Plan Parcial cuenta con un sistema completo de drenaje pluvial. La zona está incluida dentro de la estrategia y proyectos prioritarios para la ampliación de capacidad de las redes, clasificadas como prioridad 1 (aunque estas prioridades son indicativas y dependen de las decisiones y ajustes del prestador de servicios públicos). El objetivo es fortalecer la gestión integral del agua y contribuir a la descontaminación de la Cuenca del Río Bogotá. Dado que existe una red troncal de alcantarillado sanitario combinado a lo largo de la Calle 62 (desde Chapinero Alto hacia el oriente), se ha establecido como estrategia prioritaria la separación de esta red, ya que descarga en la red troncal pluvial ubicada a lo largo de la Avenida NQS (Kra. 30). Como se mencionó anteriormente, esta red de la Calle 62 pasa como servidumbre por el predio del Ancianato de las “Hermanitas de los Pobres”. Además, existe una red exclusiva para el drenaje pluvial a lo largo de la Diagonal 61C, que descarga en la red troncal pluvial de la Avenida NQS (Kra. 30).

2.7.6. SISTEMA DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN

El área de intervención del Plan Parcial cuenta con infraestructura completa de telecomunicaciones públicas. La zona está incluida dentro de una estrategia para la localización y desarrollo de infraestructura TIC de última generación. También se prevé la instalación de estaciones de comunicación radioeléctricas en algunos elementos estructurantes del espacio público. Esta infraestructura se ubicará en los separadores de las vías de la malla arterial, siempre que tengan más de 2 metros de ancho.



2.8 INSTRUMENTOS Y PROYECTOS URBANOS

Figura 39. Contexto Espacial.



Nota. Elaboración propia.

El proyecto “El Campín” es un megaproyecto de gran envergadura que busca transformar este emblemático espacio deportivo en un complejo cultural, deportivo y de entretenimiento de talla mundial. Con una inversión superior a 2,4 billones de pesos y un plazo de concesión de 29 años, este proyecto es un hito en el ámbito de las asociaciones público-privadas en América Latina (Marín, 2024). El Campín, un hito histórico de Bogotá ha sido testigo de innumerables momentos deportivos en Colombia, pero su potencial se ha mantenido subutilizado. Este megaproyecto pretende transformar radicalmente el estadio y su entorno, convirtiéndolo en un auténtico ecosistema de oportunidades para ciudadanos y visitantes.

El proyecto de construcción de El Campín incluye una inversión aproximada de 600 mil millones de pesos, con un estadio totalmente renovado que podrá albergar cómodamente a 45.000 espectadores, cumpliendo con las normativas de la FIFA. El recinto ofrecerá a los aficionados una experiencia inigualable, con palcos, museo, zonas gastronómicas, comercio y restaurantes, convirtiéndose no solo en un lugar para eventos deportivos, sino también en un destino de entretenimiento de primer nivel. El estadio también contará con camerinos, vestuarios, sala de prensa, zona mixta y otras instalaciones deportivas (Marín, 2024).



2.9 CONCLUSIONES: DÉFICIT / OPORTUNIDADES

Figura 40. Conclusiones Memoria Justificativa.



Nota. Elaboración propia.

El diagnóstico del área revela desafíos significativos en aspectos como salud, educación, condiciones laborales e ingresos para los hogares, así como en la educación de los jóvenes. En este contexto, el Plan Parcial de Renovación Urbana “Unidad del Cuidado y del Ocio Benjamín Herrera” surge como una respuesta necesaria para aprovechar el potencial no desarrollado de la zona, caracterizada por la incompatibilidad de usos, la falta de articulación con grandes equipamientos deportivos y educativos, y la desconexión con la ciudad. Además, se ha descuidado la importancia del peatón en la movilidad local. Este plan tiene como objetivo abordar estos desafíos y mejorar las condiciones de vida de los habitantes mediante una intervención urbanística basada en la normativa vigente del POT de Bogotá, utilizando el instrumento de planificación del Plan Parcial. Este enfoque permitirá planificar el desarrollo ordenado de la zona, definir los usos del suelo, las intensidades de construcción y la dotación de equipamientos de acuerdo con el modelo de ciudad deseado.

El objetivo principal del Plan Parcial es reconfigurar y transformar el espacio urbano, priorizando la conexión, la coherencia en los usos del suelo y la integración con equipamientos de cuidado. Se pretende situar al peatón como elemento fundamental en la movilidad y en el espacio público, además de aprovechar la complementariedad de los sistemas de transporte para garantizar la accesibilidad, disponibilidad e inclusión universal. Asimismo, el plan contempla la conservación, restauración y reactivación del patrimonio, asegurando que los elementos históricos y culturales de la zona se preserven y revitalicen para contribuir a la identidad y riqueza cultural del área. Esta integración busca no solo mantener la herencia cultural, sino también incorporarla de manera funcional y estética al nuevo desarrollo urbano.



En resumen, el Plan Parcial busca crear un entorno urbano más habitable, inclusivo y armonioso para todos sus residentes, promoviendo una operación financieramente rentable y sostenible en armonía con la comunidad, y asegurando la preservación y revitalización del patrimonio cultural y arquitectónico.

Capítulo N°

3



FORMULACIÓN DEL PPRU



3.1 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

El Plan Parcial de Renovación Urbana “Unidad del Cuidado y del Ocio Benjamín Herrera” propone un planteamiento urbanístico que abarca un área bruta total de 71.741,48 m². Está conformado por cinco manzanas, con un espacio público de 10.108,65 m² y una malla vial arterial de 6.884,98 m², distribuida en las siguientes vías existentes: Calle 63, andén de la Avenida NQS, Calle 63B, Carrera 28 y Diagonal 61C. En cuanto a los aspectos prediales, el área incluye un total de 139 predios, un solo PH de apartamentos y un BIC que corresponde dentro del proyecto a un Área de Manejo Diferenciado (AMD).

El objetivo del Plan Parcial de Renovación Urbana “Unidad del Cuidado y del Ocio Benjamín Herrera” es crear una conectividad urbana entre los barrios Benjamín Herrera y reactivar la economía local. El modelo urbanístico propuesto busca intervenir una zona específica del barrio Benjamín Herrera, ubicada en la UPL 33 Barrios Unidos y la UPL 32 Teusaquillo, dentro de la Actuación Estratégica No. 10 del Campín. El propósito es conectar estas dos áreas urbanas, fomentar la construcción de viviendas y promover la interacción con los grandes espacios públicos proyectados en el triángulo del Campín.

Figura 41. Criterios de Intervención.



Nota. Elaboración propia.



La visión de este modelo urbanístico busca atraer personas a un espacio dotado de excelentes infraestructuras urbanas y una generosa creación de nuevo espacio público de calidad. El área de intervención cuenta con un total de 51.204,31 m², de los cuales más de 21.638,02 m² se destinarán a espacio público, lo que representa el 42,3 %. En línea con el objetivo de concretar el modelo de ocupación territorial establecido por el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial 555 de 2021, la propuesta urbana del Plan Parcial “Unidad del Cuidado y del Ocio Benjamín Herrera” busca densificar un sector privilegiado por su ubicación, con una cercanía estratégica a grandes infraestructuras urbanas, una oferta destacada de movilidad y vías principales, en un entorno con espacio público excepcional y proximidad inigualable a equipamientos públicos y privados.

3.1.1. ESTRATEGIA DE DISEÑO

Se presenta una estrategia de diseño urbano enfocada en cinco áreas principales: *reverdecer*, *cuidado*, *movilidad sostenible*, *reactivación económica* y *patrimonio*. En la sección de reverdecer, se propone la creación de una red ecológica a través de corredores y calles verdes en la Calle 63 y la Carrera 28, aumentando el espacio público efectivo y mejorando la conectividad peatonal con equipamientos educativos y deportivos. Además, se contempla la arborización y el incremento de superficies permeables en estas áreas. En la sección de cuidado, se busca revitalizar el BIC y su entorno, promoviendo su reactivación turística y económica. Se plantea la construcción de *equipamientos de ocio y cuidado*, así como de espacios medicalizados para impulsar la economía local. En cuanto a la movilidad sostenible, se prioriza el desarrollo de infraestructuras para ciclistas y peatones, mejorando la conectividad y la seguridad vial. La reactivación económica se enfoca en la generación de oferta de vivienda, la revitalización del sector económico y la promoción del turismo. Finalmente, la sección de patrimonio resalta la importancia de conservar y reactivar bienes inmuebles históricos y culturales, como el barrio Benjamín Herrera, integrándolos con el ocio y el cuidado urbano.

Figura 42. Estrategias de Diseño



Nota. Elaboración propia.



Figura 43. Estrategias de Diseño.



Nota. Elaboración propia.

Figura 44. Concepto Urbanístico.



Nota. Elaboración propia.

3.2 CARGAS URBANÍSTICAS (ARTÍCULO 328) – ESCENARIOS PROPUESTOS

En primer término, 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, en el capítulo 7.2 del anexo 5 del decreto 555. Para el desarrollo del ejercicio se tuvieron en cuenta dos escenarios:



3.2.1. PROPUESTA DEL PRIMER ESCENARIO

En el primer escenario, se parte de un área inicial de 71.741,48 m². Al aplicar el descuento correspondiente a la malla vial arterial existente, el área de terreno y verificación se reduce a 64.856,50 m². Al aplicar el 65 % de cargas urbanísticas, se obtiene un área de 42.156,73 m². Sumando el área a reconfigurar de vías existentes, que es de 10.108,65 m², el área pública total resulta en 52.265,38 m², lo que representa el 80,6 % del área de espacio público. Esto deja un área útil de 12.591,12 m². Sin embargo, al descontar el área del BIC, que es de 13.652,02 m² y corresponde a una zona de no desarrollo por su conservación integral tipo 1, el área útil resultante es negativa, quedando en (- 1.060,90m²).

Tabla 3. Escenario 1 y Plano XX Escenario 1.

ESCENARIO 1		
ÁREA BRUTA INICIAL	71.741,82 M ²	
ÁREA MALLA VIAL ARTERIAL EXISTENTE	6.884,98 M ²	
CALLE 63	5.510,48 M ²	
AVENIDA NQS (ANDEN)	1.374,50 M ²	
ÁREA NETA O ÁREA DE TERRENO	64.856,50 M ²	
ÁREA DE VERIFICACION DEL PLAN PARCIAL - Artículo 328	64.856,50 M ²	100%
ÁREA DE CARGAS URBANÍSTICAS ADICIONALES (Vías y Espacio Público)	42.156,73 M ²	65%
ÁREA VÍAS	10.108,65 M ²	15,6%
CALLE 63B	3.712,49 M ²	5,7%
CARRERA 28	5.955,75 M ²	9,2%
DIAGONAL 61C (ANDÉN)	440,42 M ²	0,7%
TOTAL CARGAS URBANÍSTICAS	52.265,38 M ²	80,6%
ÁREA ÚTIL	12.591,12 M ²	
ÁREA DE BIC	13.652,02 M ²	
ÁREA ÚTIL RESULTANTE	-1.060,90 M ²	



Nota. Elaboración propia.

3.2.2. PROPUESTA DEL SEGUNDO ESCENARIO – ART. 328

Se optimiza la viabilidad financiera del proyecto. Del área bruta de 71.741,48 m², una vez descontada la malla arterial existente y el área del BIC como *Área de Manejo Diferenciado*, se obtiene un área de verificación de 51.204,31 m². Al aplicar el 65 % de cargas urbanísticas, se establece un área de 33.282,80 m², a la cual se suma el área a reconfigurar de vías existentes de 10.108,65 m², resultando en un área pública total de 43.391,45 m², lo que corresponde al 84,7 %. La compensación de cesión en espacio público se establece en un 19,7 %, para un total del 65 % de espacio público. El área útil resultante es de 17.921,51 m² (35 %).

Se incluyen dos Unidades de Actuación Urbanística (UAU) con áreas útiles de 7.925,78 m² y 9.995,73 m². El índice de construcción propuesto es de 128.882,80 m², mejorando el equilibrio entre cargas urbanísticas, espacios públicos y áreas útiles, lo que incrementa la viabilidad del proyecto. *Este escenario optimiza el uso del terreno disponible y equilibra*



mejor las cargas urbanísticas, los espacios públicos y las áreas útiles, mejorando así la viabilidad financiera del proyecto.

Figura 45. Escenario 2

ESCENARIO 2		
ÁREA BRUTA INICIAL	71.741,82 M ²	
ÁREA MALLA VIAL ARTERIAL EXISTENTE	6.884,98 M ²	
CALLE 63	5.510,48 M ²	
AVENIDA NQS (ANDEN)	1.374,50 M ²	
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO	13.652,19 M ²	
BIEN DE INTERÉS CULTURAL	13.652,19 M ²	
ÁREA NETA O ÁREA DE TERRENO	51.204,31 M ²	
ÁREA DE VERIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL - Artículo 328	51.204,31 M ²	100%
ÁREA DE CARGAS URBANÍSTICAS (Vías y Espacio Público)	33.282,80 M ²	65%
TOTAL ÁREA ÚTIL	17.921,51 M ²	35%
ÁREA DE TERRENO PÚBLICO ACTUAL	10.108,65 M ²	19,7%
CALLE 63B	3.712,49 M ²	7,3%
CARRERA 28	5.955,75 M ²	11,6%
DIAGONAL 61C (ÁNDEN)	440,42 M ²	0,9%
ÁREA ESPACIO PÚBLICO NUEVO	21.638,02 M ²	42,3%
ESPACIO PÚBLICO DE PROXIMIDAD	21.638,02 M ²	42,3%
ÁREA EQUIPAMIENTO NUEVO	1.536,13 M ²	3%
TOTAL CARGAS URBANÍSTICAS NUEVAS	23.174,15 M ²	45,3%
CARGAS URBANÍSTICAS A COMPENSAR	10.108,65 M ²	19,7%
TOTAL ÁREA ÚTIL	17.921,51 M ²	35%
UAU 01	7.925,78 M ²	15,5%
UAU 02	9.995,73 M ²	19,5%
ÍNDICE CONSTR. EFECTIVO PROPUESTO	128.882,80 M ²	2,52%

CARGAS URBANÍSTICAS		
IC efectivo (Ice)	Porcentaje de Calculo para la Obligación (fs)	Área de verificación Plan Parcial
Resultante	65% (Cargas Locales y Generales)	Minimo tres hectareas (3.0)
Obligación de equipam. (Art. 329)	3%	En el suelo o en el área total construida

CS = Área a ceder en M² de suelo
 CS = AV x Fs AV = Área de verificación del plan parcial en M² de suelo
 Fs. = Porcentaje para el calculo de la obligación

Nota. Elaboración propia.

Para este ejercicio se aplica la fórmula de compensación determinada En el artículo 318 correspondientes del Decreto 555. Los parámetros utilizados son los siguientes:

- De acuerdo con el análisis del Decreto 555 de 2021, en el Subcapítulo 2, Tratamientos Urbanísticos, y en la Sección 2, se dictan las condiciones generales aplicables a todos los tratamientos urbanísticos. Dentro de esta sección se encuentra el Artículo 269, que establece las alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para la cesión de espacio público. Este artículo permite, bajo cualquier tratamiento urbanístico, la compensación de las cargas urbanísticas.



2. El análisis del Artículo 288 sugiere que la compensación no está permitida en el espacio público de planes parciales. Sin embargo, este artículo se encuentra en la Sección 3, dedicada al tratamiento urbanístico de desarrollo. Debido a esta dualidad jurídica, surge el *Decreto Reglamentario sobre la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas de cesión de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbana, según los Artículos 288 y 318*.
3. En renovación urbana con plan parcial, el Artículo 328 establece que se debe garantizar el 30 % del área destinada a espacio público de proximidad, mientras que el Artículo 329 indica que se destinará el 3 % en terreno o área construida para equipamiento público, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 94.
4. En consecuencia, se puede concluir que el 32 % restante, para completar el 65 % de cesión obligatoria, puede ser compensado en dinero, tomando como referencia los Artículos 288 y 318.
5. El cumplimiento de la obligación urbanística definida en el artículo precedente se hará mediante cesión en suelo para espacio público en sitio y mediante pago compensatorio en dinero, según el rango del índice de construcción efectivo. En nuestro caso, al compensar parte de la cesión obligatoria, se obtiene un área útil del 35 %. De este modo, se deja un 65 % de área pública en sitio, distribuido de la siguiente manera: 19,7 % correspondiente a áreas de vías a reconfigurar y el restante 45,3 % a cesiones obligatorias. *Al pagar el 19,7 %, se asegura un total del 65 % de área pública.*

Art. 318. Forma de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público Numeral 2 - El pago compensatorio se efectuará al fondo cuenta o el mecanismo establecido para tal fin, de acuerdo con el artículo precedente los proyectos que deban cumplir con pago compensatorio en dinero tendrán que aplicar la siguiente fórmula:

Figura 46. *Compensación.*

- PD (Precio del Desarrollo): \$3'924.350.279
- AT (Área Total): 51.204,31 m²
- fd (Factor de Desarrollo): 7%
- Vref (Valor de Referencia): \$4'379.487
- d (Demanda): 0,25

Nota. Elaboración propia.

La fórmula de compensación, con estos valores, calcula la cantidad necesaria para cubrir las cargas urbanísticas y garantizar la viabilidad del proyecto. La fórmula expresada en el artículo 318 del acuerdo 555, menciona que para la compensación se puede expresar como:

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



Pago compensatorio en Dinero (PD). El pago compensatorio se efectuará al fondo cuenta o el mecanismo establecido para tal fin, de acuerdo con el artículo precedente los proyectos que deban cumplir con pago compensatorio en dinero tendrán que aplicar la siguiente fórmula:

Ecuación 2. *Pago compensatorio en Dinero.*

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

Nota. Donde:

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

AT: Área del terreno en m² de suelo

Vref: Valor de referencia del AT el proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.

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

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

A) Hasta el 31 de diciembre de 2024 así: **d=0,25**

B) Hasta el 31 de diciembre de 2027 así: **d=0,45**

C) Desde el 1 de enero de 2028 así: **d=0,75**

Esta fórmula asegura que los desarrolladores compensen adecuadamente por el uso del suelo y las cargas urbanísticas impuestas, *manteniendo la viabilidad económica del proyecto propuesto en el Escenario 02.*

3.2.3. CARGAS URBANÍSTICAS – COMPENSACIÓN

(Ver anexo 1: “Decreto Reglamentario de la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas de cesiones de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbana”). De acuerdo con el Artículo 328 del Decreto 555 (2021), se establece un área mínima de 3,0 hectáreas como requisito para el área de verificación. Nuestro proyecto cumple con este requisito, al contar con un área de 5,1 hectáreas. Además, se proporciona una fórmula para el cálculo de las obligaciones urbanísticas que requieran la adopción del plan parcial, la cual es la siguiente:



Figura 47. Cargas Urbanísticas.

CARGAS URBANÍSTICAS		
IC efectivo (Ice)	Porcentaje de Calculo para la Obligacion (fs)	Área de verificación Plan Parcial
Resultante	65% (Cargas Locales y Generales)	Minimo tres hectareas (3.0)
Obligación de equipam. (Art. 329)	3%	En el suelo o en el área total construida

CS = Área a ceder en M² de suelo
 CS = AV x Fs AV = Área de verificación del plan parcial en M² de suelo
 Fs. = Porcentaje para el calculo de la obligación

Área de verificación del plan parcial - artículo 328	51.204,31 m²	100,0%
Área de cargas urbanísticas (vías y espacio público)	33.282,80 m²	65,0%

Nota. Elaboración propia.

De acuerdo con el articulado, las cesiones obligatorias corresponden al 65 % del área de verificación, equivalente a 33.282,8 m², más el área de espacio público actual de 10.108,65 m², lo que nos da un total de 43.391,46 m² de espacio público obligatorio. Según el articulado, se debe garantizar que, de esta área a ceder, se deje un 30 % para espacio público de proximidad. La norma es clara al indicar que, como mínimo, esta área debe ser asegurada.

Continuando con la lectura del mismo articulado, en su párrafo 3 se remite al Artículo 329, que establece un porcentaje del 3 % del área del terreno o del 3 % del área total construida para equipamiento público. En este sentido, el POT no es restrictivo respecto al porcentaje restante, permitiendo destinarlo a vías, espacio público de proximidad, o incluso contemplar un pago compensatorio.

El pago compensatorio está previsto en el Artículo 318, que permite realizar un pago en dinero como parte del cumplimiento de la obligación urbanística. Por ello, se debe consultar la Sección 2, que establece las condiciones generales aplicables a todos los tratamientos urbanísticos, en el Subcapítulo 2, Tratamientos Urbanísticos, específicamente en el Artículo 269, donde se señalan las alternativas para cumplir con los porcentajes obligatorios de cesión de espacio público. En su numeral 2, "Porcentaje de cálculo para pago compensatorio en dinero (PD)", se abre la posibilidad de un pago compensatorio de hasta el 32 % de las cesiones obligatorias.

El párrafo segundo aclara que el área total de espacio público existente no se contabilizará dentro del cálculo de las cesiones obligatorias. Sin embargo, el párrafo tercero establece que "...se podrá acceder a la posibilidad de pago compensatorio de las cesiones para espacio público mediante la disposición de áreas privadas afectas al uso público que cumplan funciones análogas, de acuerdo con las condiciones y equivalencias definidas en el Manual de normas comunes a los tratamientos urbanísticos."



Por otro lado, en el Artículo 288, el párrafo primero establece que “no se permite la compensación de la obligación para espacio público en planes parciales...”. Sin embargo, debido a su ubicación bajo la Sección 3 del tratamiento urbanístico de desarrollo, esta prohibición no se aplica a los tratamientos de renovación urbana. En cuanto a otra obligación relacionada con el Artículo 322, *que corresponde a la vivienda de interés prioritario, el porcentaje para el cumplimiento de esta obligación es del 10 % para propietarios y del 15 % para vivienda de interés social. Hasta el 31 de diciembre de 2027, existe un incentivo que permite un porcentaje reducido de 6 % y 8 % para el cumplimiento de estas obligaciones urbanísticas.*

3.2.4 ÁREA DE PLANIFICACIÓN

Según el Artículo 303, Exigencia del Plan Parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Renovación Urbana del POT, “el área del proyecto será de mínimo tres hectáreas (3), incluyendo las áreas de malla vial intermedia y local, controles ambientales, espacio público y equipamiento de proximidad existentes”(Decreto 555, 2021). El área de planificación dispuesta para el Plan Parcial Unidad del Cuidado y Ocio Benjamín Herrera es de 5,12 hectáreas, cumpliendo así con la disposición mencionada.

3.2.5 ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO B.I.C

Plano 27. Área de Manejo Diferenciado B.I.C.



Área de verificación del plan parcial - artículo 328	51.204,31 m2	100,0%
---	---------------------	---------------

Nota. Elaboración propia.

De acuerdo con el artículo 498 del decreto 555 (2021), las áreas de manejo diferenciado se definen como aquellas incluidas en la delimitación de un plan parcial o una actuación estratégica, que por sus características particulares requieren tener un manejo especial. Dentro del referido artículo se citan diferentes ejemplos dentro del cual se encuentra en su



numeral 2 las “Bienes de interés cultural del grupo urbano y/o arquitectónico”. Según lo establecido en el párrafo 1 del artículo 498 del POT.

Parágrafo 1. El manejo especial de estas áreas o predios corresponderá al papel que tengan, total o parcialmente dentro del esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial o la actuación estratégica. Las áreas de manejo diferenciado pueden ser excluidas del reparto de cargas y beneficios; entrar en el reparto sólo como cargas; entrar en el reparto sólo como beneficios o tener un esquema de reparto de cargas y beneficios diferente (Decreto 555, 2021).

Las AMD pueden ser excluidas del reparto de cargas y beneficios, participar solo como cargas o únicamente como beneficios, según lo decida el promotor de acuerdo con las necesidades del proyecto. En el caso particular, se identificó un predio con una construcción patrimonial al que se le asignó una AMD. Este predio, denominado BIC del ancianato de las "Hermanitas de los Pobres", está ubicado en la manzana 5 del polígono y se clasifica como BIC Nivel 1 de Conservación Integral. Se encuentra identificado con el CHIP Catastral No. AAA0225YSZE y tiene un área de terreno de 13.652,19 m².

En la AMD 1 actualmente funciona un ancianato dedicado al cuidado de adultos mayores de bajos recursos, conocido como "Las Hermanitas de los Pobres". Su misión es servir, defender y promover la vida, esforzándose por responder a las necesidades de las personas mayores de escasos recursos en su cuidado integral. A través de la caridad pública, ofrece servicios de vivienda, alimentación, y atención a la salud física, mental y espiritual.

3.2.5.1. Proceso de Compra y Restauración

- *Potencialización de Usos:* Dado que se busca aprovechar el BIC como un nodo de equipamiento urbano, es esencial que los usos previstos (restaurante, bar, museo) se integren armónicamente con el entorno y contribuyan a la revitalización urbana. El uso mixto permite diversificar las fuentes de ingresos y asegurar la sostenibilidad económica del proyecto.
- *Conectividad Urbana:* La ubicación del BIC cerca de grandes equipamientos urbanos, como el Campín y el Movistar Arena, es una ventaja estratégica que debe ser explotada para atraer tanto a residentes locales como a turistas.

3.2.5.2 Retorno de inversión

- *Modelo tradicional:* Los inversionistas privados compran el predio. Este enfoque es efectivo para aquellos interesados en recuperar su inversión y, al mismo tiempo, contribuir a la conservación del patrimonio cultural de la ciudad.
- *Venta del Inmueble:* Una vez restaurado, el inmueble puede ser vendido. Dado su estatus de BIC y su ubicación estratégica, el inmueble tendrá un valor considerable en el mercado, especialmente por su revalorización gracias a la restauración y sus potenciales usos (restaurante, bar, museo).
- *Costo de Inversión para restaurar el BIC \$ 12.504.183.706*
- *Costo de Venta del BIC \$ 46.729.878.000*



Figura 48. Estrategia de Moradores.

Estrategia de Moradores	
VALOR DE COMPRA DE PREDIO	\$ 22'439.075.974,00
COSTO CONSTRUCCIÓN NUEVO ANCIANATO	\$ 10'920.000.000,00
COSTO NUEVO PREDIO	\$ 11'519.075.973,96
ÁREA APROXIMADA NUEVO PREDIO	9000 M ²
VALOR M ² NUEVO PREDIO	\$ 1'279.897,33

Nota. Elaboración propia.

Figura 49. Intervención B.I.C Antes y Después.



Nota. Elaboración propia.



3.2.6 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Plano 28. Unidades de Actuación Urbanística.



Nota. Elaboración propia.

La conformación urbanística del Plan Parcial de Renovación Urbana “Unidad del Cuidado y del Ocio” está proyectada en dos UAU delimitadas de manera que soporten las cargas urbanísticas de forma equilibrada, garantizando la viabilidad financiera del plan parcial y, de este modo, alcanzar los objetivos sociales y económicos propuestos.

3.3 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO – ALTURAS PERMITIDAS

Teniendo en cuenta las condiciones previamente descritas y la problemática planteada en el polígono propuesto, la implantación tiene como objetivo articular la zona de El Campín con el barrio Benjamín Herrera. Actualmente, la estructura urbana se encuentra desarticulada y carece de una conexión que integre urbanísticamente ambos sectores. La implantación propuesta busca establecer una relación y articulación urbana que mejore la cohesión arquitectónica, urbana y social del área mediante los usos establecidos en la propuesta. Estos se sintetizan en los siguientes ejes fundamentales: espacio público efectivo, mejor accesibilidad, diversidad de usos, estructuras atractivas, mejora de la dimensión social y optimización del espacio urbano.



Figura 50. Planteamiento Urbanístico



Nota. Elaboración propia.

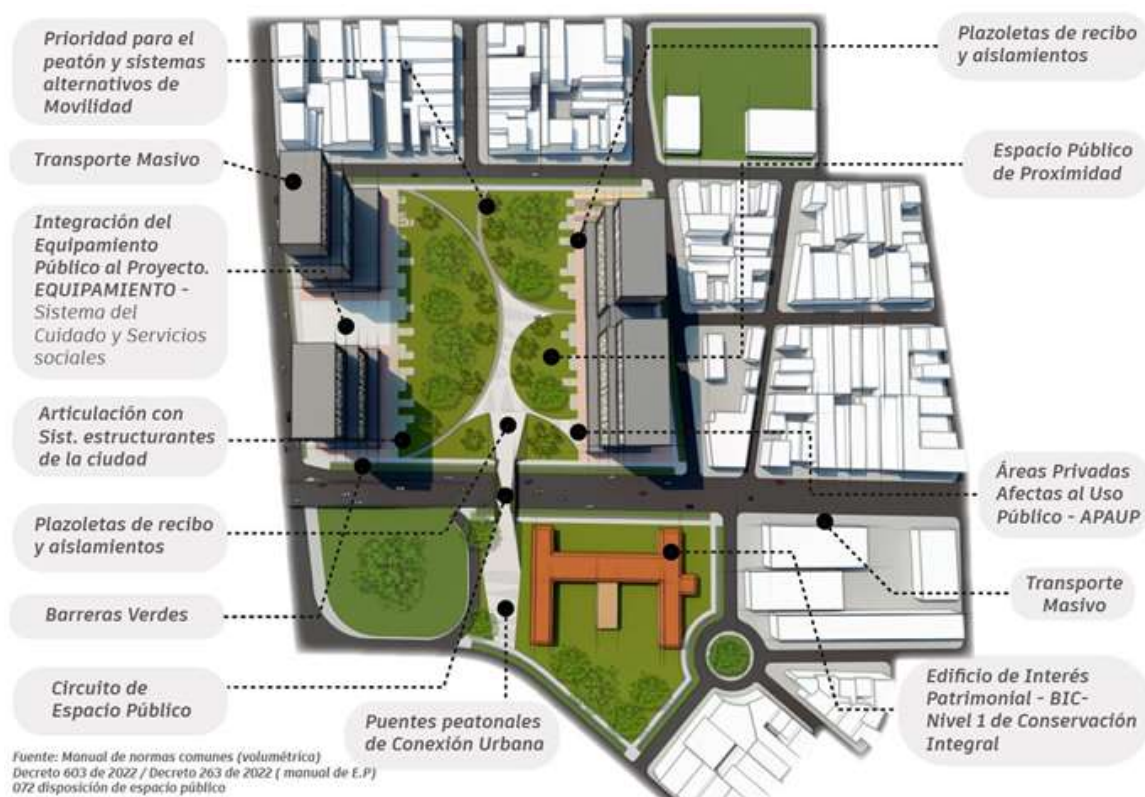
La propuesta urbana genera un circuito exterior de movilidad vehicular con una conexión peatonal directa hacia El Campín, garantizando el acceso a las áreas públicas y privadas tanto en vehículo como a pie. Sin embargo, en su interior se configura una gran plataforma de espacio público y ciclorrutas, donde el peatón y los sistemas alternativos de movilidad tienen prioridad. El espacio público se convierte en el elemento organizador que soporta y conecta las demás dinámicas y usos presentes en el proyecto, integrando funcionalmente las nuevas edificaciones con el equipamiento existente. Además, se proponen soportes urbanos y espacios públicos que equilibran y vinculan las dinámicas actuales y futuras de El Campín y el Plan Parcial de Renovación Urbana contemplado en esta propuesta.

3.3.1 OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

De acuerdo con el literal b del punto 5 del Artículo 154. Estrategia de Calles Completas y franjas funcionales de la Red Vial del POT, existe una necesidad de "mitigación del impacto ambiental en la malla de integración regional y arterial" (Decreto 555, 2021) Esta se cumplirá mediante los controles ambientales, que según el mismo artículo "son áreas libres que se extienden a lado y lado, de las calles de la malla arterial cuya objetivo principal es el de mitigar los impactos ambientales generados por la circulación vehicular y aportar a la conformación de corredores de conectividad ecológica, dando prioridad a la incorporación de arborización" (Decreto 555, 2021). Estos podrán tener un endurecimiento del 25% de la superficie y para el tratamiento de renovación urbana esta tendrá un ancho de 5 metros. Las franjas de control ambiental serán integradas al espacio público en cada una de las unidades de actuación como corredores peatonales en 25% y el área remanente se anexará a los diferentes parques de las diferentes UAU.



Figura 51. Planteamiento Urbanístico



Nota. Elaboración propia.

3.3.1.1 Malla vial

La tabla comparativa de áreas y reconfiguración muestra que *el total de área pública* en el estado actual es de 10.108,65 m², lo que representa el 19,7 % del área total. Con la propuesta del Plan Parcial, esta cifra aumenta a 33.282,80 m², equivalente al 65,0 % del área total, reflejando un incremento de 16.241,46 m². En cuanto a las áreas viales, el estado actual abarca 10.108,65 m² (19,7 %). En la propuesta del Plan Parcial, se observa una disminución de 6.932,69 m². Algunas calles, como la Calle 63A y la Carrera 28A, con superficies de 3.477,85 m² y 3.454,84 m² respectivamente, serán completamente eliminadas en la nueva configuración, mientras que otras, como la Calle 63B y la Carrera 28, mantendrán su superficie actual. Por otro lado, en el *área de espacio público de proximidad*, que actualmente no existe, se introducen 21.638,02 m² (42,26 %) en la propuesta del Plan Parcial de Renovación Urbana, incrementando significativamente el espacio público disponible. Esto se muestra en la siguiente tabla.

Figura 52. Malla vial propuesta



CUADRO COMPARATIVO ÁREAS Y DE RECONFIGURACIÓN					
ITEM	ESTADO ACTUAL		PROPUESTA PP		DIFERENCIA
TOTAL ÁREA PÚBLICA	10.108,65 M²	19,7%	33.282,80 M²	65,0%	23.174,15 M²
ÁREA VÍAS	10.108,65 M²	19,7%	10.108,65 M²	19,7%	0,00 M²
CALLE 63B	3.712,49 M ²	7,25%	3.712,49 M ²	7,25%	0,00 M ²
CARRERA 28	5.955,75 M ²	11,63%	5.955,75 M ²	11,63%	0,00 M ²
DIAGONAL 61C (ANDÉN)	440,42 M ²	0,86%	440,42 M ²	0,86%	0,00 M ²
ÁREA ESPACIO PÚBLICO DE PROXIMIDAD	0,00 M²	0,00%	21.638,02 M²	42,26%	21.638,02 M²

Nota. Elaboración propia.

3.3.1.2 Sistema de Espacio Público

De acuerdo con el Artículo 328:

Obligaciones Urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial de renovación urbana, la obligación para los planes parciales será del 65 %, calculado sobre el área de verificación. Según el mismo artículo, esta área comprende “las áreas de la malla vial intermedia y local, el espacio público y los equipamientos de proximidad existentes que puedan ser objeto de reconfiguración, controles ambientales y de acuerdo con la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos. No se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente ni los elementos de la estructura existente (Decreto 555, 2021).

En las obligaciones a cumplir en el Plan Parcial, se incluye que el espacio público (malla vial intermedia y local, parques, plazas y plazoletas, controles ambientales y equipamientos públicos) se suma dentro del área para el cálculo de la obligación. Por lo tanto, aunque este suelo no sea aprovechable para la implantación de usos privados, sí incrementa la obligación a cumplir. Así, en el cálculo del área a reconfigurar, junto con las áreas de espacio público, se convierten en zonas de espacio público significativas, aumentando el espacio público efectivo en un 5,48 %. Esto se muestra en la siguiente tabla:

Figura 53. Espacio Público Efectivo.

ITEM	ACTUAL	PROPUESTO
NÚMERO DE HOGARES	699 UND	1800 UND
NÚMERO DE PERS. POR HOGAR	2,62	2,62
NÚMERO DE HABITANTES	1.831	4.716
ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO	0,00 M²	21.638,08 M²
APAUP	0,00 M²	7.168,60 M²
ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO POR HABITANTE	0,00 M²/HAB	6,11 M²/HAB

Nota. Elaboración propia.



3.3.1.3 Vivienda de Interés Social – Uso Residencial

El Artículo 322 menciona 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:*

Establece que los proyectos de renovación urbana cuyo índice de construcción efectivo sea mayor a 7.0, o que se tramiten mediante planes parciales, tendrán una obligación del 10 % de la edificabilidad para VIP y del 15 % para VIS. Así mismo, el Parágrafo 1 del 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, dispone que “los planes parciales de renovación urbana deberán cumplir esta obligación siempre en sitio” (Decreto 555, 2021).

3.3.1.4 Equipamiento

Según el 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” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021). Como lo demuestra el siguiente gráfico: De acuerdo con el Capítulo 6.2 del Anexo 05 del Decreto 555, se calculan equipamientos comunales privados para los distintos usos planteados en el Plan Parcial, como se observa en el siguiente balance:

Figura 54. Cálculo Equipamiento Comunal Privado.

CÁLCULO EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO				
Capítulo 6.2 del anexo 05 del decreto 555 / Decreto 122 de 2023 Art. 06 y 07				
ITEM	UAU 01	UAU 02	TOTAL	EXIGENCIAS
Área Equipamiento Comunal Privado Multifamiliar VIP - VIS RU	0,00 M ²	4.725,00 M ²	4.725,00 M ²	8.5 M ² /UND VIP - VIS Área Neta Construcción
Área Equipamiento Comunal Privado Multifamiliar NO VIS	2.750,00 M ²	1.375,00 M ²	4.125,00 M ²	10 M ² / 80 M ² Área Neta Construcción
Área Equipamiento Comunal Privado Und. habitacionales con servicios (Medicalizada)	1.972,50 M ²	0,00 M ²	1.972,50 M ²	ECp=n * (162/Au) + 15% Área Total construido
Área Equipamiento Comunal Privado Und. Habitacionales con servicios (Estudiantil)	0,00 M ²	2.044,76 M ²	2.044,76 M ²	ECp=n * (162/Au)+15% Área Total construido
Área Equipamiento Comunal Privado Dotacional Tipo 03> 4000 m ²	1.458,33 M ²	0,00 M ²	1.458,33 M ²	10 M ² /120 Área Neta Construcción
Área Equipamiento Comunal Privado Com. y Ser. Tipo 02 (500 - 4000 m ²)	537,08 M ²	268,75 M ²	805,83 M ²	10 M ² /120 Área Neta Construcción
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO Capítulo 06 Anexo 05	6.717,92 M²	8.413,51 M²	15.131,43 M²	

Área equipamiento nuevo

1.536,13 m2

3,0%

Nota. Elaboración propia.

3.3.1.5 Servicios Públicos



El Artículo 320: *Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario* señala en su numeral 2 que:

En proyectos de renovación urbana con índices de construcción efectivos superiores a 6 o que requieran de la formulación de plan parcial, se deberá realizar la consulta a la EAAB sobre la capacidad de las redes secundarias y locales para establecer si debe asumir directamente el diseño y la construcción de las redes como parte del proceso de reurbanización (Decreto 555, 2021).

Para este ejercicio, al no contar con interlocución con la Empresa de Acueducto de Bogotá, se utilizará la fórmula descrita en el mismo artículo que si bien no aplica para planes parciales, funciona como una aproximación al costo de renovación de redes de servicios públicos, según mencionado en el numeral 2.7 del presente documento.

Ecuación 3. *Formula servicios públicos.*

$$\text{OSP} = \text{CS} * \text{Vref} * 0,064 = \$2.769.120.260$$

Nota. Elaboración propia.

3.3.2 ÁREAS ÚTILES

La conformación del área útil resulta de descontar las obligaciones urbanísticas, las volumetrías de norma y los aislamientos según las alturas propuestas. Se establecen dos actuaciones urbanísticas en globos de área útil, correspondientes a cada Unidad de Actuación Urbanística (UAU).

Tabla 4. *Unidades de Actuación Urbanística*

Total área útil	17.921,51 m²	35,0%
UAU 01	7.925,78 M ²	15,5%
UAU 02	9.995,73 M ²	19,5%

Nota. Elaboración propia.

La propuesta incluye dos UAU, con áreas útiles de 7.925,78 m² (15,5 %) y 9.995,73 m² (19,5 %) respectivamente. El Plan Parcial plantea un total de 128.882,80 m² construidos, en un área de terreno de 17.921,51 m², lo que indica un índice de construcción total de 2,52. El Plan Parcial contempla una mixtura de usos significativa debido a su vocación de centralidad y al entorno inmediato. En la UAU 1 se plantea vivienda No VIS, unidades habitacionales con servicios medicalizados, VIS (obligación), comercio en plataformas en los primeros pisos, hotel, oficinas y consultorios, F&D (Food & Drink), comercio y servicios básicos (Comercio y Servicio Tipo 2), servicios de salud y clínica privada (Dotacional Tipo 3). Mientras tanto, en la UAU 2 se concentran los usos residenciales (la totalidad de la VIS y VIP, unidades habitacionales con servicios estudiantiles) y comercio en plataformas en los primeros pisos



3.3.3 ANÁLISIS DE MERCADO

3.3.3.1 Estudio de Oferta y Demanda

En esta sección se presenta un análisis general de la oferta y la demanda con el objetivo de definir el perfil comercial del proyecto, incluyendo sus precios de venta, la población objetivo, los tiempos de comercialización, los puntos de equilibrio y otras características relevantes para su estructuración. Este análisis, aunque idealmente requiere un estudio especializado elaborado específicamente para el proyecto, en el contexto académico del presente documento se realizó utilizando fuentes secundarias de información como: Camacol Bogotá, el Estudio de Oferta y Demanda de Bogotá de abril de 2022 y 2023 elaborado por Galería Inmobiliaria, la Encuesta Multipropósito del DANE, el documento de diagnóstico del POT de Bogotá por localidades, así como información de portales inmobiliarios especializados como Finca Raíz y Metro Cuadrado.

3.3.3.2 Análisis de Oferta

Considerando criterios como la localización y las condiciones urbanas y socioeconómicas del P.P.RU Benjamín Herrera “Unidad del Cuidado y del Ocio”, se determinó que el perfil de los productos inmobiliarios, especialmente la vivienda, deberá ser una combinación de los siguientes usos: soluciones habitacionales con servicios medicalizados (Decreto Distrital 122 de 2023); vivienda estudiantil (Decreto Distrital 122 de 2023); vivienda de uso residencial VIP y VIS, y residencial No VIS, de acuerdo con los Artículos 172 y 233 del Decreto 555. Adicionalmente, se incluirán usos dotacionales Tipo III, como clínica privada y comercio Tipo II: hotel, oficinas y consultorios, F&D (Food & Drink), comercio y servicios básicos.

Una vez definido el perfil comercial del proyecto, y teniendo en cuenta tanto la investigación realizada en este capítulo como lo determinado en los demás capítulos de este documento, se llevó a cabo una investigación apoyada en plataformas inmobiliarias especializadas como Metro Cuadrado y Finca Raíz. Además, se analizaron proyectos con un perfil similar al P.P.RU Benjamín Herrera “Unidad del Cuidado y del Ocio” en términos de localización, población objetivo, tipología de vivienda, usos y sistemas espaciales y constructivos. El objetivo fue identificar precios de venta de referencia, características similares, población objetivo y otros elementos comparativos del mercado. A continuación, se resumen los hallazgos en el siguiente análisis:

- **Bases de la valuación:** Se considera el valor de mercado que tendrán los inmuebles, tal como se describirá más adelante.
- **Definición y tipo de valor:** Se entiende por Valor de Mercado (según el International Valuation Standards Council – IVSC) “la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.

3.3.3.3 Metodologías Valuatorias empleadas

- El valor consignado en este avalúo corresponde a los valores comerciales actuales, teniendo en cuenta las características especiales del inmueble anotadas en este documento, especialmente las Normas Urbanísticas. El valor comercial del terreno fue



- determinado considerando el valor de la zona homogénea en bruto, obtenido del estudio de Mapas Bogotá y ajustado al año 2024.
- La técnica valuatoria busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo. Estas ofertas o transacciones deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para estimar el valor comercial.
 - La metodología se basa en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, que indican que se debe aplicar uno de los siguientes métodos: Método de Comparación o de Mercado, de Renta o Capitalización por Ingresos, de Costo de Reposición y el Residual. (Actualizaciones: Decreto número 1420 de 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0762 del 23 de octubre de 1998, precedida por la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008 y Resolución 898 de 19 de agosto de 2014, expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi).
 - Teniendo en cuenta que se obtuvo un número suficiente de datos sobre ofertas reales de inmuebles con características similares a las del predio objeto de avalúo y que se encuentran en el mismo sector, se aplicó el método más comúnmente utilizado en el campo valuatorio: el Método Comparativo o de Mercado, aceptado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC.
 - Este procedimiento se llevó a cabo mediante investigación directa e indirecta del mercado para aplicar, a los resultados obtenidos, métodos estadísticos como la media aritmética, la desviación estándar y el coeficiente de variación.

Figura 55. *Análisis de mercado proyectos Residenciales – NO VIS*



Proyecto	Promotor	Localización	Area	Valor	Valor M2	Vista	fuentes
Coral	Amarillo	Avenida Boyaca - Calle 21	44,00 m2	\$ 442.000.000	\$ 10.045.455		https://amarillo.com.co/
Cantabria	Amarillo	Calle 26 - Carrera 82	87,00 m2	\$ 935.000.000	\$ 10.747.126		https://amarillo.com.co/
Boreal	Amarillo	Avenida las Americas - Carrera 68	78,00 m2	\$ 678.000.000	\$ 8.692.308		https://amarillo.com.co/
View 63	Cusezar	Calle 62 - Carrera 1	30,50 m2	\$ 247.000.000	\$ 8.098.361		https://cusezar.com/proyectos-murales/?gad_source=1&gclid=EAlalQobChMIiRdWJbLhwMVuYlaBR117bnlFAAYASAAEjhrFD
G95 Smart Apartments	Gallery Constructora	Calle 95 - Carrera 15	83,71 m2	\$ 944.230.000	\$ 11.279.775		https://galleryconstructora.com/
Reserva de la 26	AR Construcciones	Avn el Dorado - Calle 30	26,50 m2	\$ 262.999.000	\$ 9.924.491		https://www.reservadela26.com/
Provenza Prestige	Marval	Avn Sub Diagonal 22	75,72 m2	\$ 750.666.000	\$ 9.913.708		https://marval.com.co/proyecto/provenza-prestige/?gad_source=1&gclid=EAlalQobChMIuvvb35LhwMV1KBaBR13mTaFFAAYASAAEjKR
					\$ 9.814.461		

Nota. Elaboración propia.

Figura 56. Análisis de mercado proyecto comercio tipo II: Hotel, F&D

Proyecto	Promotor	Localización	Area	Valor	Valor M2	Vista	fuentes
Eon Torre 01	ZOOM Constructora	Avenida las Americas - Carrera 33	32,40 m2	\$ 421.200.000	\$ 13.000.000		https://www.ciencuadradas.com/proyecto-de-vivienda/zoom-constructora-eon-torre-2-bogota-1440
Eon Torre 02	ZOOM Constructora	Avenida las Americas - Carrera 33	94,07 m2	\$ 1.222.910.000	\$ 13.000.000		https://www.ciencuadradas.com/proyecto-de-vivienda/zoom-constructora-eon-torre-2-bogota-1440
El Otoño	Amarillo	Calle 201 #49-33	17,00 m2	\$ 254.805.000	\$ 14.988.529		https://amarillo.com.co/
Salamanca	Amarillo	Calle 63 - Carrera 28	66,00 m2	\$ 2.149.872.000	\$ 32.573.818		https://amarillo.com.co/
Rioja	Urbansa	Calle 170 Carrera 8	488,00 m2	\$ 7.800.000.000	\$ 15.983.607		https://amarillo.com.co/
					\$ 17.909.191		

Nota. Elaboración propia.



Figura 57. Análisis de mercado proyecto comercio tipo II: Oficinas y Consultorios.

Proyecto	Promotor	Localización	Area	Valor	Valor M2	Vista	fuentes
Edificio Rosales	Engels and Volkers	Los Rosales	374,00 m2	\$ 5.140.000.000	\$ 13.743.316		https://www.engelvolkers.com/es-co/bogota/
Edificio Chapinero	Engels and Volkers	Chapinero	633,00 m2	\$ 7.600.000.000	\$ 12.006.319		https://www.engelvolkers.com/es-co/bogota/
Torre 126	Consucasa	Calle 126 - Carrera 7	40,27 m2	\$ 577.000.000	\$ 14.328.284		consucasa.co/contacto/?ctf_src=x&ctf_net=adwords&ctf_mt=&ctf_gp=&ctf_ver=18&ctf_cam=21499350719&ctf_kw=&ctf_acc=940424
9016 Oficinas	SUMA Arquitectura	Calle 90 Carrera 16	53,10 m2	\$ 610.650.000	\$ 11.500.000		https://www.sumaarquitectura.eu/
					\$ 12.894.480		

Nota. Elaboración propia.

Figura 58. Análisis de mercado proyecto usos dotacionales tipo III, Clínica Privada

Proyecto	Promotor	Localización	Area	Valor	Valor M2	Vista	fuentes
Edificio Profesional Santa Barbara	L2L BIENES RAÍCES	Chico Norte	86,85 m2	\$ 1.750.000.000	\$ 20.149.683		https://www.morrosaura.com/es/landing?gad_source=1&gclid=EAlaQobChMI6cChjyIhwMVpEH_AR1KQAP
Edificio Consultorios Chico Norte	RENTKASA	Chico Norte	90,60 m2	\$ 1.560.000.000	\$ 17.218.543		https://www.metrocuadrado.com/inmobiliaria/rentkasa/2520/
Edificio Ciento Dieciseis	Inmo Ospina	Santa Barbara	26,21 m2	\$ 450.000.000	\$ 17.169.019		https://inmobiliariacospina.com/
Edificio Consultorios	JCO Inversiones	La Castellana	44,28 m2	\$ 580.000.000	\$ 13.099.518		https://julioconredorcia.co/
					\$ 16.909.191		

Nota. Elaboración propia.

Figura 59. Análisis de mercado proyecto – Parqueaderos



Proyecto	Promotor	Localización	Área	Valor	Valor M2	Vista	fuentes
Edificio Quirama	No Aplica	Santa Barbara Occidental	13,15 m2	\$ 32.000.000	\$ 2.433.460		https://amarillo.com.co/
Edificio la Capuchina	No Aplica	Chapinero Central	12,50 m2	\$ 29.900.000	\$ 2.392.000		https://amarillo.com.co/
Centro Empresarial Arrecife	No Aplica	Ciudad Salitre	12,10 m2	\$ 29.000.000	\$ 2.396.694		https://amarillo.com.co/
Centro Comercial Las Nieves	No Aplica	Las Nieves	12,00 m2	\$ 32.800.000	\$ 2.733.333		https://amarillo.com.co/
					\$ 2.488.872		

Nota. Elaboración propia.

Sin embargo, para los usos habitacionales con servicios estudiantiles y medicalizados, debido a la falta de referentes en el sector y en la ciudad que imposibilitan la aplicación del método comparativo de mercado, se decidió utilizar el Método Residual o del Potencial de Desarrollo. Este método consiste en obtener el valor de un lote de terreno con base en su uso más intensivo y óptimo posible, el cual, según el International Valuation Standards Board (IVSB), organismo dependiente del International Valuation Standards Council (IVSC), se define como: “El uso más probable de un activo, físicamente posible, adecuadamente justificado, legalmente permitido, financieramente factible y que resulta en el valor más alto del activo que se valora”.

Se definió que el uso más adecuado para el lote de terreno objeto de estudio es de vivienda medicalizada y estudiantil, con alturas de 21 a 24 pisos, y áreas privadas de aproximadamente 18 a 36 metros cuadrados, que corresponden al mínimo de área residencial establecido en el Artículo 233 del Decreto 555 de 2021 y el Decreto 122 de 2023. El valor del metro cuadrado se estima en \$10.814.461 para unidades habitacionales medicalizadas y \$9.814.461 para unidades estudiantiles. Para este cálculo, se tomaron como referencia las condiciones normativas y urbanísticas permitidas en el Decreto 555 de 2021, tales como índices de ocupación, índices de construcción, alturas y aislamientos, cesiones, parqueaderos, entre otros. Además, se consideraron las características socioeconómicas del sector, que están estrechamente relacionadas con las condiciones de oferta y demanda, asegurando así la viabilidad económica del proyecto.

Una vez definido el proyecto, se calcula el valor total de ventas multiplicando el área neta vendible por el valor unitario por metro cuadrado esperado de ventas. Este método está vinculado a los *Métodos del Costo de Reposición y Comparativo o de Mercado*, ya que a través de ellos se realiza el análisis de los costos de construcción más probables y los valores unitarios por metro cuadrado de ventas del proyecto planteado, utilizando datos de Construdata. Obtenido el valor total de las ventas del proyecto, se descontaron los costos de urbanismo, costos directos e indirectos de construcción, costos financieros y otros gastos. Posteriormente, se descontó también la utilidad esperada por el constructor para hallar, como



valor residual, el valor global del lote de terreno objeto de estudio y su valor equivalente por metro cuadrado (detallado a lo largo del presente documento).

3.3.4 APROVECHAMIENTOS

Una vez definida el área útil, se procedió a establecer los usos e intensidades correspondientes, considerando el diagnóstico, las determinantes urbanísticas, normativas y el análisis de la oferta y la demanda. Es importante mencionar que la relación entre el ocio y el cuidado se mantuvo conforme al diagnóstico inicial, garantizando así la funcionalidad y la coherencia comercial del sector. Esto implica que el incremento en comercio y servicios proyectados está alineado con el aumento del número de viviendas a desarrollar, conservando los criterios actuales de oferta y demanda presentes en la zona.

Asimismo, aunque la norma urbana permite proponer la altura y el índice de ocupación del proyecto, este no supera los 24 pisos (altura máxima) y un índice de construcción efectivo (ICE) de 2,52. Esto responde a una estrategia comercial y económica que controla la altura en 24 pisos, ya que los costos directos aumentan de manera exponencial, dificultando el cierre financiero de la vivienda social. En este contexto, se elaboró un estudio de cabida en el que se definió la volumetría general de los edificios a desarrollar en el área útil de la siguiente manera:

Tabla 5. Resumen de Aprovechamientos

Ítem		UAU 01		UAU 02	Total
		MZ 01	MZ 02	MZ 01	
Área Útil		4.348,52 M2	3.577,26 M2	9.995,73 M2	17.921,51 M2
% de Área Útil		24,26%	19,96%	55,78%	100%
Área Total Construida		34.012,80 M2	30.399,00 M2	64.471,00 M2	128.882,80 M2
82%	Área Construida Vendible	27.120,00 M2	25.225,00 M2	53.825,00 M2	106.170,00 M2
18%	Área Zonas Comunes	6.892,80 M2	5.174,00 M2	10.646,00 M2	22.712,80 M2
Total, Número de Viviendas		200 Und	400 Und	1200 Und	1800 Und
Multifamiliar VIP		0 Und	0 Und	200 Und	200 Und
Multifamiliar VIS RU		0 Und	0 Und	400 Und	400 Und
Multifamiliar NO VIS		0 Und	400 Und	200 Und	600 Und



Unidades habitacionales con servicios Medicalizada	200 Und	0 Und	0 Und	200 Und
Unidades habitacionales con servicios Estudiantil	0 Und	0 Und	400 Und	400 Und
Área Construida Otros Usos	25.692,80 M2	3.999,00 M2	3.999,00 M2	33.690,80 M2
Área Construida Primer Piso	2.609,11 M2	2.146,36 M2	5.997,44 M2	10.752,91 M2
Área Construida Promedio por Piso	1.521,98 M2	1.252,04 M2	2.998,72 M2	5.772,74 M2
Área Libre	1.739,41 M2	1.430,90 M2	3.998,29 M2	7.168,60
Índice de Ocupación Plataforma - IO	0,6	0,6	0,6	0,6
Altura Plataforma en Pisos	2 pisos	2 pisos	2 pisos	2 pisos
Índice de Ocupación Promedio - IO	0,35	0,35	0,3	1
Altura de la Edificación en Pisos	22 pisos	24 pisos	21 pisos	23 pisos
Área Construida Sótanos (Ver nota 01)	5.913,99 M2	3.648,81 M2	10.195,64 M2	19.758,44 M2
Numero de Sótanos	2 pisos	2 pisos	2 pisos	2 sótanos
Nota 01: 15% del área total construida según artículo 389 del decreto 555				

Nota. Elaboración propia.

Tabla 6. UAU 01.

USO	% Zona Común	UAU 01					
		M/Z 01			M/Z 02		
		Área Vendible	Área Zona Comunes	Área total Construida	Área Vendible	Área Zona Comunes	Área total Construida



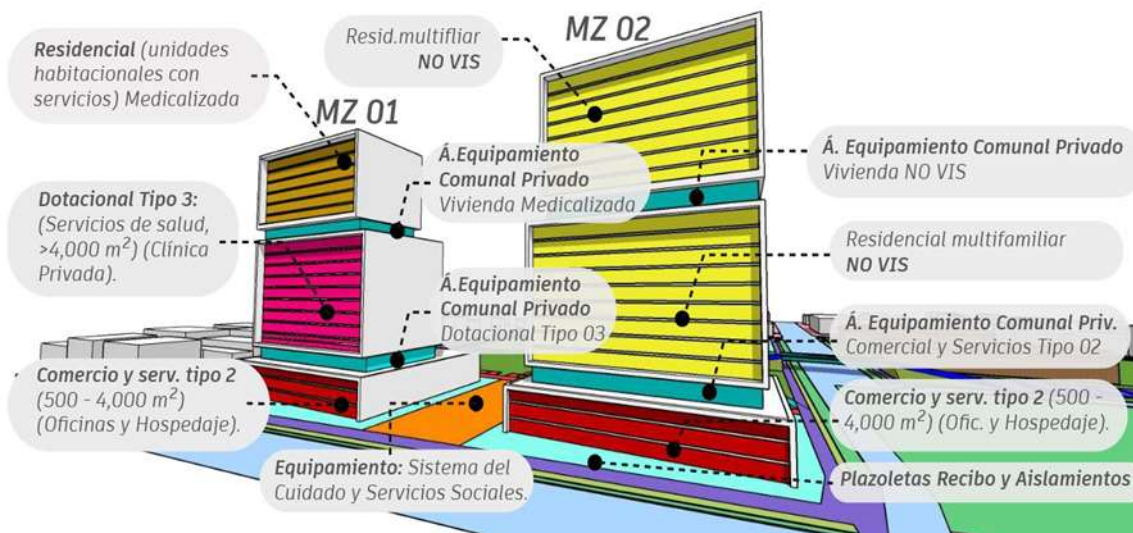
Multifamiliar VIP RU	18 %	0,0 M2	0,0 M2	0,0 M2	0,0 M2	0,0 M2	0,0 M2	0,0 M2
Multifamiliar VIS RU	18 %	0,0 M2	0,0 M2	0,0 M2	0,0 M2	0,0 M2	0,0 M2	0,0 M2
Multifamiliar NO VIS	20 %	0,0 M2	0,0 M2	0,0 M2	22.000, 0 M2	4.400, 0 M2	26.400, 0 M2	
Unidades habitacionales con servicios Medicalizada	30 %	6.400,0 M2	1.920, 0 M2	8.320,0 M2	0,0 M2	0,0 M2	0,0 M2	
Unidades habitacionales con servicios Estudiantil	22 %	0,00 M2	0,0 M2	0,0 M2	0,0 M2	0,0 M2	0,0 M2	
Servicios de Salud Clínica Privada	24 %	17.500, 0 M2	4.200, 0 M2	21.700, 0 M2	0,0 M2	0,0 M2	0,0 M2	
Hospedaje Hotel	24 %	0,0 M2	0,0 M2	0,0 M2	2.320,0 M2	556,8 M2	2.876,8 M2	
Oficinas y Consultorios	24 %	2.720,0 M2	652,8 M2	3.372,8 M2	0,0 M2	0,0 M2	0,0 M2	
F&D – Comercio y Servicios básicos	24 %	500,0 M2	120,0 M2	620,0 M2	905,0 M2	217,2 M2	1.122,2 M2	



Comercio y servicios básicos	24 %	0,0 M2	0,0 M2	0,0 M2	0,0 M2	0,0 M2	0,0 M2
Subtotal		27.120,0 M2	6.892,8 M2	34.012,8 M2	25.225,0 M2	5.174,0 M2	30.399,0 M2

Nota. Elaboración propia.

Figura 60. UAU 01



Nota. Elaboración propia.

Tabla 7. UAU 02

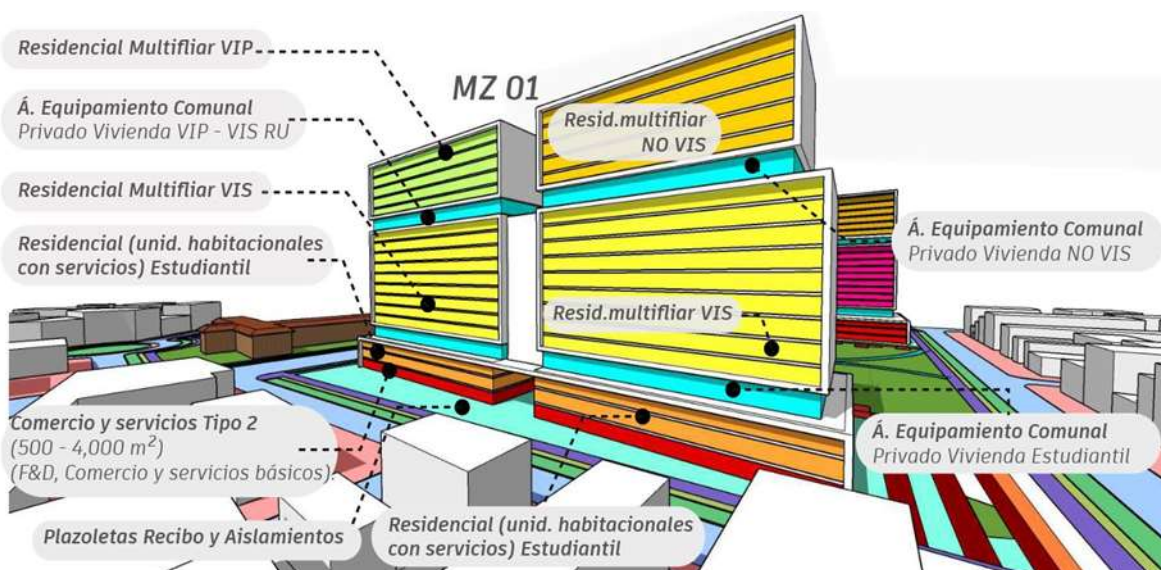
		UAU 02			
USO		% de Zona Común	MZ 01		
			Área Vendible	Área Zonas Comunes	Área Total Construida
Residencial	Multifamiliar	18%	8.400,00 M2	1.512,00 M2	9.912,00 M2
	VIP RU				
	Multifamiliar	18%	17.600,00 M2	3.168,00 M2	20.768,00 M2
	VIS RU				



	Multifamiliar NO VIS	20%	11.000,00 M2	2.200,00 M2	13.200,00 M2
	Unid. habitacionales con servicios Medicalizada	30%	0,00 M2	0,00 M2	0,00 M2
	Unid. habitacionales con servicios Estudiantil	22%	13.600,00 M2	2.992,00 M2	16.592,00 M2
Dotacional Tipo 03	Servicios de Salud Clínica Privada	24%	0,00 M2	0,00 M2	0,00 M2
Comercio y Servicios Tipo 02	Hospedaje Hotel	24%	0,00 M2	0,00 M2	0,00 M2
	Oficinas y Consultorios	24%	0,00 M2	0,00 M2	0,00 M2
	F&D – Comercio y Servicios básicos	24%	0,00 M2	0,00 M2	0,00 M2
	Comercio y servicios básicos	24%	3.225,00 M2	774,00 M2	3.999,00 M2
Subtotal			53.825,00 M2	10.646,00 M2	64.471,00 M2

Nota. Elaboración propia.

Figura 61. UAU 02.



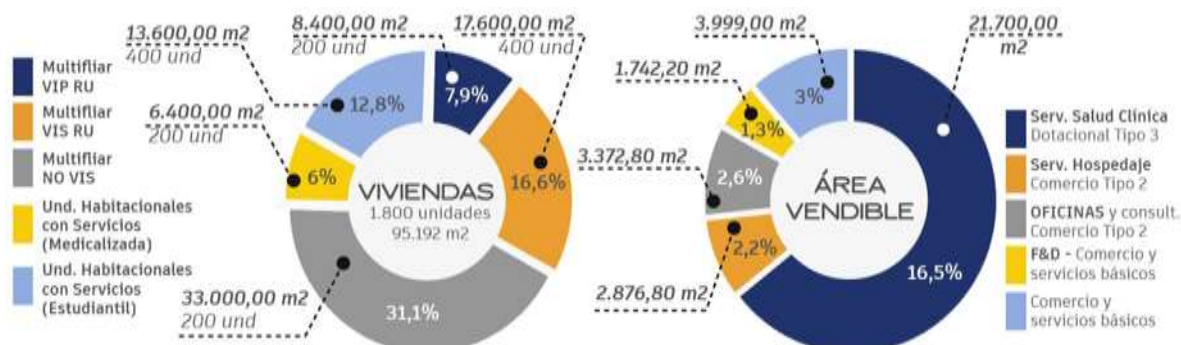
Nota. Elaboración propia.

En cuanto a usos, a continuación, se muestra la composición del área vendible y especialmente de las viviendas, en donde proyecta que el 24,5% 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.

Figura 62. Número de viviendas y área Vendible.



Nota. Elaboración propia.

La implantación de estos usos está supeditada al cumplimiento de una serie de acciones y condiciones establecidas en el Artículo 243 del acuerdo 555, dependiendo del área de actividad en donde se encuentre el proyecto, como se mencionó en las tablas de **condiciones** del presente documento. Se trata de condiciones (1 a 25), acciones de mitigación urbanística (MU) y acciones de mitigación ambiental. Para cada uso, según su tamaño, el Plan Parcial Unidad del “Cuidado y del Ocio”, Benjamín Herrera, tendrá que asumir las siguientes condiciones y acciones de mitigación ambiental y urbanística:

- **Residencial multifamiliar (Vivienda No VIS – VIS y VIP).**
 - **Condición 1:** Usos diferentes en piso de acceso: Se cumple con las plataformas comerciales.
 - **Condición 25:** Prohibido en Aeropuerto: No aplica.
 - **MU2:** Adecuación, rehabilitación y/o construcción de andenes: existe un rubro en cargas urbanísticas para la rehabilitación y adecuación del 100% de los andenes del Plan Parcial.
 - **MU3:** Operación completa al interior.
- **Residencial (unidades habitacionales con servicios).**
 - **MU3** Operación completa al interior.
 - **MA1:** Control de Ruido.
 - **MA8:** Área de amortiguamiento.
- **Comercio y de servicios tipo 2 - Entre 500 y 4.000 (F&D - Comercio y servicios básicos).**
 - **Condición 15:** Parquaderos subterráneos en Sectores de Interés Urbanístico: No aplica.
 - **MU1 – Zonas de transición:** Se debe proveer un espacio para la aglomeración y el tránsito de personas. Debe ser al aire libre, pero en renovación urbana se permite dentro de las edificaciones. En el proyecto se cumplirá como áreas libres comerciales en primer piso y con áreas privadas afectas al uso público.
 - **MU3:** Operación completa al interior.
 - **MA1:** Control de ruido



- **MA2:** Insonorización interior.
 - **MA3:** Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental.
 - **MA7:** Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental.
 - **MA8:** Áreas de amortiguamiento: colindar parques con EEP. Al no haber elementos de EEP, no aplica.
- **Comercio y de servicios tipo 2 - Entre 500 y 4.000** (Servicio de oficinas y Servicio de Hospedaje).
 - **MA1:** Control de ruido
 - **MA2:** Insonorización interior.
 - **MA3:** Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental.
 - **MA7:** Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental.
 - **MA8:** Áreas de amortiguamiento: colindar parques con EEP. Al no haber elementos de EEP, no aplica.
 - **Dotacional (servicios de salud - Tipo 3: mayor a 4.000 m²)** (Clínica Privada).
 - **MU1** – Zonas de transición: Se debe proveer un espacio para la aglomeración y el tránsito de personas. Debe ser al aire libre, pero en renovación urbana se permite dentro de las edificaciones. En el proyecto se cumplirá como áreas libres comerciales en primer piso y con áreas privadas afectas al uso público.
 - **MU2** - Adecuación, rehabilitación y/o construcción de andenes: existe un rubro en cargas urbanísticas para la rehabilitación y adecuación del 100% de los andenes del Plan Parcial.
 - **MU3** – Operación completa al interior.

Para calcular el tamaño de la MU1 – zona de transición, el Artículo 248. Acciones de mitigación de impactos urbanísticos se dispone que esta será del tamaño de la cifra mayor entre el 8% del área útil y el 5% del área construida en el uso que debe ser mitigado.

Figura 63. Condiciones y mitigación urbanística y ambiental.

USO	Condiciones y Mitigación Urbanística y Ambiental							
	Condiciones			Mitig. Urbanística			Mitig. Ambiental	
	C1	C15	C25	MU1	MU2	MU3	MA1	MA8
Residencial	Multifamiliar VIP		X				X	X
	Multifamiliar VIS RU		X				X	X
	Multifamiliar NO VIS		X				X	X
	Und. Habitacionales con servicios (medicalizadas)	X	X		X	X	X	X
	Und. Habitacionales con servicios (Estudiantil)	X	X		X	X	X	X
Dotación tipo 03 > 4000 m ²	Servicios de Salud (Clínica Privada)			X	X	X	X	X
Comercio y Servicios Tipo 02 (500 - 4000 m ²)	Hospedaje (Hotel)					X	X	X
	Oficinas y Consultorios					X	X	X
	F&D - Comercio y Serv. Básicos		X		X	X	X	X
	Comercio y servicios Básicos		X		X	X	X	X

Nota. Elaboración propia.



3.3.5 ESTACIONAMIENTOS

El artículo 389 del POT, en las normas comunes a todos los tratamientos, establece la obligación de provisionar estacionamientos de acuerdo con el área de actividad. Para la zona receptora de vivienda de interés social del área estructurante, el POT no exige un área mínima destinada para estacionamientos. Sin embargo, establece criterios opcionales según los cuales se puede destinar un máximo del 10 % del área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos. En caso de requerirse un porcentaje adicional del 15 %, se deberá realizar una compensación en dinero. La siguiente tabla presenta una síntesis de la proyección de unidades de vivienda, comercio y servicios, así como de estacionamientos proyectados en cada Unidad de Actuación Urbanística:

Figura 64. Cálculo de equipamientos comunal privado – Capítulo 6.2 del anexo 05 del Decreto 555 / Decreto 122 de 2023 Art. 06 y 07.

CÁLCULO EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO				
Capítulo 6.2 del anexo 05 del decreto 555 / Decreto 122 de 2023 Art. 06 y 07				
ITEM	UAU 01	UAU 02	TOTAL	EXIGENCIAS
Área Equipamiento Comunal Privado Multifamiliar VIP - VIS RU	0,00 M ²	4.725,00 M ²	4.725,00 M ²	8.5 M ² /UND VIP - VIS Área Neta Construcción
Área Equipamiento Comunal Privado Multifamiliar NO VIS	2.750,00 M ²	1.375,00 M ²	4.125,00 M ²	10 M ² / 80 M ² Área Neta Construcción
Área Equipamiento Comunal Privado Und. habitacionales con servicios (Medicalizada)	1.972,50 M ²	0,00 M ²	1.972,50 M ²	ECp=n * (162/Au) + 15% Área Total construido
Área Equipamiento Comunal Privado Und. Habitacionales con servicios (Estudiantil)	0,00 M ²	2.044,76 M ²	2.044,76 M ²	ECp=n * (162/Au)+15% Área Total construido
Área Equipamiento Comunal Privado Dotacional Tipo 03> 4000 m ²	1.458,33 M ²	0,00 M ²	1.458,33 M ²	10 M ² /120 Área Neta Construcción
Área Equipamiento Comunal Privado Com. y Ser. Tipo 02 (500 - 4000 m ²)	537,08 M ²	268,75 M ²	805,83 M ²	10 M ² /120 Área Neta Construcción
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO Capítulo 06 Anexo 05	6.717,92 M²	8.413,51 M²	15.131,43 M²	

Nota. Elaboración propia.

En este caso particular, aunque no se establece una exigencia específica en el Anexo 05, Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos, en el capítulo de estacionamientos, se contemplan algunos requerimientos para uso residencial: un parqueadero para bicicleta por cada unidad de vivienda menor a 80 m² y, para usos diferentes al residencial, un parqueadero para bicicleta por cada 100 m² de construcción destinada a otros usos. Considerando las necesidades comerciales del proyecto, se realizó un cálculo para destinar estacionamientos en cada una de las UAU, asignando el 10 % del área construida, de la siguiente manera:

De los 19.758,44 m² de área construida, se restará el área destinada a rampas y circulación, que corresponde a 7.903,37 m², quedando un área útil para estacionamientos de 11.855,06 m², que se distribuirá de la siguiente manera:

- Para uso residencial: Se destinará un total de 2.214 m², lo que equivale a 1,23 m² por unidad de estacionamiento para bicicleta, proporcionando un total de 600 unidades de estacionamiento en la UAU 1 y 1.200 unidades en la UAU 2.



- Para uso comercial y de servicios básicos: Se destinará un total de 414 m² en ambas UAU, basado en el área de terreno de cada una. Esto corresponde a 1,23 m² por unidad de estacionamiento para bicicleta, ofreciendo un total de 297 unidades de estacionamiento en la UAU 1 y 40 unidades en la UAU 2.

Quedará un área vendible para estacionamientos de 9.226,66 m² en las dos UAU.

3.3.6 MODELACIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO – REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Después de realizar los *aprovechamientos*, el primer paso para la modelación financiera consiste en calcular los respectivos beneficios, de los cuales se determinarán las ventas, así como los costos indirectos y la respectiva utilidad. Además, se definieron las áreas construidas asociadas a los aprovechamientos para proceder con el cálculo de los costos directos. Estas áreas están descritas en el capítulo de aprovechamientos del presente documento.

3.3.6.1 Ventas

De acuerdo con lo expuesto en el capítulo de aprovechamientos del presente documento, se presenta la siguiente tabla resumen de los valores de venta, así como de las áreas estimadas de los productos inmobiliarios proyectados en el Plan Parcial. Multiplicando estos valores por las áreas vendibles definidas, se obtienen las ventas totales proyectadas, desglosadas por Unidad de Actuación Urbanística (UAU 1 y UAU 2) y Manzana (MZ):

Figura 65. Ventas

VENTAS						
USO		VALOR VENTA UND	VALOR VENTA M ²	UAU 01		UAU 02
				MZ 01	MZ 02	MZ 01
RESIDENCIAL	Multifamiliar VIP	\$ 143.000.000	\$ 3.404.762	\$ -	\$ -	\$ 28.600.000.000
	Multifamiliar VIS RU	\$ 227.500.000	\$ 5.170.455	\$ -	\$ -	\$ 91.000.000.000
	Multifamiliar NO VIS	\$ 539.795.329	\$ 9.814.461	\$ -	\$ 215.918.131.663	\$ 107.959.065.831
	Und. habitacionales con Servicios (medicalizada)	\$ 346.062.737	\$ 10.814.461	\$ 69.212.547.393	\$ -	\$ -
	Und. habitacionales con Servicios (Estudiantil)	\$ 333.691.658	\$ 9.814.461	\$ -	\$ -	\$ 133.476.663.210
DOTACIONAL TIPO 03 > 4000 m ²	Servicios de Salud Clínica privada	\$ -	\$ 16.909.191	\$ 295.910.839.528	\$ -	\$ -
COMERCIOS Y SERV. TIPO 02 (500 - 4000 m ²)	HOSPEDAJE - Hotel	\$ -	\$ 15.209.191	\$ -	\$ 35.285.322.726	\$ -
	OFICINAS Y CONSULTORIOS	\$ -	\$ 12.894.480	\$ 35.072.984.720	\$ -	\$ -
	F&D - Comercio y serv. básicos	\$ -	\$ 17.909.191	\$ 8.954.595.415	\$ 8.954.595.415	\$ -
	COMERCIO Y SERV. BÁSICOS	\$ -	\$ 12.894.480	\$ -	\$ -	\$ 41.584.696.957
ESTACIONAMIENTO		\$ 30.000.000	\$ 2.400.000	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000	\$ -
DOTACIÓN BIC		\$ -	\$ 6.850.000	\$ -	\$ -	\$ -
SUBTOTAL				\$ 409.150.967.056	\$ 267.411.272.090	\$ 402.620.425.997

Nota. Elaboración propia.



Figura 66. Ventas Totales

VENTAS TOTALES					
UAU 01	59,9%	UAU 02	40,1%	TOTAL	PORCENTAJE
\$ -		\$ 28.600.000.000		\$ 28.600.000.000	2,49%
\$ -		\$ 91.000.000.000		\$ 91.000.000.000	7,93%
\$ 215.918.131.663		\$ 107.959.065.831		\$ 323.877.197.494	28,21%
\$ 69.212.547.393		\$ -		\$ 69.212.547.393	6,03%
\$ -		\$ 133.476.663.210		\$ 133.476.663.210	11,63%
\$ 295.910.839.528		\$ -		\$ 295.910.839.528	25,77%
\$ 35.285.322.726		\$ -		\$ 35.285.322.726	3,07%
\$ 35.072.984.720		\$ -		\$ 35.072.984.720	3,05%
\$ 25.162.413.116		\$ -		\$ 25.162.413.116	2,19%
\$ -		\$ 41.584.696.957		\$ 41.584.696.957	3,62%
\$ 11.122.719.120		\$ 11.021.275.541		\$ 22.143.994.661	1,93%
\$ -		\$ 46.729.878.000		\$ 46.729.878.000	4,07%
\$ 687.684.958.266		\$ 460.371.579.538		\$ 1.148.056.537.804	100,00%

Participación en Ventas

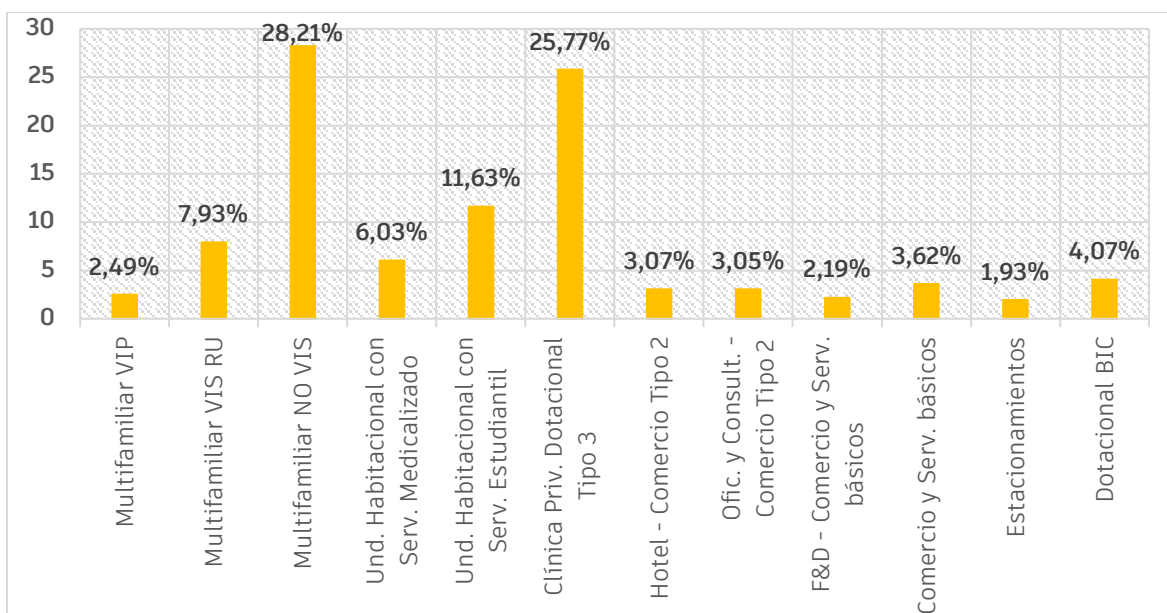
Fuentes de información

Nota. Elaboración propia.

3.3.6.2 Análisis de Ventas

De acuerdo con el estudio de mercado, se asignaron los siguientes precios de venta por m². Se calcularon porcentajes de eficiencia constructiva (área vendible / área construida) por uso, para determinar los ingresos estimados. Posteriormente, se multiplicaron los valores de venta por m² con las áreas vendibles para obtener los ingresos totales proyectados. El Plan Parcial "Unidad del Cuidado y del Ocio Benjamín Herrera" alcanza ingresos proyectados de 1,16 billones de pesos, generados por la venta de metros cuadrados no residenciales, que representan 605,7 mil millones de pesos (52 %), y por la venta de 1.570 unidades de vivienda, que suman 560,2 mil millones de pesos (48 %).

Figura 67. Ventas – Porcentajes Ventas.





Nota. Elaboración propia.

De estos ingresos, se deben costear las cargas urbanísticas (incluyendo la política de protección de moradores), los costos directos e indirectos, la utilidad y la compra del suelo. El análisis de ventas muestra una distribución equilibrada entre los distintos usos del suelo, con una participación significativa del uso residencial NO VIS y del dotacional Tipo 03 (Clínica Privada). La participación en ventas por UAU es un factor determinante en el reparto de cargas que se presentará más adelante.

3.3.7 COSTOS DIRECTOS

Los costos directos de construcción se basan en diferentes presupuestos de obra y valores de referencia de CONSTRUDATA número 205 de febrero de 2023, determinando un costo directo adecuado y suficiente que garantice la viabilidad del proyecto bajo los actuales estándares urbanísticos y constructivos, conforme a la normatividad urbana y de sismo resistencia. A continuación, se detalla el análisis de los costos directos de construcción por uso del suelo y UAU.

Figura 68. Costos Directos.

USO	VALOR M ²	UAU 01		UAU 02	
		MZ 01	MZ 02	MZ 01	
RESIDENCIAL	Multifamiliar VIP	\$ 1.347.471	\$ -	\$ 13.356.137.338	
	Multifamiliar VIS RU	\$ 1.576.690	\$ -	\$ 32.744.691.640	
	Multifamiliar NO VIS	\$ 2.276.590	\$ -	\$ 60.101.982.587	
	Und. Habitacionales con servicios (Medicalizada)	\$ 2.276.590	\$ 18.941.230.876	\$ -	
	Und. Habitacionales con servicios (Estudiantil)	\$ 2.276.590	\$ -	\$ 37.773.185.420	
DOTACIONAL TIPO 03 > 4000 m²	SERVICIOS DE SALUD Clínica privada	\$ 9.151.653	\$ 198.590.859.250	\$ -	
COMERCIO Y SERV. TIPO 02 (500 - 4000 m²)	HOTEL	\$ 3.306.133	\$ -	\$ 9.511.082.839	
	OFICINAS Y CONSULTORIOS	\$ 2.464.915	\$ 8.313.665.312	\$ -	
	F&D - Comercio y serv. básicos	\$ 2.464.915	\$ 1.528.247.300	\$ 2.766.127.613	
	COMERCIO Y SERV. BÁSICOS	\$ 2.464.915	\$ -	\$ 9.857.195.085	
ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS	\$ 1.940.465	\$ 11.475.885.172	\$ 7.080.378.782	\$ 19.784.288.530	
RESTAURACIÓN Y ADECUACIÓN BIC	\$ 1.832.953	\$ -	\$ -	\$ -	
SUBTOTAL			\$ 238.849.887.910	\$ 79.459.571.821	\$ 143.566.489.305

Nota. Elaboración propia.



Figura 69. Total Costos Directos

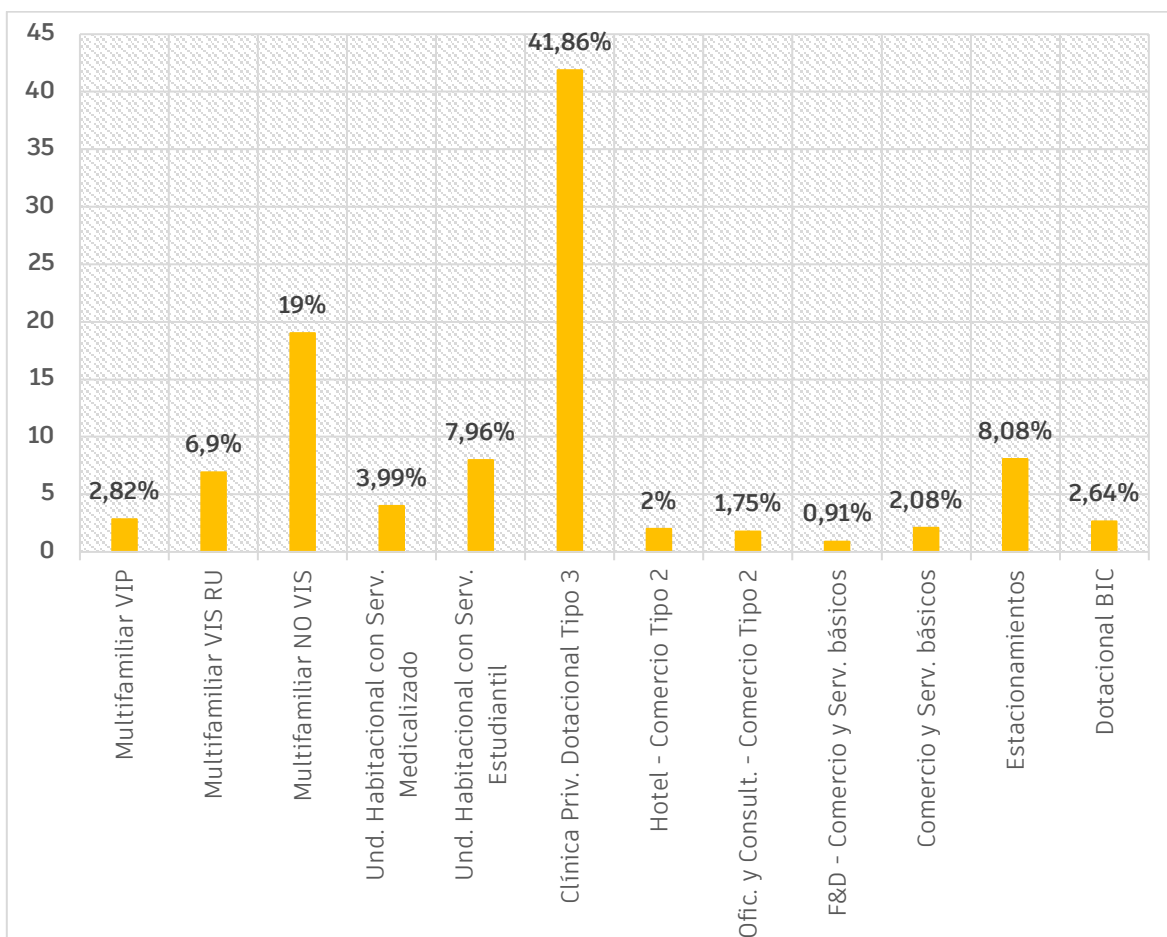
USO	TOTAL COSTO DIRECTO			PORCENTAJE	
	UAU 01 - 67,1%	UAU 02 - 32,9%	TOTAL		
RESIDENCIAL	Multifamiliar VIP	\$ -	\$ 13.356.137.338	\$ 13.356.137.338	2,82%
	Multifamiliar VIS RU	\$ -	\$ 32.744.691.640	\$ 32.744.691.640	6,90%
	MultifamiliarNO VIS	\$ 60.101.982.587	\$ 30.050.991.293	\$ 90.152.973.880	19,00%
	Und. Habitacionales con servicios (Medicalizada)	\$ 18.941.230.876	\$ -	\$ 18.941.230.876	3,99%
	Und. Habitacionales con servicios (Estudiantil)	\$ -	\$ 37.773.185.420	\$ 37.773.185.420	7,96%
DOTACIONAL TIPO 03 > 4000 m²	SERVICIOS DE SALUD Clínica privada	\$ 198.590.859.250	\$ -	\$ 198.590.859.250	41,86%
COMERCIO Y SERV. TIPO 02 (500 - 4000 m²)	HOTEL	\$ 9.511.082.839	\$ -	\$ 9.511.082.839	2,00%
	OFICINAS Y CONSULTORIOS	\$ 8.313.665.312	\$ -	\$ 8.313.665.312	1,75%
	F&D - Comercio y serv. básicos	\$ 4.294.374.913	\$ -	\$ 4.294.374.913	0,91%
	COMERCIO Y SERV. BÁSICOS	\$ -	\$ 9.857.195.085	\$ 9.857.195.085	2,08%
ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS		\$ 18.556.263.954	\$ 19.784.288.530	\$ 38.340.552.484	8,08%
RESTAURACIÓN Y ADECUACIÓN BIC		\$ -	\$ 12.504.183.706	\$ 12.504.183.706	2,64%
SUBTOTAL		\$ 318.309.459.731	\$ 156.070.673.011	\$ 474.380.132.743	100,00%

Nota. Elaboración propia. Los costos directos fueron tomados de la revista CONSTRUDATA número 205 de febrero de 2023 y ajustados a mayo de 2024 según los índices de ICOCED de DANE. Para determinar el valor del m² de la restauración del BIC, se realizó un estudio de mercado utilizando los precios publicados en la plataforma de compra eficiente SECOP II, enfocados en la restauración de BIC.

Los costos directos de construcción, calculados utilizando los datos de la revista Construdata número 205 de febrero de 2023 y actualizados a mayo de 2024 según los índices de ICOCED del DANE, se distribuyen de la siguiente manera: Residencial VIP con \$13,356,137,338 (2.82%), VIS RU con \$32,744,691,640 (6.90%), NO VIS con \$90,152,973,880 (19.00%), NO VIS - Medicalizada con \$18,941,230,876 (3.99%), NO VIS - Estudiantil con \$37,773,185,420 (7.96%), Dotacional Tipo 03 Clínica Privada con \$198,590,859,250 (41.86%), Hotel con \$9,511,082,839 (2.00%), Oficinas y Consultorios con \$8,313,665,312 (1.75%), F&D (Food and Drink) con \$4,294,374,913 (0.91%), Comercio y servicio básicos con \$9,857,195,085 (2.08%), Estacionamientos Subterráneos con \$38,340,552,484 (8.08%), y Restauración y Adecuación BIC con \$12,504,183,706 (2.64%), como lo demuestra la siguiente gráfica:



Figura 70. Porcentajes Costos Directos



Nota. Elaboración propia.

El análisis de los costos directos de construcción muestra que el mayor porcentaje del presupuesto se destina a la Clínica Privada (41.86%), seguido por el uso NO VIS (19.00%) y los Estacionamientos Subterráneos (8.08%). Estos costos directos son esenciales para garantizar la viabilidad del proyecto bajo los actuales estándares urbanísticos y constructivos, conforme a la normatividad vigente. La correcta asignación de los costos directos de construcción asegura que el proyecto cumpla con los requerimientos normativos y técnicos, garantizando así su viabilidad y éxito en el desarrollo del Plan Parcial de renovación Urbana.

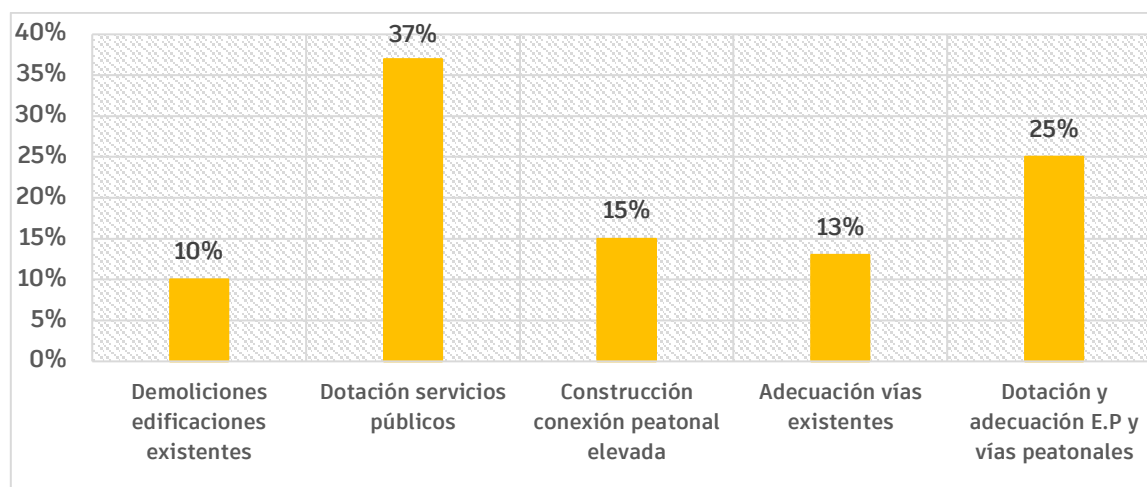
3.3.8 URBANISMO

A continuación, se presenta un desglose de los costos por metro cuadrado (m²) para diferentes actividades en dos Unidades de Actuación Urbanística (UAU 01 y UAU 02), así como el área a intervenir y los subtotales por cada UAU. En UAU 01, los costos más altos se encuentran en la dotación de servicios públicos (\$4,267,520,586) y en la dotación y adecuación de espacio público y vías peatonales (\$3,343,941,728). En UAU 02, la dotación de servicios



públicos también es la actividad más costosa (\$5,419,709,731), seguida por la construcción de conexión peatonal elevada (\$3,846,500,000) y la adecuación de vías existentes (\$2,691,311,057). En total, los costos de urbanismo para ambas unidades suman \$26,101,615,569, con UAU 02 siendo significativamente **MÁS COSTOSA** (\$16,537,292,504) EN COMPARACIÓN CON UAU 01 (\$9,564,323,065). Como lo demuestra la siguiente grafica.

Figura 71. Total Urbanismo.



Nota. Elaboración propia.

Este análisis muestra que la mayor parte de los costos de urbanismo están asociados con la dotación de servicios públicos y la adecuación del espacio público y vías peatonales, reflejando la magnitud de las intervenciones necesarias para mejorar la infraestructura urbana en ambas UAU. La construcción de una conexión peatonal elevada en UAU 02 también representa un costo significativo, lo que destaca la importancia de estas infraestructuras en el contexto de la renovación urbana.

Figura 72. Urbanismo

COSTO DE URBANISMO						
ITEM	COSTO M ²	UAU 01		UAU 02		TOTAL
		Área a Intervenir	Subtotal por UAU	Área a Intervenir	Subtotal por UAU	
Demoliciones Edificaciones Existentes	\$ 84.492	15.651,99 M ²	\$ 1.322.467.939	17.160,00 M ²	\$ 1.449.882.720	\$ 2.772.350.659
Dotación Servicios Públicos	\$189.188	22.557,06 M ²	\$ 4.267.520.586	28.647,25 M ²	\$ 5.419.709.731	\$ 9.687.230.317
Construcción Conexión Peatonal Elevada	\$ 7.850.000	0,00 M ²	\$ 0,00	490,00 M ²	\$ 3.846.500.000	\$ 3.846.500.000
Adecuación Vías Existentes	\$328.600	1.913,42 M ²	\$ 630.392.812	8.190,23 M ²	\$ 2.691.311.057	\$ 3.321.703.869
Dotación y Adecuación Espacio Público y Vías Peatonales	\$ 299.188	11.176,73 M ²	\$ 3.343.941.728	10.461,29 M ²	\$ 3.129.888.996	\$ 6.473.830.725
SUBTOTAL		-	\$ 9.564.323.065	-	\$ 16.537.292.504	\$ 26.101.615.569

Nota. Elaboración propia.

3.3.9 COSTO DE TERRENO

El análisis de las tablas de valor del suelo presenta el costo del terreno para dos Unidades de Actuación Urbanística (UAU 01 y UAU 02), en UAU 01, las manzanas 1 y 3 tienen un área



útil total de 15,651.99 M², el valor por metro cuadrado es de \$5,689,967 y \$6,090,907, respectivamente, el costo total de la manzana 1 es de \$46,357,983,000 y de la manzana 3 es de \$45,710,247,500. Esto da un valor total para ambas manzanas de \$92,068,230,500, en UAU 02, las manzanas 2, 4 y 5 tienen un área útil total de 32,163.17 M², lo que da como resultado el valor por metro cuadrado varía: \$4,489,505 para la manzana 2, \$6,206,472 para la manzana 4 y \$1,643,625 para la manzana 5. Por lo anterior el costo total de la manzana 2 es de \$36,117,494,500, de la manzana 4 es de \$56,528,545,500 y de la manzana 5 es de \$24,659,580,000, lo que resulta que el valor total para las tres manzanas es de \$117,337,620,000. Este análisis muestra que, aunque UAU 02 tiene una mayor área total (32,163.17 m² frente a 15,651.99 m² de UAU 01), también presenta una variabilidad significativa en el valor por metro cuadrado entre sus diferentes manzanas. La diferencia en los valores de las manzanas puede reflejar la variabilidad en la demanda y la utilidad del suelo dentro de cada UAU, como se muestra en las siguientes tablas:

Figura 73. Valor del suelo – UAU 01.

ANÁLISIS DE VALOR DEL SUELO - UAU 01				
MANZANA	PREDIOS	ÁREA ÚTIL PLANO	VALOR M ²	TOTAL VALOR MANZANA
1	44	8.147,32 M ²	\$ 5.689.967	\$ 46.357.983.000
2	20	7.504,67 M ²	\$ 6.090.907	\$ 45.710.247.500
2 MANZANAS	64	15.651,99 M ²	\$ -	\$ 92.068.230.500

Nota. Elaboración propia.

Figura 74. Valor del suelo – UAU 02.

ANÁLISIS DE VALOR DEL SUELO - UAU 02				
MANZANA	PREDIOS	ÁREA ÚTIL PLANO	VALOR M ² Ref - año 2022	TOTAL VALOR MANZANA
2	35	8.052,00 M ²	\$ 4.489.505	\$ 36.117.494.500
4	37	9.108,00 M ²	\$ 6.206.472	\$ 56.528.545.500
5	3	15.003,17 M ²	\$ 1.643.625	\$ 24.659.580.000
3 MANZANAS	75	32.163,17 M ²	\$ -	\$ 117.337.620.000

Nota. Elaboración propia.

3.3.10 COSTOS INDIRECTOS Y UTILIDAD

3.3.10.1 Costos Indirectos

La tabla de costos indirectos muestra una distribución detallada de los gastos asociados con la ejecución del proyecto en las dos Unidades de Actuación Urbanística (UAU 01 y UAU 02). Los costos indirectos se calculan como una proporción del valor de las ventas, basado en proyectos con características similares. Se incluyó un ítem adicional denominado Gestión Predial, que corresponde al pago del operador urbano para la ejecución de la gestión predial y la gestión social del proyecto, tal como se observa en la siguiente tabla:



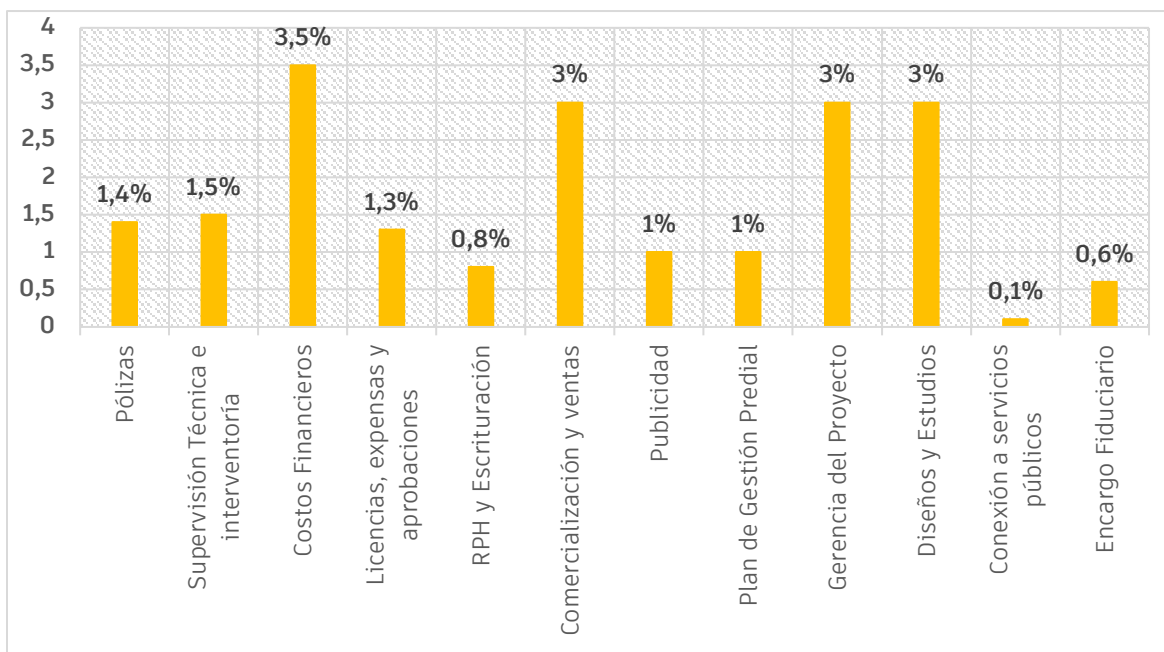
Figura 75. Costos Indirectos

COSTOS INDIRECTOS			
USOS	UAU 01	UAU 02	TOTAL
0,6% ENCARGO FIDUCIARIO	\$ 3.782.267.270	\$ 2.532.043.687	\$ 6.314.310.958
0,1% CONEXIÓN A SERVICIOS PÚBLICOS	\$ 825.221.950	\$ 552.445.895	\$ 1.377.667.845
3,0% DISEÑOS Y ESTUDIOS	\$ 20.630.548.748	\$ 13.811.147.386	\$ 34.441.696.134
3,0% GERENCIA DEL PROYECTO	\$ 20.630.548.748	\$ 13.811.147.386	\$ 34.441.696.134
1,0% PLAN DE GESTIÓN PREDIAL	\$ 6.876.849.583	\$ 4.603.715.795	\$ 11.480.565.378
1,0% PUBLICIDAD	\$ 6.876.849.583	\$ 4.603.715.795	\$ 11.480.565.378
3,0% COMERCIALIZACIÓN Y VENTAS	\$ 20.630.548.748	\$ 13.811.147.386	\$ 34.441.696.134
0,8% RPH Y ESCRITURACIÓN	\$ 5.157.637.187	\$ 3.452.786.847	\$ 8.610.424.034
1,3% LICENCIAS, EXPENSAS Y APROBACIONES	\$ 8.596.061.978	\$ 5.754.644.744	\$ 14.350.706.723
3,5% COSTOS FINANCIEROS	\$ 24.068.973.539	\$ 16.113.005.284	\$ 40.181.978.823
1,5% SUPERVISIÓN TÉCNICA E INTERVENTORIA	\$ 10.315.274.374	\$ 6.905.573.693	\$ 17.220.848.067
1,4% POLIZAS	\$ 9.283.746.937	\$ 6.215.016.324	\$ 15.498.763.260
TOTAL COP	\$ 137.674.528.645	\$ 92.166.390.224	\$ 229.840.918.868
TOTAL PARTICIPACIÓN %	59,90%	40,10%	100,00%

Nota. Elaboración propia.

Los costos indirectos del proyecto se distribuyen entre UAU 01 (59.90%) y UAU 02 (40.10%), lo cual totalizan un valor de \$229.840.918.868, de allí se obtienen los principales componentes de estos costos, que incluyen diseños y estudios, gerencia del proyecto, y comercialización y ventas, cada uno representando un 3% del total. En UAU 01, los costos más altos son para diseños y estudios, gerencia del proyecto, comercialización y ventas, y costos financieros. En UAU 02, los mismos componentes son los más significativos, con costos financieros también siendo prominentes.

Figura 76. Costos Indirectos Porcentajes





Nota. Elaboración propia.

3.3.10.2 Utilidad

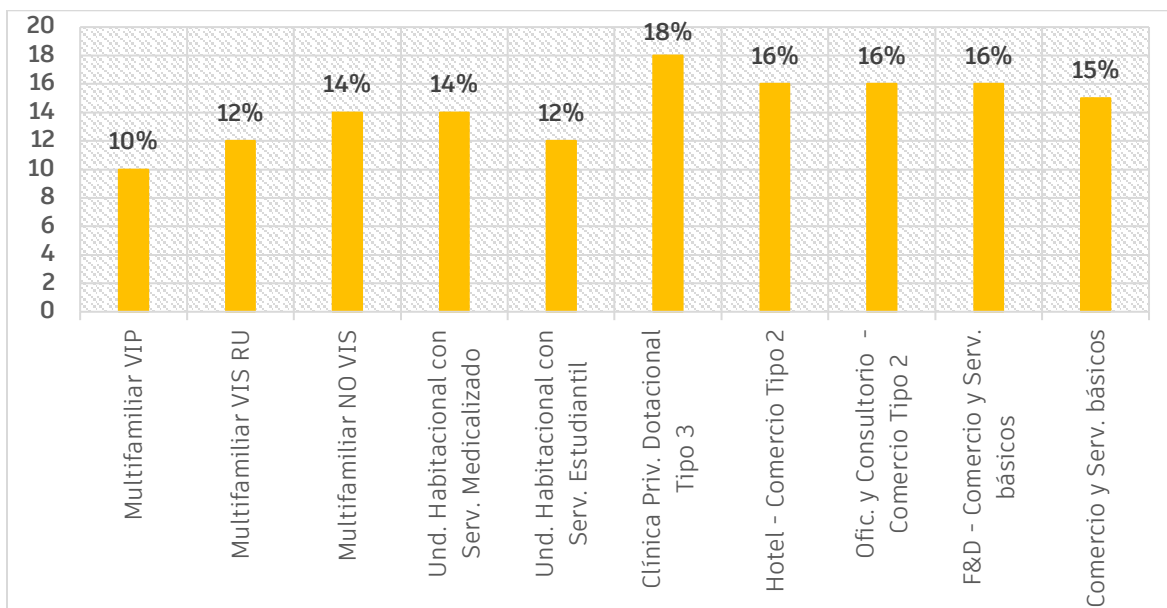
La utilidad proyectada proviene de diferentes usos inmobiliarios en las dos Unidades de Actuación Urbanística (UAU 01 y UAU 02), basada en porcentajes del valor de ventas de mercado. UAU 01 representa el 67,95 % del total, destacándose por la clínica privada con \$53,263,951,115 y el uso NO VIS con \$30,228,538,433. UAU 02, con el 32,05 % restante, resalta en el uso NO VIS estudiantil con \$16,017,199,585 y el comercio y servicios básicos con \$6,237,704,543. En conjunto, la utilidad total esperada es de \$159,614,734,818.

Figura 77. Utilidad.

UTILIDAD			
USOS	UAU 01	UAU 02	TOTAL
10% Multifamiliar VIP	\$ 0,00	\$ 2.860.000.000	\$ 2.860.000.000
12% Multifamiliar VIS RU	\$ 0,00	\$ 10.920.000.000	\$ 10.920.000.000
14% Multifamiliar NO VIS	\$ 30.228.538.433	\$ 15.114.269.216	\$ 45.342.807.649
14% Und. Habit. con Serv. Medicalizada	\$ 9.689.756.635	\$ 0,00	\$ 9.689.756.635
12% Und. Habit. con Serv. Estudiantil	\$ 0,00	\$ 16.017.199.585	\$ 16.017.199.585
18% Servicio de Salud CLINICA PRIVADA	\$ 53.263.951.115	\$ 0,00	\$ 53.263.951.115
16% Hospedaje HOTEL	\$ 5.645.651.636	\$ 0,00	\$ 5.645.651.636
16% Oficinas y Hospedajes	\$ 5.611.677.555	\$ 0,00	\$ 5.611.677.555
16% F&D - Comercio y serv. básicos	\$ 4.025.986.099	\$ 0,00	\$ 4.025.986.099
16% Comercio y servicios básicos	\$ 0,00	\$ 6.237.704.543	\$ 6.237.704.543
TOTAL COP	\$ 108.465.561.473	\$ 51.149.173.345	\$ 159.614.734.818
TOTAL PARTICIPACIÓN %	67,95%	32,05%	100,00%

Nota. Elaboración propia.

Figura 78. Costos Utilidad Porcentajes.



Nota. Elaboración propia.



3.3.11 LICENCIAMIENTO

Se detalla que UAU 01 y UAU 02 tienen un área útil del 35 % y un área de cesiones del 65 %. En UAU 01, se cuenta con 7,925.78 m² de área útil y 14,631.28 m² de cesiones, mientras que UAU 02 tiene 9,995.73 m² de área útil y 18,651.52 m² de cesiones. Las cesiones incluyen espacio público, calles, andenes y equipamiento. UAU 01 abarca el 44,05 % del total del área a licenciar con 2 manzanas y 64 predios, y UAU 02 el 55,95 % con 3 manzanas y 75 predios.

Figura 79. *Licenciamiento.*

BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL			
TOTAL INGRESOS		\$ 1.151.644.537.804	-
1	VALOR DE INGRESOS POR VENTAS	\$ 1.148.056.537.804	100,00%
2	OTROS INGRESOS OPERATIVOS RECUPERACIÓN DE IVA 3% SOBRE VENTAS VIP - VIS	\$ 3.588.000.000	-
TOTAL EGRESOS		863.835.786.429	75,24%
3	COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	\$ 474.380.132.743	41,32%
4	COSTOS INDIRECTOS DEL PROYECTO	\$ 229.840.918.868	20,02%
5	UTILIDAD	\$ 159.614.734.818	13,90%
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Ingresos y Egresos)		\$ 287.808.751.375	25,07%
6	COSTOS TOTAL DE URBANISMO	\$ 26.101.615.569	2,27%
7	COMPENSACIÓN CARGAS URBANISTICAS	\$ 3.924.350.279	0,34%
8	POLITICA DE MORADORES	\$ 9.876.642.400	0,86%
VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO		\$ 247.906.143.127	21,59%
9	VALOR INICIAL	\$ 209.405.850.500	18,24%
10	MAYOR VALOR DEL SUELO*	\$ 38.500.292.627	3,35%

Nota. Elaboración propia.

3.3.12 BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL

Una vez establecidos todos los valores que conforman la modelación del Plan Parcial de Renovación Urbana, se presenta el balance consolidado de la siguiente manera:

Figura 80. *Balance general del Plan Parcial.*

ÁREAS LICENCIAMIENTO URBANISTICO					
ITEM	UAU 01		UAU 02		TOTAL
ÁREA ÚTIL	35%	7.925,78 M ²	35%	9.995,73 M ²	17.921,51 M ²
ÁREA CESIONES	65%	14.631,28 M ²	65%	18.651,52 M ²	33.282,80 M ²
ESPACIO PÚBLICO DE PROXIMIDAD	50%	11.176,73 M ²	37%	10.461,29 M ²	21.638,02 M ²
CALLE 63B	9%	1918,42 M ²	6%	1.794,07 M ²	3.712,49 M ²
CARRERA 28	0%	0,00 M ²	21%	5.955,75 M ²	5.955,75 M ²
DIAGONAL 61C (ANDÉN)	0%	0,00 M ²	2%	440,42 M ²	440,42 M ²
EQUIPAMIENTO	7%	1.536,13 M ²	0%	0,00 M ²	1.536,13 M ²
TOTAL ÁREA DE LICENCIAMIENTO UAU	100%	22.557,06 M²	100%	28.647,25 M²	51.204,31 M²
% DE ÁREA A LICENCIA SOBRE TOTAL		44,05%		55,95%	100,00%
NÚMERO DE MANZANAS INICIALES		2 MANZANAS		3 MANZANAS	5 MANZANAS
NÚMERO DE PREDIOS		64 PREDIOS		75 PREDIOS	139 PREDIOS
% DE PREDIOS SOBRE EL TOTAL		46,0%		54,0%	100,00%

Nota. Elaboración propia.



Es importante señalar que, dado que el proyecto contempla el desarrollo de vivienda de interés social, se incluye un ingreso operativo correspondiente a la recuperación del IVA, conforme al artículo 66 de la Ley 1607 de 2012. Aunque dicha recuperación permite un reintegro de hasta el 4% sobre las ventas, en el proyecto se ha considerado un 3%, más acorde con la realidad del mercado. Esto demuestra que el proyecto es capaz de cubrir los costos y gastos asociados a su ejecución, siendo rentable y atractivo para los grupos de interés, incluyendo a los propietarios del suelo, quienes recibirán como contraprestación hasta un 18,39% por encima del valor comercial de su terreno.

Figura 81. Balance general del Plan Parcial

ITEM	VALOR TOTAL	VALOR M ²
VALOR INICIAL DEL SUELO	\$ 209.405.850.500	\$ 4.379.487
VALOR FINAL DEL SUELO	\$ 247.906.143.127	\$ 5.184.677
DIFERENCIA	\$ 38.500.292.627	\$ 805.190
MAYOR PORCENTAJE DE VALOR	18.39%	

Nota. Elaboración propia.

El balance general del Plan Parcial indica ingresos totales de \$1,151,644,537,804, provenientes principalmente de las ventas y la recuperación del IVA. Los egresos ascienden a \$863,835,786,429, cubriendo costos directos de construcción, costos indirectos y utilidades. El valor del suelo urbanizado, una vez deducidos los egresos, se sitúa en \$287,808,751,375. Este valor contempla los costos de urbanismo, la compensación de cargas urbanísticas y las políticas para los moradores. El valor residual del suelo bruto es de \$249,136,793,127, reflejando un incremento del 18.39% sobre el valor inicial del suelo. Este análisis evidencia la viabilidad financiera del proyecto, mostrando que es rentable y atractivo para todos los actores involucrados, incluidos los propietarios del suelo.

3.3.13 REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Conociendo el balance del proyecto y el valor final del suelo, se procede a modelar las respectivas unidades de actuación, distribuyendo los costos necesarios para consolidar el suelo útil urbanizado. Estos costos, denominados cargas, se distribuyen en dos escenarios. En el primer escenario, las cargas se reparten entre las dos unidades de actuación según su participación en los beneficios (ventas) de la siguiente manera:



Figura 82. Reparto de Cargas y Beneficios.

REPARTO POR ÁREAS FÍSICAS			
ITEM	UAU 01	UAU 02	TOTAL
TOTAL INGRESOS	\$ 687.684.958.266	\$ 463.959.579.538	\$ 1.151.644.537.804
1 VALOR DE INGRESOS POR VENTAS	\$ 687.684.958.266	\$ 460.371.579.538	\$ 1.148.056.537.804
2 OTROS INGRESOS OPERATIVOS RECUPERACIÓN DE IVA 3% SOBRE VENTAS VIP - VIS	\$ 0	\$ 3.588.000.000	\$ 3.588.000.000
TOTAL INGRESOS	\$ 564.449.549.849	\$ 299.386.236.580	\$ 863.835.786.429
3 COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	\$ 318.309.459.731	\$ 156.070.673.011	\$ 474.380.132.743
4 COSTOS INDIRECTOS DEL PROYECTO	\$ 137.674.528.645	\$ 92.166.390.224	\$ 229.840.918.868
5 UTILIDAD	\$ 108.465.561.473	\$ 51.149.173.345	\$ 159.614.734.818
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Ingresos y Egresos)	\$ 123.235.408.417	\$ 164.573.342.958	\$ 287.808.751.375
6 COSTOS TOTAL DE URBANISMO	\$ 9.564.323.065	\$ 16.537.292.504	\$ 26.101.615.569
7 COMPENSACIÓN CARGAS URBANISTICAS	\$ 2.350.682.714	\$ 1.573.667.565	\$ 3.924.350.279
8 POLITICA DE MORADORES	\$ 4.537.524.600	\$ 5.339.117.800	\$ 9.876.642.400
VALOR RESIDENCIAL DEL SUELO BRUTO	\$ 106.782.878.038	\$ 141.123.265.089	\$ 247.906.143.127
ÁREA BRUTA A ADQUIRIR POR UNIDAD DE GESTIÓN	15.651,99 M ²	32.163,17 M ²	47.815,16 M ²
VALOR RESIDUAK M ² SUELO BRUTO - Antes de Transf.	\$ 6.822.320	\$ 4.387.729	\$ -
VALOR SUELO BRUTO SEGÚN BALANCE GENERAL (M² Prom)	\$ 81.150.506.935	\$ 166.755.636.193	\$ 247.906.143.127
TRANSFERENCIAS	- \$ 25.632.371.103	\$ 25.632.371.103	\$ -

Nota. Elaboración propia.

La tabla de reparto por áreas físicas muestra una distribución detallada de los ingresos y egresos entre las dos Unidades de Actuación Urbanística (UAU). Los ingresos totales del proyecto ascienden a \$1,151,644,537,804, con UAU 01 contribuyendo con \$687,684,958,266 y UAU 02 con \$463,959,579,538. Los ingresos principales provienen de las ventas, y UAU 02 también recibe ingresos adicionales por la recuperación del IVA. Los egresos totales son \$863,835,786,429, Distribución de ingresos y egresos entre las dos (UAU) del proyecto. Los ingresos totales alcanzan \$1.15 billones, con UAU 01 aportando \$687.7 mil millones y UAU 02, \$464 mil millones. UAU 02 recibe ingresos adicionales por la recuperación del IVA. Los egresos suman \$863.8 mil millones, siendo mayores en UAU 01 debido a los costos de construcción y utilidad. El valor del suelo urbanizado es de \$287.8 mil millones, distribuido en \$123.2 mil millones para UAU 01 y \$164.6 mil millones para UAU 02. El valor residual del suelo bruto es de \$249.1 mil millones. Para equilibrar financieramente el proyecto, UAU 02 transferirá \$25.840,550,615 mil millones a UAU 01. *Esta transferencia asegura un reparto equitativo de las cargas y beneficios, ajustando los costos y gastos de manera proporcional según las capacidades y necesidades específicas de cada unidad, garantizando así la viabilidad y sostenibilidad del desarrollo del proyecto.*

3.3.14 ESTIMACIÓN GENERAL DEL PUNTO DE EQUILIBRIO

Se presentan los costos involucrados en el desarrollo de las dos UAU. Para la UAU 01, los costos totales son de \$497,180,843,612, y para la UAU 02, de \$321,463,142,494. Dentro de estos costos, el valor del lote es de \$55,240,938,300 para la UAU 01 y de \$70,402,572,000 para la UAU 02. Los costos directos de construcción son significativos en ambas unidades, siendo de \$318,309,459,731 para la UAU 01 y de \$156,070,673,011 para la UAU 02. Los costos indirectos del proyecto ascienden a \$110,139,622,916 para la UAU 01 y a \$73,733,112,179 para la UAU 02, según se muestra en la siguiente tabla:



Figura 83. Punto de Equilibrio.

ESTIMACIÓN GENERAL DEL PUNTO DE EQUILIBRIO		
ITEM	UAU 01	UAU 02
TOTAL COSTOS	\$ 497.180.843.612	\$ 321.463.142.494
VALOR DEL LOTE	\$ 55.240.938.300	\$ 70.402.572.000
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	\$ 318.309.459.731	\$ 156.070.673.011
COSTOS INDIRECTOS DEL PROYECTO	\$ 110.139.622.916	\$ 73.733.112.179
UTILIDAD	\$ 0	\$ 0
COSTO TOTAL DE URBANISMO	\$ 9.564.323.065	\$ 16.537.292.504
POLITICA DE MORADORES	\$ 3.926.499.600	\$ 4.719.492.800
PORCENTAJE DE LOS COSTOS ESTIMADOS SOBRE VENTAS	72,30%	69,83%

Nota. Elaboración propia.

Además, el costo total de urbanismo es mayor en la UAU 02 (\$16,537,292,504) en comparación con la UAU 01 (\$9,564,323,065). Los costos relacionados con la política de moradores también son más elevados en la UAU 02 (\$4,719,492,800) que en la UAU 01 (\$3,926,499,600). Es notable que ninguna de las unidades tiene una utilidad estimada, y en términos de porcentaje de costos estimados sobre ventas, la UAU 01 tiene un 72.30%, mientras que la UAU 02 presenta un 69.83%. Esto indica que, aunque ambos proyectos son costosos, la UAU 02 tiene un porcentaje ligeramente menor de costos sobre ventas en comparación con la UAU 01.

3.3.15 RECONFIGURACIÓN

La tabla comparativa de áreas y reconfiguración muestra una significativa redistribución entre las áreas públicas y privadas. En el estado actual, el total del área pública es de 17,041.34 m², representando el 33.3% del total. Con la propuesta del Plan Parcial (PP), esta área se incrementa a 33,282.80 m², equivalente al 65.0%, reflejando un aumento de 16,241.46 m². Dentro de las áreas públicas, las destinadas a vías se reducen de 17,041.34 m² (33.3%) a 10,108.65 m² (19.7%), lo que representa una disminución de 6,932.69 m². Específicamente, se mantienen sin cambios las áreas de la Calle 63B (3,712.49 m², 7.25%) y la Carrera 28 (5,955.75 m², 11.63%), mientras que las áreas de la Calle 63A (3,477.85 m², 6.79%) y la Carrera 28A (3,454.84 m², 6.75%) se eliminan por completo en la propuesta del PP. La Diagonal 61C (anden) permanece sin modificaciones con 440.42 m² (0.86%).

Además, se introduce una nueva área de espacio público de proximidad en la propuesta del PP, sumando 21,638.02 m² (42.26%), que no estaba presente en el estado actual. También se añade un área de equipamiento de 1,536.13 m² (3.00%). Por otro lado, el total de área privada disminuye considerablemente de 34,162.97 m² (66.7%) a 17,921.51 m² (35.0%), lo que implica una reducción de 16,241.46 m². Se incluye un nuevo componente denominado APAUP, con un área de 3,584.30 m² (7.0%) en la propuesta del PP. En conclusión, la reconfiguración propuesta del Plan Parcial presenta una redistribución significativa hacia el aumento del área pública y la reducción del área privada, con la adición de nuevos espacios públicos de proximidad y equipamientos, mientras se reduce la extensión de las vías y se eliminan algunas calles específicas. El total del área de planificación se mantiene constante en 51,204.31 m² en ambos escenarios. Como se muestra en los siguientes gráficos:

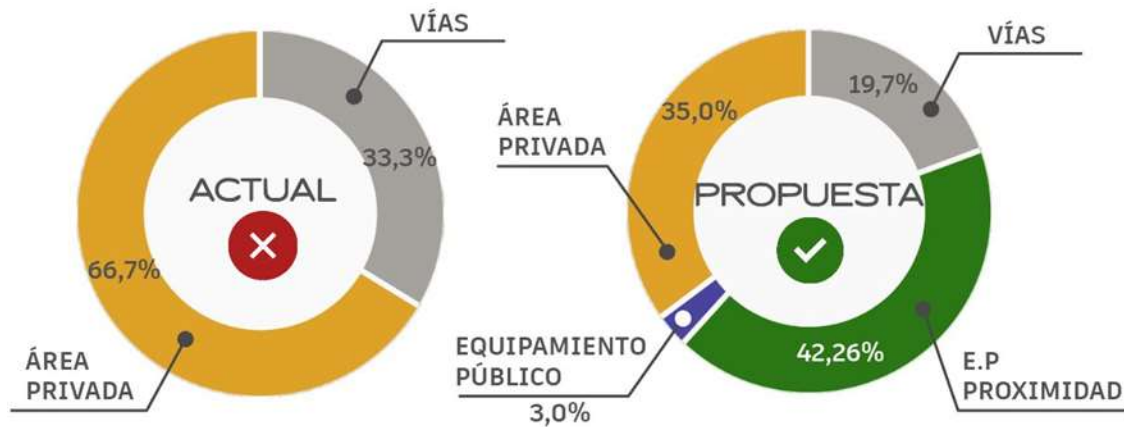


Figura 84. Comparativo de áreas y Reconfiguración.

CUADRO COMPARATIVO ÁREAS Y DE RECONFIGURACIÓN					
ITEM	ESTADO ACTUAL		PROPUESTA PP		DIFERENCIA
TOTAL ÁREA PÚBLICA	10.108,65 M²	19,7%	33.282,80 M²	65,0%	23.174,15 M²
ÁREA VÍAS	10.108,65 M²	19,7%	10.108,65 M²	19,7%	0,00 M²
CALLE 63B	3.712,49 M ²	7,25%	3.712,49 M ²	7,25%	0,00 M ²
CARRERA 28	5.955,75 M ²	11,63%	5.955,75 M ²	11,63%	0,00 M ²
DIAGONAL 61C (ANDÉN)	440,42 M ²	0,86%	440,42 M ²	0,86%	0,00 M ²
ÁREA ESPACIO PÚBLICO DE PROXIMIDAD	0,00 M²	0,00%	21.638,02 M²	42,26%	21.638,02 M²
EQUIPAMIENTO	0,00 M²	0,00%	1536,13 M²	3,00%	1536,13 M²
TOTAL ÁREA PRIVADA	34.162,97 M²	66,7%	17.921,51 M²	35,0%	-16.241,46 M²
APAUP	0,00 M ²	0,00%	3.584,30 M ²	7,00%	3.584,30 M ²
TOTAL ÁREA DE PLANIFICACIÓN	51.204,31 M²	100%	51.204,31 M²	100%	0,00 M²

Nota. Elaboración propia.

Figura 85. Comparativa de áreas y Reconfiguración.



Nota. Elaboración propia.

3.3.16 PRE-OPERATIVOS

El cronograma de ejecución de la fase preoperativa del proyecto del plan parcial de renovación urbana se extiende a lo largo de nueve meses, dividiéndose en seis actividades clave. La Conformación de la Entidad Promotora, se realiza en los primeros dos meses, estableciendo la estructura organizativa del proyecto, la Estructuración del Proyecto abarca los meses dos a cuatro, definiendo el alcance, objetivos y recursos necesarios, la fase de Diseños y Estudios Previos, se desarrollan del cuarto al séptimo mes, elaborando los diseños técnicos y evaluaciones de viabilidad del proyecto. La segunda mitad del cronograma incluye el Censo General de Hogares y A.P. del sexto al octavo mes, identificando a los afectados por el proyecto. La Elaboración de Avalúos de Referencia se lleva a cabo en los meses siete y ocho, valorando los inmuebles afectados, finalmente, la Formulación del PGS y PGP se realiza en los últimos dos meses, asegurando la sostenibilidad y participación comunitaria en



el proyecto. Este cronograma garantiza una preparación detallada y escalonada antes de iniciar las fases operativas. Como se muestra en la siguiente figura:

Figura 86. Preoperativos.



Nota. Elaboración propia.

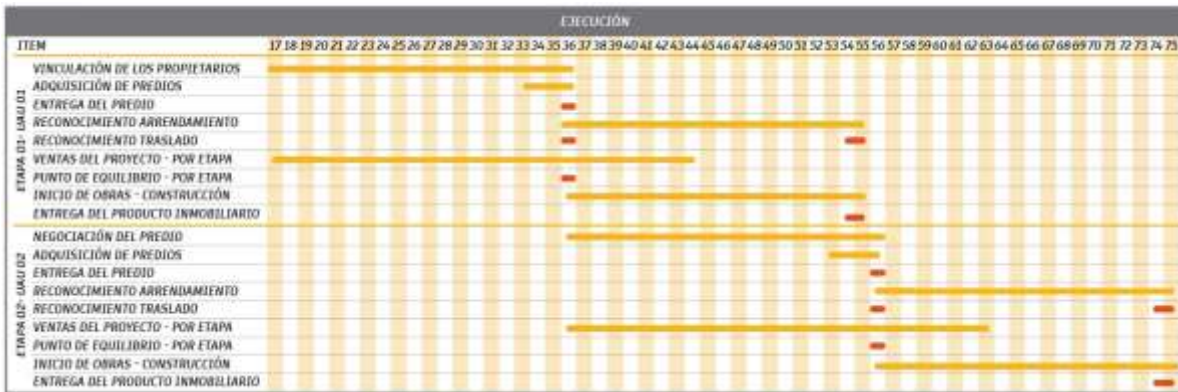
3.3.17 EJECUCIÓN

El cronograma de ejecución de obras para las etapas 01 y 02 del proyecto se extiende a lo largo de 75 meses, con una planificación detallada y escalonada: La Etapa 01, comienza con la vinculación de los Propietarios, en el mes 10 y se extiende hasta el mes 26. La Adquisición del Predio, se realiza entre los meses 17 y 27, seguida por la Entrega del Predio en los meses 28 y 29, los Reconocimientos de Arrendamiento y Traslado, se realizan del mes 24 al 29, las Ventas del Proyecto, empiezan en el mes 30 y continúan hasta el mes 46, mientras que el Punto de Equilibrio, se alcanza del mes 47 al 48. La Construcción se inicia en el mes 29 y culmina en el mes 46, con la Entrega del Producto Inmobiliario, finalizando en el mes 49.

En la Etapa 02, la Negociación del Predio, comienza en el mes 26 y se extiende hasta el mes 46, seguida por la Adquisición del Predio del mes 32 al 47 y la Entrega del Predio en los meses 48 y 49. Los Reconocimientos de Arrendamiento y Traslado se realizan del mes 40 al 49. Las Ventas del Proyecto empiezan en el mes 50 y continúan hasta el mes 62, mientras que el Punto de Equilibrios alcanza del mes 62 al 63. La Construcción se inicia en el mes 48 y culmina en el mes 61, con la Entrega del Producto Inmobiliario finalizando en el mes 75. Este cronograma asegura que las fases de adquisición, ventas y construcción estén bien coordinadas, minimizando retrasos y asegurando la entrega del proyecto en tiempo y forma.



Figura 87. Cronograma de Ejecución.



Nota. Elaboración propia.

3.3.18 ESQUEMA GENERAL DE VENTAS

En la primera etapa del proyecto se planea construir un total de 600 viviendas, las cuales se consideran el *punto de equilibrio*, es decir, el número de unidades necesarias para cubrir los costos y comenzar a generar beneficios. Este punto se alcanzará *con la venta de 1800 viviendas*, lo cual se espera lograr en un plazo de 20 meses, implicando una rotación de inventario mensual estimada de 22 viviendas. Este ritmo de ventas es crucial para asegurar que los ingresos cubran los costos operativos y de construcción, permitiendo así la sostenibilidad financiera del proyecto.

Figura 88. UAU 01 Y UAU 02



Nota. Elaboración propia.

En la segunda etapa, el proyecto se expande significativamente con la construcción de 1800 viviendas. El punto de equilibrio para esta fase se establece con la venta de 434 viviendas, también en un periodo de 20 meses. La rotación de inventario mensual estimada es de 42 viviendas, casi el doble de la primera etapa. Este incremento en la rotación mensual indica la necesidad de implementar estrategias de venta más agresivas y una demanda del mercado considerablemente alta para mantener el ritmo y alcanzar el punto de equilibrio en el tiempo previsto. La estrategia de ventas y el esquema financiero del proyecto dependen en gran medida de la capacidad para mantener la rotación de inventario mensual estimada.



El éxito en la primera etapa, con una rotación de 22 viviendas al mes, sentará las bases para la más ambiciosa segunda etapa, que requiere vender 42 viviendas mensualmente. La planificación adecuada y el monitoreo continuo de las ventas serán fundamentales para asegurar que el proyecto alcance sus objetivos financieros dentro del plazo estipulado.

Figura 89. Esquema de cierre financiero de los hogares

ITEM	VIP	VIS	NO VIS	NO VIS - MEDICALIZADA	NO VIS - ESTUDIANTIL
VALOR EN SMMLV	110	175	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
1. VALOR DE VENTA VIVIENDA EN COP -2024	\$ 143.000.000	\$ 227.500.000	\$ 539.795.329	\$ 346.062.737	\$ 333.691.658
PORCENTAJE CUOTA INICIAL	30%	30%	30%	30%	30%
2. VALOR TOTAL CUOTA INICIAL	\$ 42.900.000	\$ 68.250.000	\$ 161.938.599	\$ 103.813.821	\$ 100.107.497
# DE MESES CUOTA INICIAL	20	20	20	20	20
VALOR MENSUAL PROMEDIO CUOTA INICIAL	\$ 2.145.000	\$ 3.412.500	\$ 8.096.930	\$ 5.190.941	\$ 5.005.375
3. VALOR SUBSIDIO A CONTABILIDAD EN EL CIERRE FINANCIERO DEL HOGAR (VER NOTA)	\$ 19.500.000	\$ 19.500.000	\$ 0	\$ 0	\$ 0
VALOR CREDITO HIPOTECARIO 1-(2+3)	\$ 80.600.000	\$ 139.750.000	\$ 377.856.730	\$ 242.243.916	\$ 233.584.161
TASA EA ESTIMADA CREDITO HIPOTECARIO HOGAR	12,50%	12,75%	12,90%	12,90%	12,90%
TASA NOMINAL	11,84%	12,06%	12,19%	12,19%	12,19%
TASA MV	0,99%	1,01%	1,02%	1,02%	1,02%
PLAZO MINIMO CREDITO HIPOTECARIO EN AÑOS	20	20	20	20	20
VALOR CUOTA EN PESOS A PAGAR POR EL HOGAR	\$ 878.294	\$ 1.544.665	\$ 4.211.951	\$ 2.700.281	\$ 2.603.752

NOTA: Para el cierre financiero de los hogares VIP y VIS se tendrá en cuenta por lo menos uno de los siguientes subsidios: Casa Ya, Subsidio Distrital, Subsidio de Caja de Compensación

Nota. Elaboración propia.

Capítulo N°

4



GESTIÓN Y FINANCIACIÓN



Para el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana "Unidad del Cuidado y del Ocio" Benjamín Herrera, se decidió reconfigurar el área delimitada por el polígono que comprende 5 manzanas, con el objetivo de crear dos UAU. Este proceso se llevará a cabo mediante el mecanismo de integración inmobiliaria descrito en los artículos 44 y 45 de la Ley 388 de 1997, lo que garantizará una distribución equitativa de las cargas y beneficios. Aunque se implementará la integración inmobiliaria, es importante destacar que la gestión de los 139 predios dentro del área de influencia será realizada por el Desarrollador y Constructor del Proyecto (una entidad privada). Además, esta entidad tendrá las funciones de planificar, gestionar el fideicomiso de administración y pagos, estructurar el proyecto, generar suelo útil urbanizado, gestionar social y predialmente, así como llevar a cabo la gestión técnica y financiera de uno o varios promotores asociados y derechos fiduciarios. Será también responsable de la licencia de urbanismo y el Plan de Unidad de Gestión (PUG), con el apoyo del distrito a través de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano (RENBO), que actuará como entidad supervisora y de gestión social. El financiamiento del Proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana se centrará en dos aspectos principales:

1. **Política de Moradores:** Contempla las opciones ofrecidas a los propietarios y arrendatarios de los predios dentro del área de influencia, así como las negociaciones establecidas con ellos. Entre estas opciones, se incluye el pago en efectivo del valor comercial del predio, un 18,39% adicional para los propietarios que decidan participar en el proyecto, entre otras medidas.
2. **Transferencia de inmuebles actuales:** Se prevé el traspaso de los inmuebles al patrimonio autónomo matriz, que se constituirá a partir de la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración (Parqueo) entre el Desarrollador y Constructor y la sociedad fiduciaria autorizada por la Superintendencia Financiera. Asimismo, se considerará la restitución del aporte a los propietarios basado en el incremento del valor del suelo, de acuerdo con el aporte realizado, junto con la participación de otros actores mencionados en la Estrategia de Gestión y Financiación del proyecto.

4.1 MORADORES

En el contexto de la renovación urbana, para los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para el desarrollo de programas de renovación urbana, el precio de adquisición o indemnizatorio, según lo dispuesto en los capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997, deberá pagarse preferentemente de la siguiente manera:

- a) Mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto.
- b) En derechos de edificabilidad, participando como socio del mismo.

La Ley 388 de 1997 establece que, en casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles, el pago por la adquisición o indemnización debe realizarse preferentemente mediante permuta con inmuebles resultantes del proyecto o a través de derechos de edificabilidad, permitiendo al propietario participar como socio del mismo. Si el propietario opta por recibir el pago en dinero, tendrá un derecho de preferencia para adquirir inmuebles de la misma naturaleza generados por el proyecto, en proporción al valor del inmueble original.



En el caso de propietarios o poseedores de viviendas de interés social que no acepten la forma de pago o el derecho de preferencia previstos en este artículo, la administración municipal o distrital que participe en los proyectos de renovación correspondientes *le garantizará el acceso a una solución de vivienda del mismo tipo*, para lo cual otorgarán los subsidios municipales de vivienda, siempre y cuando se cumplan las condiciones previstas al efecto. Según el artículo 555, los recursos correspondientes provendrán de los fondos de vivienda de interés social y reforma urbana, de la participación en plusvalías o de otros recursos municipales.

El Decreto 555, en sus artículos 373 y 375, refuerza esta normativa al definir medidas específicas para asegurar que los inmuebles de los propietarios sean reemplazados dentro del proyecto en proporción al valor o área construida de los mismos. Además, establece que las condiciones para la construcción y entrega de los inmuebles de reemplazo se calcularán principalmente en función de los metros cuadrados construidos, garantizando así una equivalencia justa en relación con el inmueble aportado al proyecto de renovación urbana. Para el presente ejercicio se utilizarán los datos de arrendatarios y propietarios por uso, obtenidos a partir de la base de datos de la Encuesta Multipropósito 2022.

Figura 90. Estrategias de Gestión Social y Obligaciones del Desarrollador



Nota. Elaboración propia.



Figura 91. Costos – Política de Moradores AUA 01.

USO	UAU 01													TOTAL PLAN MORADORES
	PREDIOS			ARRENDAMIENTOS			TRASLADOS		LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE		OTROS			
	MZ 01	MZ 03	TOTAL	Valor Arrendamiento Promedio	Meses a Reconocer	Subtotal Arrendamientos	Valor Traslado	Subtotal Traslados	Valor Reconocimiento por Predio	Subtotal	Meses Auxilio Arrendamiento Arrendatarios	Subtotal Auxilio Arrendatarios		
Comercial	18	5	23	\$ 4.850.000	20	\$ 1.115.500.000	\$ 2.800.000	\$ 59.800.000	\$ 16.850.000	\$ 387.550.000	3	\$ 170.002.200	\$ 1.732.852.200	
Dotacional	0	2	2	\$ 3.550.000	20	\$ 71.000.000	\$ 2.800.000	\$ 5.200.000	\$ -	\$ -	3	\$ 10.820.400	\$ 87.020.400	
Industrial	0	1	1	\$ 7.350.000	20	\$ 73.500.000	\$ 2.800.000	\$ 2.800.000	\$ 17.825.000	\$ 17.825.000	3	\$ 11.201.400	\$ 105.126.400	
Logístico	10	7	17	\$ 7.350.000	20	\$ 1.249.500.000	\$ 2.800.000	\$ 44.200.000	\$ 9.575.000	\$ 162.775.000	3	\$ 190.423.800	\$ 1.646.898.800	
Parqueadero	2	3	5	\$ 3.850.000	20	\$ 192.500.000	\$ 2.800.000	\$ 13.000.000	\$ 8.575.000	\$ 42.875.000	3	\$ 29.337.000	\$ 277.712.000	
Residencial	13	2	15	\$ 1.700.000	20	\$ 510.000.000	\$ 2.800.000	\$ 78.000.000	\$ -	\$ -	3	\$ 77.724.000	\$ 665.724.000	
Otro	1	0	1	\$ 1.700.000	20	\$ 17.000.000	\$ 2.800.000	\$ 2.800.000	\$ -	\$ -	3	\$ 2.590.800	\$ 22.190.800	
	44	20	79			\$ 3.228.000.000		\$ 205.400.000		\$ 611.025.000		\$ 492.099.600	\$ 4.537.524.600	

Nota. Elaboración propia.

Figura 92. Costos – Política de Moradores AUA 02.

USO	UAU 02													TOTAL PLAN MORADORES
	PREDIOS				ARRENDAMIENTOS			TRASLADOS		LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE		OTROS		
	MZ 02	MZ 04	MZ 05	TOTAL	Valor Arrendamiento Promedio	Meses a Reconocer	Subtotal Arrendamientos	Valor Traslado	Subtotal Traslados	Valor Reconocimiento por Predio	Subtotal	Meses Auxilio Arrendamiento Arrendatarios	Subtotal Auxilio Arrendatarios	
Comercial	9	11	1	21	\$ 4.850.000	20	\$ 1.018.500.000	\$ 2.800.000	\$ 54.600.000	\$ 16.850.000	\$ 353.850.000	3	\$ 155.218.400	\$ 1.582.198.400
Dotacional	0	1	1	2	\$ 3.550.000	20	\$ 71.000.000	\$ 2.800.000	\$ 5.200.000	\$ -	\$ -	3	\$ 10.820.400	\$ 87.020.400
Industrial	0	1	0	1	\$ 7.350.000	20	\$ 73.500.000	\$ 2.800.000	\$ 2.800.000	\$ 17.825.000	\$ 17.825.000	3	\$ 11.201.400	\$ 105.126.400
Logístico	10	16	0	26	\$ 7.350.000	20	\$ 1.837.500.000	\$ 2.800.000	\$ 65.000.000	\$ 9.575.000	\$ 259.375.000	3	\$ 280.035.000	\$ 2.421.910.000
Parqueadero	0	1	0	1	\$ 3.850.000	20	\$ 38.500.000	\$ 2.800.000	\$ 2.800.000	\$ 8.575.000	\$ 8.575.000	3	\$ 5.967.400	\$ 55.942.400
Residencial	16	8	0	24	\$ 1.700.000	20	\$ 810.000.000	\$ 2.800.000	\$ 124.800.000	\$ -	\$ -	3	\$ 124.358.400	\$ 1.055.158.400
Otro	0	0	1	1	\$ -	20	\$ -	\$ 22.190.800	\$ 22.190.800	\$ -	\$ -	3	\$ -	\$ 22.190.800
	35	37	3	99			\$ 3.855.000.000		\$ 276.960.800		\$ 619.625.000		\$ 587.502.000	\$ 5.335.117.800

Nota. Elaboración propia.

4.1.1 VALOR ARRENDAMIENTO PROMEDIO Y SUBTOTAL DE ARRENDAMIENTOS

Se detalla el número de predios por uso (comercial, dotacional, industrial, etc.) y se calcula el valor de arrendamiento promedio mensual, multiplicado por los meses a reconocer (20 meses en ambos casos) para obtener el subtotal de arrendamientos.

- **En UAU 01**, los valores varían según el tipo de uso, con el uso logístico teniendo el valor más alto de arrendamiento total (\$1,249,500,000).
- **En UAU 02**, el uso logístico también tiene el valor más alto de arrendamiento total (\$1,837,500,000).

4.1.2 SUBTOTAL TRASLADOS

Se establece un valor fijo de traslado por predio (\$2,600,000), correspondiente al salario mínimo multiplicado por el número de predios para cada tipo de uso. Los costos de traslado son significativamente menores en comparación con los arrendamientos.

4.1.3 SUBTOTAL AUXILIO ARRENDAMIENTO ARRENDATARIOS

Se otorga un auxilio de arrendamiento adicional por 3 meses a los arrendatarios. El valor total del auxilio es considerable, particularmente en usos logísticos y residenciales en ambas UAU, siendo el uso logístico el más alto.

4.1.4 TOTAL PLAN MORADORES

La suma de los subtotales de arrendamientos, traslados y auxilio de arrendamiento para arrendatarios nos da el costo total del plan para cada uso.

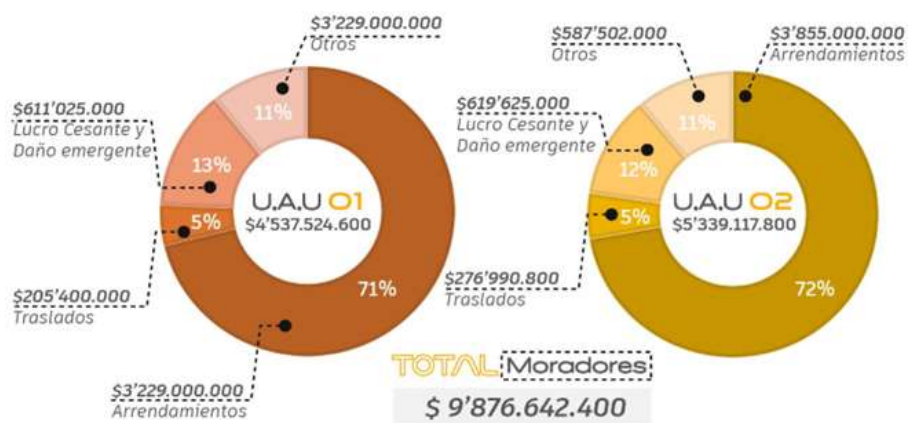


- **En UAU 01**, el costo total más alto corresponde al uso logístico (\$1,484,123,800), seguido del uso comercial (\$1,345,302,200).
- **En UAU 02**, el costo total más alto también corresponde al uso logístico (\$2,182,535,000), seguido del uso residencial (\$1,065,158,400).

El Decreto Distrital 563 (2023) establece que, en los casos de renovación urbana, los propietarios y arrendatarios deben ser compensados de manera justa, ya sea mediante permuta, derechos de edificabilidad o en efectivo, garantizando además el derecho de preferencia para adquirir inmuebles resultantes del proyecto. Adicionalmente, para los propietarios de viviendas de interés social, se garantiza el acceso a soluciones de vivienda similares. En este contexto, las tablas del presente capítulo muestran un desglose detallado de los costos involucrados en compensar a los arrendatarios y propietarios de predios, incluyendo arrendamientos temporales, traslados y auxilios de arrendamiento, asegurando que se cumplan las obligaciones legales de proporcionar reemplazos adecuados y justos. Esto refleja un enfoque integral para la implementación de estrategias sociales en el desarrollo de la renovación urbana.

Las siguientes figuras muestran el "Total Plan de Moradores" para cada tipo de uso en las dos Unidades de Actuación Urbanística (UAU 01 y UAU 02). En términos comerciales, UAU 01 tiene un costo ligeramente más alto (\$1,345,302,200) en comparación con UAU 02 (\$1,228,319,400). Los costos para los usos dotacional e industrial son idénticos en ambas unidades (\$87,020,400 y \$87,301,400, respectivamente). Sin embargo, el uso logístico presenta una diferencia significativa, siendo más alto en UAU 02 (\$2,182,535,000) en comparación con UAU 01 (\$1,484,123,800). En cuanto a los parqueaderos, UAU 01 tiene un costo considerablemente mayor (\$234,837,000) que UAU 02 (\$46,967,400). El uso residencial también muestra una diferencia notable, siendo más alto en UAU 02 (\$1,065,158,400) frente a UAU 01 (\$665,724,000), mientras que el uso "Otros" tiene costos idénticos en ambas unidades (\$22,190,800).

Figura 93. Total Plan Moradores UAU 01 y UAU 02.



Nota. Elaboración propia.

En conclusión, el uso logístico presenta el costo más alto en ambas UAU, especialmente en UAU 02. Los usos comercial y residencial tienen costos significativos en ambas



unidades, con un incremento notable en UAU 02 para el uso residencial. Por otro lado, los costos asociados a los parqueaderos muestran una gran diferencia entre las dos UAU, siendo mucho más altos en UAU 01. Los usos dotacionales, industrial y "Otros" mantienen costos similares y relativamente bajos. Este análisis financiero se ajusta a los requisitos establecidos en la Ley 388, el Decreto 555 y el Decreto Distrital de 2023, asegurando que los costos de renovación urbana se calculen y asignen adecuadamente, garantizando una compensación justa para todos los afectados por el proyecto. En el balance se demuestra que el proyecto es capaz de asumir los costos y gastos asociados a su desarrollo, además de ser rentable y atractivo para los grupos de interés, incluidos los propietarios del suelo, quienes recibirán como pago justo por su terreno hasta un 18,39% por encima del valor comercial.

4.1.5 REUBICACIÓN DE HOGARES EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD

El análisis de la tabla de uso residencial revela varios aspectos importantes sobre la situación actual y el impacto financiero de la reubicación de hogares en condiciones de vulnerabilidad. Actualmente, el área útil destinada a uso residencial es de 8,519.80 m², con un área construida total de 14,618.66 m², distribuidos en 277 viviendas. El área útil promedio por vivienda es de 30.76 m² y el área construida promedio es de 52.77 m² por vivienda.

El valor proporcional de cada vivienda es de \$160,258,800, mientras que el costo de reposición por metro cuadrado, en una relación 1:1, asciende a \$179,686,125.15, generando una diferencia de \$19,427,325 por hogar. En particular, existen 139 hogares en condición de vulnerabilidad, lo que representa un cierre financiero necesario de \$2,690,684,483 para asegurar la reubicación de estos hogares en nuevas viviendas. Este análisis subraya la importancia de considerar los costos adicionales asociados a la vulnerabilidad y la necesidad de una planificación financiera detallada para abordar estas diferencias en el contexto del proyecto de renovación urbana.

Tabla 8. *Reubicación de Hogares en Condiciones de Vulnerabilidad*

Uso Residencial	
Total, Área Útil Uso Residencial - Actual	8.519,80 m ²
Total Área Construida Uso Residencial - Actual	14.618,66 m ²
Total Viviendas	277
Área Útil Promedio Vivienda - Actual	30,76 m ²
Valor Proporcional Vivienda	\$ 160.258.800
Área Construida Promedio Vivienda - Actual	52,77 m ²
Valor Reposición Vivienda M2 relación 1:1	\$ 179.686.125,15
Diferencia por hogar	\$ 19.427.325



Hogares en Condición de Vulnerabilidad	139
Cierre Financiero Hogares en Condiciones de Vulnerabilidad	\$ 2.690.684.483

Nota. Elaboración propia.

4.1.6 REUBICACIÓN DE ADULTOS MAYORES

La reubicación del ancianato "Las Hermanitas de los Pobres" a un nuevo predio en las afueras de Bogotá, con un valor estimado de \$22,439,075,974.00, se centrará en garantizar un entorno accesible, seguro y adaptado a las necesidades de los adultos mayores de escasos recursos. El nuevo espacio contará con infraestructura diseñada para personas con movilidad reducida, incluyendo rampas, ascensores y áreas comunes adecuadas para actividades recreativas y espirituales. Se implementará un plan de transición gradual, con evaluaciones individuales y acompañamiento emocional, asegurando que el traslado sea lo menos disruptivo posible para los residentes.

Una vez establecidos en el nuevo predio, se mantendrá el compromiso de brindar un cuidado integral, abarcando aspectos de salud y bienestar, siempre respetando los valores éticos y cristianos de la institución. La integración con la comunidad local y un sistema de monitoreo continuo garantizarán que los servicios se mantengan en niveles óptimos. Además, se respetará la política de moradores, protegiendo los derechos de los residentes y asegurando su participación en decisiones clave durante el proceso de reubicación. Los costos estimados para esta política son:

Figura 94. Estrategia de Moradores – Personas de la tercera edad-

Estrategia de Moradores	
VALOR DE COMPRA DE PREDIO	\$ 22'439.075.974,00
COSTO CONSTRUCCIÓN NUEVO ANCIANATO	\$ 10'920.000.000,00
COSTO NUEVO PREDIO	\$ 11'519.075.973,96
ÁREA APROXIMADA NUEVO PREDIO	9000 M²
VALOR M² NUEVO PREDIO	\$ 1'279.897,33

Nota. Elaboración propia.

4.2 MODELOS DE GESTIÓN

4.2.1 INSTRUMENTO DE GESTIÓN

La estrategia de gestión y financiación para el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana "Unidad del Cuidado y del Ocio" Benjamín Herrera se basa en la estructuración y coordinación de múltiples actores y mecanismos administrativos para asegurar una ejecución eficiente y equitativa del proyecto. Es fundamental tener en cuenta los:

Mecanismos administrativos y arreglos institucionales para facilitar la ejecución de actuaciones urbanísticas, la reconfiguración jurídica y física de los inmuebles



necesaria para el reparto equitativo de cargas y beneficios, los cuales deben ser adelantados por las entidades públicas y los particulares en el marco de la ejecución del POT. Estos mecanismos incluyen: unidades de actuación urbanística, reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, transferencia de derechos, enajenación voluntaria, enajenación forzosa, expropiación judicial, expropiación administrativa, declaratorias de desarrollo prioritario y de utilidad pública, derecho de preferencia, banco inmobiliario (Decreto 1077, 2015, Artículo 2.2.2.1.2.1.3, Lit.e, num.1).

4.2.1.1. Instrumentos de Gestión

Para el caso del Plan Parcial de Renovación Urbana, unidad del “Cuidado y del Ocio” Benjamín Herrera, se realiza mediante la aprobación del Decreto PPRU “unidad del Cuidado y del Ocio”, donde se determinarán las cargas y beneficios, consiguiente a:

I. Proceso de vinculación y negociación

Figura 95. Estructura de Gestión



Nota. Elaboración propia.

- A) *Conformación de la entidad promotora:* Se establece una entidad de derecho privado bajo un esquema fiduciario para gestionar el proyecto – *Fidecomiso*.
- B) *Vinculación del operador urbano público:* Se realiza conforme al Artículo 374 del Decreto 555 de 2021, designando al operador urbano público para intervenir en el desarrollo del proyecto. se incluirá *la entidad gestora*, la cual se realizará por medio de la participación de la *empresa de renovación urbana de Bogotá, Renobo*, para que la cómo entidad gestora, sea el operador urbano público.
- C) *Formulación del plan parcial:* Incluye un Plan de Gestión Social y Predial para asegurar la integración de la comunidad y la adecuada gestión de los predios involucrados. La



Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano RENOBO, actuará como entidad supervisora y de gestión social.

- D) Fase de Negociación y Vinculación Voluntaria al Proyecto:** Se inicia una primera fase de negociación con los propietarios de los predios para su integración inmobiliaria al proyecto.
- E) Conformación de las bases de actuación y delimitación de las UAU:** Se delimitarán dos UAU: (UAU1 y UAU2), como base para la reconfiguración física y jurídica de los inmuebles involucrados. Cada UAU será responsable del reparto equitativo de cargas y beneficios entre los participantes, una vez definidas dichas delimitaciones.
- F) Segunda fase de negociación y vinculación al proyecto:** Después de la delimitación de las UAU, se procede a una segunda fase de negociación con los propietarios.
- G) Adición Fiducia Mercantil de Administración:** La Empresa de Renovación Urbana de Bogotá (Renobo) actuará como entidad gestora, asegurando la legalidad y ejecución de la integración inmobiliaria, incluyendo mecanismos de enajenación voluntaria o forzosa según sea necesario. El fideicomiso será responsable de administrar los predios y recursos económicos para garantizar el desarrollo del proyecto. A partir de ello, se generará la constitución de una Fiducia mercantil de Administración y con base en la concertación la que hubieran llegado los propietarios para el desarrollo de las unidades de actuación urbanística se procede a:
 - **Enajenación voluntaria:** Los propietarios pueden optar por vender voluntariamente su predio, recibiendo el pago del valor final según la modelación, sin reconocimiento de arrendamiento.
 - **Vinculación al proyecto como inversionista:** Los propietarios pueden aportar su predio al proyecto como inversionistas, recibiendo un pago del valor final más un reconocimiento por arrendamiento durante 20 meses.
 - **Vinculación al proyecto por restitución de producto inmobiliario:** Los propietarios pueden aportar su predio y recibir un producto inmobiliario como compensación, con el valor aportado indexado al Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV).

II. Consecuencias de no aceptar la oferta

- **Gestión del suelo por parte del operador urbano público:** Si los propietarios no aceptan la oferta, la gestión del suelo será realizada directamente por el operador urbano público (RENOBO), lo que podría implicar procesos de enajenación forzosa.

III. Integración inmobiliaria

Se utilizará el mecanismo de integración inmobiliaria, conforme a lo establecido en el artículo 46 de la Ley 388 (1997), el cual implica reunir y consolidar los predios para una mejor configuración predial y la posterior delimitación de las UAU, garantizando así la equidad en el sistema de reparto de cargas y beneficios entre dichas unidades para el desarrollo del Plan Parcial. Este mecanismo permite agrupar y reorganizar los predios con el fin de optimizar la configuración del terreno y asegurar una distribución equitativa de cargas y beneficios.

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo mencionado, el trámite de integración inmobiliaria requerirá la realización de las siguientes actividades, previas a la aprobación del proyecto de integración de inmuebles:



- Otorgar la integración inmobiliaria mediante escritura pública, detallando a los participantes de la actuación, los inmuebles involucrados y su consolidación.
- Especificar las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo urbanismo, conforme al proyecto urbanístico.
- Describir cómo se restituirán los aportes en nuevos lotes, indicando su valor y su correspondencia con el predio originalmente aportado.
- La escritura pública debe inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente para que, posteriormente, se registre en el folio de matrícula inmobiliaria de cada inmueble aportado. Los predios restituidos sustituirán a los inmuebles originales con plena validez jurídica.
- Los lotes que conforman las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial de Renovación Urbana deberán asumir las cargas y el pago de los gastos de urbanización, de acuerdo con el porcentaje y las cargas que correspondan a cada UAU.
- Una vez finalizadas y recibidas las obras de urbanización correspondientes, los propietarios podrán realizar construcciones en los lotes que conforman las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial de Renovación Urbana de manera independiente, previa obtención de la licencia de construcción correspondiente, según la modalidad aplicable.

4.2.1.2. Modelo de Gestión

I. Análisis de la estructura fiduciaria para la ejecución del proyecto de renovación urbana:

Es posible ejecutar el proyecto bajo una sola estructura fiduciaria, sin embargo, 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 o gestión de manera simultánea, se plantea la posibilidad de generar una estructura fiduciaria de dos niveles así: Como lo demuestra la siguiente figura:

Figura 96. Estructura Fiduciaria.



Nota. Elaboración propia.

A continuación, se detallan los elementos clave de esta estructura:



A) Fideicomiso gestor:

- *Función Principal:* Planificación y Reurbanización.
- *Responsabilidades:*
 - Fideicomiso de Administración y Pagos (PA): Manejo financiero administrativo del proyecto.
 - Estructuración General del Proyecto: Incluye la generación de suelo urbanizado útil, gestión social, predial, técnica, y financiera.
 - Promotores Asociados: Uno o varios promotores que tendrán derechos fiduciarios.
 - Licencia de Urbanismo y PUG: Es responsable de obtener y manejar estas licencias.

B) Fideicomisos inmobiliarios por etapas:

- Fideicomiso Inmobiliario Etapa 01 (UAU1) y Etapa 02 (UAU2)
- *Función Principal:* Construcción de los proyectos y promoción de los productos inmobiliarios.
- *Responsabilidades:*
 - Promoción y Venta de Productos Inmobiliarios: Manejo de la venta y mercadeo de los productos desarrollados.
 - Construcción de Proyectos: Gestión de la construcción de los diferentes componentes del proyecto.
 - Licencia de Construcción: Obtención y gestión de la licencia necesaria para la construcción.
 - Promotores Asociados: Al igual que el fideicomiso gestor, varios promotores pueden estar vinculados y tener derechos fiduciarios.

II. Aplicación del modelo de gestión:

Para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana, como se presentó en el capítulo correspondiente, el proyecto se llevará a cabo a través de dos Unidades de Actuación Urbanística (UAU). Para ello, se utilizará como vehículo inmobiliario el contrato de fiducia mercantil de administración (Parqueo), que será suscrito entre el Desarrollador y Constructor del proyecto (Fideicomitente Desarrollador y Constructor) y la sociedad fiduciaria autorizada por la Superintendencia Financiera (la “Fiduciaria”), así como los demás actores que se mencionan más adelante. En virtud de este contrato, se constituirá un patrimonio autónomo (PA) que dará lugar al fideicomiso inmobiliario matriz “Unidad del Cuidado y del Ocio”. A este fideicomiso se transferirá la titularidad del derecho de dominio de los 139 predios adquiridos para el desarrollo del proyecto, y se habilitará para constituir patrimonios autónomos subordinados al patrimonio autónomo matriz, destinados a cumplir las finalidades específicas de cada uno de dichos patrimonios subordinados.

Independientemente de la forma en que se adquieran los predios, ya sea mediante enajenación voluntaria o expropiación, todos los predios serán transferidos al Patrimonio Autónomo “Unidad del Cuidado y del Ocio”. En relación con el vehículo inmobiliario que se empleará para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana, consistente en la constitución del mencionado patrimonio autónomo matriz a través del contrato de fiducia mercantil de administración, se garantizará lo siguiente al culminar el proyecto: Entregar a los propietarios de los inmuebles del plus valor del ejercicio y se les garantizara el derecho preferencial, como primera opción de compra de los productos inmobiliarios ofrecidos por el proyecto.



- A) Garantizar la entrega a terceros que decidan adquirir productos inmobiliarios promovidos por el proyecto mediante la suscripción de contratos de promesa de compraventa de tal manera que correspondan a los valores pagados para su adquisición.
- B) Proteger los bienes entregados al PA matriz o subordinados, según corresponda que se constituyan para que no sean destinados a finalidades distintas a la ejecución del Proyecto.

La constitución del mencionado patrimonio autónomo matriz a través del contrato de fiducia mercantil de administración estará integrada por los siguientes actores:

- *Fideicomitente Desarrollador y Constructor (Privado)*, quien a su vez cumplirá funciones de Fideicomitente Constituyente.
- *Sociedad Fiduciaria*.
- *Fideicomitente Aportante de Inmuebles* que serán los propietarios que se integran al proyecto y adquieren calidad de socios inversionistas que aporten sus predios.
- *Fideicomitente Aportante de recursos* (Inversionista).
- *Comité Fiduciario*: Integrado por la sociedad fiduciaria y un representante de cada actor.

El referido contrato de fiducia mercantil de administración, en virtud del cual se constituirá el Patrimonio Autónomo, tendrá como objeto principal, la realización de las siguientes actividades:

- Mantener la propiedad de los 139 predios en el PA Matriz.
- Vincular a los propietarios que participen en el proyecto, así como a terceros interesados en adquirir productos inmobiliarios ofrecidos en el mismo.
- Recibir y administrar los predios y recursos económicos derivados de la venta de los productos inmobiliarios (Vivienda VIS, VIP, unidades habitacionales con servicios, comercio y servicios, y dotacional) y transferirlos al Fideicomitente Constructor, una vez se cumplan las condiciones de giro e instrucciones establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil, destinados al desarrollo del proyecto.
- Entregar los recursos al Fideicomitente - Constructor una vez se acredite ante la Fiduciaria el cumplimiento de todas las condiciones de giro.
- Recibir los predios (estrategias de negociación), realizar el proceso de englobe y posteriormente efectuar, sobre el área delimitada del polígono, el desenglobe correspondiente para la constitución de las dos UAU y el desarrollo de cada una de las etapas del proyecto.
- Entregar al Desarrollador y Constructor del Proyecto, a título de comodato, los bienes fideicomitados objeto de englobe para que, bajo su propia cuenta y riesgo, inicie la construcción del proyecto una vez finalizada la etapa preoperativa.
- Transferir los activos inmobiliarios resultantes del proyecto o de sus respectivas etapas a los adquirentes, conforme lo instruya el Comité Fiduciario y según los términos establecidos en el Contrato de Fiducia.
- Entregar al beneficiario (inversionista o al Fideicomitente Desarrollador y Constructor, según corresponda) los excedentes, rentas o utilidades disponibles en el Fideicomiso Inmobiliario Matriz al momento de su liquidación, una vez se haya completado la transferencia de todos los activos inmobiliarios a los adquirentes y se hayan cubierto todos los costos y gastos del proyecto.



- Solicitar y tramitar la licencia de urbanización para el desarrollo del proyecto por etapas, en las que se ejecutarán cada uno de los productos inmobiliarios y se cumplirán las cesiones obligatorias.
- Efectuar las transferencias a cada una de las UAU, coordinadas y supervisadas por el Operador Urbano, quien garantizará su correcta ejecución.
- Servir como vehículo para la transferencia y asignación de compensaciones entre las Unidades de Actuación Urbanística, de acuerdo con el sistema de reparto de cargas y beneficios.

III. Actores y responsabilidades

Figura 97. Estructura Fiduciaria.



Nota. Elaboración propia.

A) Desarrollador y constructor - entidad (privada) que se denominará “fideicomitente desarrollador y constructor”

Es el responsable de la ejecución del proyecto, desde la adquisición de los predios hasta la construcción de las obras. Además, gestionará la promoción y comercialización de las unidades resultantes.

- Suscribir los Contratos de promesa de compraventa con los propietarios de los predios para el desarrollo del Proyecto.
- Realizar todos los diseños del proyecto, así como la construcción total del Proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana unidad del CUIDADO Y DEL OCIO, por su cuenta y riesgo, de acuerdo con los planos aprobados, diseños, especificaciones técnicas, ciñéndose estrictamente a las normas y reglamentaciones establecidas por las autoridades competentes.
- Gerenciar, elaborar el presupuesto y control de programación del Proyecto.
- Iniciar la ejecución del proyecto, mediante la construcción de las obras civiles de la UAU1, una vez culmine la fase preoperativa, siempre y cuando se alcance un punto de



equilibrio fijado por el Fideicomitente Desarrollador y Constructor de las ventas de los productos inmobiliarios.

- Pagar al Fideicomiso Inmobiliario Matriz y a los subordinados la remuneración pactada, en caso de que no existan recursos disponibles en el patrimonio autónomo matriz que se constituya.
- Legalizar los desembolsos efectuados por la Fiduciaria en una relación discriminada acorde con los porcentajes de avance de obra establecidos.
- Autorizar e instruir, según corresponda, a la Fiduciaria de manera escrita el pago de las cuentas correspondientes a los gastos atinentes al desarrollo del Proyecto, tales como tributos, pólizas, gastos legales, gastos de la obra, directos e indirectos, etc.
- Realizar la promoción y comercialización de las unidades resultantes del Proyecto.
- Cumplir con el deber de informar de que trata la Circular Externa 6 del 8 de febrero de 2012 expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio que implica entre otros, el de “informar el área privada construida, sin perjuicio de que se indiquen otras áreas, como el área privada libre o las áreas comunes de uso exclusivo”:

Si el proyecto que se va a construir es o no por etapas, el valor aproximado de la cuota de administración de manera estimativa, el estrato socioeconómico que tendrá el inmueble (el cual podrá estar sujeto a modificación por parte del respectivo municipio o distrito), las características de las zonas de parqueo y, de manera general, las características de los muebles y equipos que se van a entregar y el tipo y calidad de los acabados. En caso de que el proyecto se realice por etapas, deberá indicar claramente qué zonas comunes se entregarán con cada etapa y el estimado de cuándo se desarrollarán las etapas posteriores, sin perjuicio de que las fechas propuestas varíen. (Superintendencia De Industria y Comercio, 2012).

- Responsabilizarse por la legalidad de los documentos obtenidos ante las autoridades respectivas para el desarrollo de la construcción del Proyecto y de la obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para su desarrollo.
- Informar a la Secretaría Distrital del Hábitat, a través de la Ventanilla Única de la Construcción VUC, el Proyecto en el que se promueve la venta de los productos inmobiliarios de Vivienda VIS y VIP junto con los datos indicados en el artículo 6 de la Resolución 710 de 2022 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat, en los términos del artículo 3 del Decreto Distrital 213 de 2020, en un plazo de 15 días hábiles previos al inicio de la preventa, con la finalidad de que la mencionada Secretaría ejerza la separación preferente de que trata dicho Decreto.
- Realizar las actividades comprendidas en la etapa preoperativa del Proyecto. (Obras de urbanismo).
- *Fideicomitente Aportante de Inmueble- Propietarios actuales de los predios del polígono objeto de estudio:* Transfiere predios a un patrimonio autónomo para su administración, permite la construcción del proyecto, y asume responsabilidades legales como el saneamiento por evicción. Además, facilita la venta de los activos inmobiliarios desarrollados en el proyecto. Tendrá a su cargo las siguientes actividades:
 - Transferir a título de fiducia mercantil de los predios al patrimonio autónomo matriz que se constituya, con el objeto de que la Fiduciaria lo administre.



- Permitir al Fideicomitente Constructor, la construcción del Proyecto y la transferencia de los activos inmobiliarios que se ofrecerán en venta.
- Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los predios frente a la Fiduciaria, los adquirentes o a terceros a quienes la Fiduciaria transfiera los inmuebles.
- *Fideicomitente Aportante de Recursos- Inversionista: Tendrá a su cargo las siguientes actividades:* Se encarga de realizar aportes en dinero según el Contrato de Fiducia Mercantil y cumplir con todas las obligaciones contractuales y legales vigentes. Tendrá a su cargo las siguientes actividades:
 - Realizar los aportes en dinero, en los términos establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil.
 - Cumplir con las demás obligaciones establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil y en las normas legales vigentes.
- *Constitución de patrimonio autónomos subordinados:* Para la adecuada ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana “unidad del Cuidado y del Ocio” Benjamín Herrera y acorde con las facultades del Patrimonio Autónomo Matriz, se constituirá patrimonios autónomos diferentes subordinados del patrimonio autónomo matriz, para estructurar y ejecutar la UAU1 y la UAU2, así como para el cumplimiento de las finalidades determinadas para cada uno dichos patrimonios subordinados establecidos en el respectivo contrato de fiducia mercantil de administración.
 - *Actores:* Los patrimonios autónomos subordinados estarán integrados por:
 - a) *Fideicomitente:* Fideicomiso Matriz Patrimonio Autónomo Unidad del Cuidado y del Ocio.
 - b) *Beneficiarios:* Terceros indeterminados pero determinables. Interesados en adquirir productos inmobiliarios del Plan Parcial unidad del cuidado y del ocio.
 - c) *Comité Fiduciario:* Integrado por la sociedad fiduciaria y representante de cada actor
- *Patrimonio Autónomo Subordinado Activos UAU1:* Constituido por los 64 predios que integran la UAU1 y representan un área de terreno aportante de 7.925,78 m2, estará encargado, entre otras actividades, de las siguientes:
 - Asumir el valor de las cargas urbanísticas, en un 15.5% que equivale al monto de \$ **107.393.903.038** correspondientes a urbanismo del equipamiento, parque, vías, redes y la compensación en dinero.
 - Solicitar y obtener licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición.
 - Ejecutar las obras civiles de construcción de los servicios VIS, VIP, comercio y servicios.
- *Patrimonio Autónomo Subordinado Activos UAU2:* Constituido por los 75 predios que integran la UAU2 y representan un área de terreno aportante de 9.995,73 M2, estará encargado, entre otras actividades, de las siguientes:
 - Asumir el valor de las cargas urbanísticas, en un 61.8% que equivale al monto de \$ **141.742.890.089** correspondientes a urbanismo del equipamiento, parque, vías, redes y la compensación en dinero.
 - Solicitar y obtener licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición.



- Ejecutar las obras civiles de construcción para el desarrollo de los usos de comercio y servicios y dotacionales.
- **Renobo (Operador Urbano – Ente Gestor):** Jugará un papel crucial en la gestión social y la vinculación de los propietarios al proyecto, asegurando la adquisición de suelo y la participación ciudadana a través de estrategias de pedagogía y atención. Además de que se hará efectiva mediante la suscripción de un contrato de colaboración entre Renobo y el Fideicomitente Desarrollador y Constructor para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana unidad del Cuidado y del Ocio, que tendrá como objeto, unir esfuerzos a efectos de coordinar, gestionar y armonizar tanto las actuaciones públicas como las privadas, así como la adquisición de suelo conforme a la política de moradores ya establecida, mediante la ejecución de las siguientes actividades:
 - Realizar actividades de gestión social y estrategias de pedagogía con los propietarios y moradores de los predios partícipes del Plan Parcial.
 - Definir las estrategias de participación ciudadana, que entre otras consiste en la instalación de una oficina de atención a la población del Plan Parcial.
 - Coordinar y realizar el seguimiento de las transferencias a cada una de las UAU que conforman el Plan Parcial a efectos de garantizar la realización de las mismas.
 - Articular los productos inmobiliarios del proyecto VIP, VIS, comercio y servicio y dotacional con las estrategias y directrices de la Actuación Estratégica No. 10 – Pieza el “Campin 7 de agosto”
 - Coordinar la gestión del suelo del Plan Parcial de Renovación Urbana que abarca:
 - i. Realización de oferta de compra
 - ii. Vinculación de propietarios aportantes
 - iii. Procesos de expropiación para propietarios renuentes.

4.3 ETAPAS DE DESARROLLO

Para el desarrollo y construcción del Plan Parcial de Renovación Urbana “Unidad del Cuidado y del Ocio”, se establecen las siguientes etapas aplicables a cada una de las UAU del proyecto:

4.3.1 ETAPA INICIAL

Tendrá una duración de 3 meses, en los cuales se llevará a cabo la planificación del proyecto, incluyendo la revisión de normas y el estudio de viabilidad.

4.3.2 ETAPA PRE OPERATIVA

Esta etapa se extenderá por 9 meses. Se inicia con la firma del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración, que origina la constitución del Patrimonio Autónomo Matriz “Unidad del Cuidado y del Ocio”, y finaliza cuando el Fideicomitente Desarrollador y Constructor acredita el cumplimiento de las condiciones jurídicas, financieras (entrega de recursos), administrativas y técnicas del proyecto. Durante esta fase, se elaborarán los planos, diseños, estudios técnicos y de factibilidad, presupuesto, flujos de caja, obtención de licencias urbanísticas, así como la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada planificación del proyecto. Esto incluye la vinculación de los propietarios aportantes como socios inversionistas.



Asimismo, el Fideicomitente Desarrollador y Constructor deberá realizar todas las gestiones necesarias para iniciar las obras del proyecto, ya sea directamente o a través de terceros contratados. Esto incluye acreditar las condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas del proyecto y cumplir con las condiciones de giro (entrega de recursos) para los aportantes de inmuebles y terceros adquirentes, según los contratos de promesa de compraventa suscritos y la obtención de fuentes de financiamiento. Las gestiones para iniciar las obras del proyecto incluyen:

- Suscripción de contratos de promesas de compraventa que incluya compromiso de aporte de inmuebles que conforman el Proyecto al Fideicomiso y demás trámites para perfeccionar compra de inmuebles.
- Trámites de escritura pública de englobe de conformidad con las licencias de urbanismo.
- -Solicitud y obtención de licencia y cumplimiento de otros requisitos técnicos (permiso de ventas).
- -Contratación de los prestadores de servicios (contratistas y subcontratistas para ejecución de obras civiles).
- -Obtención de punto de equilibrio financiero y técnico.

4.3.3 ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

Una vez cumplidas las condiciones preoperativas, se iniciará la construcción, que se realizará de manera independiente para cada UAU, bajo la coordinación general del PA matriz. La construcción comenzará cuando la Fiduciaria declare el cumplimiento de las condiciones para la entrega de los recursos de la Fase Preoperativa. Se estima que esta fase tendrá una duración aproximada de seis años y tres meses (6,25 años), a partir de la finalización de la Etapa Preoperativa.

Este plazo podrá ampliarse en caso de circunstancias ajenas a los Fideicomitentes, tales como demoras en la instalación de servicios públicos, huelgas, paros, pandemias, entre otros. Durante esta fase, se requerirá a los adquirentes cumplir con la Fase de Escrituración de los inmuebles, conforme a los términos de pago establecidos en los contratos de promesa de compraventa. Iniciada la Fase de Construcción, la Fiduciaria, como vocera del Fideicomiso Matriz, por solicitud del Fideicomitente Desarrollador y Constructor, procederá a girar los recursos según lo establecido en el procedimiento de giros. El Fideicomitente Desarrollador y Constructor y/o el Comité Fiduciario se comprometen a impartir instrucciones de giro única y exclusivamente para el pago de costos y gastos del proyecto.

4.3.4 ETAPA DE ESCRITURACIÓN

Una vez que el Fideicomitente Desarrollador y Constructor certifique a la Fiduciaria la finalización de la Etapa de Construcción, se iniciará la Etapa de Escrituración, que tendrá una duración de un (1) año por cada UAU. Para ello, el Fideicomitente Desarrollador y Constructor deberá:

- Haya legalizado de manera detallada todos los costos y gastos que se hayan ejecutado para la construcción del Proyecto y que se encuentren debidamente conciliados con la Fiduciaria.



- Se tengan individualizadas jurídicamente las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto.
- Se certifique el cumplimiento de la totalidad de los requisitos exigidos en la normatividad vigente para efectos de que sea procedente la escrituración de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto.

4.3.5 ETAPA DE LIQUIDACIÓN

Esta etapa tendrá una duración aproximada de un (1) año y comprenderá, entre otras actividades:

- Pago de los pasivos del Proyecto y del Fideicomiso.
- Distribución de remanentes y utilidades a favor de los Fideicomitentes y/o Beneficiarios, según corresponda.

4.3.6 ETAPA DE POST VENTA

Tendrá una duración de un año (1) año. Comprenderá entre otras actividades asesoría, realización de arreglos o reparación de daños o fallas en las unidades privadas.

4.3.7 DETALLE DE LAS FASES DE DESARROLLO DEL PROYECTO

Durante los primeros dos años se llevarán a cabo las siguientes actividades relacionadas con la adquisición predial, a saber:

A) Etapa preoperativa: Vinculación propietarios partícipes del Proyecto mediante firma de contratos de promesa que incluya compromiso de transferir inmuebles.

- i. El 20% del valor comercial estimado del inmueble, con recursos recibidos del aporte efectuado por el inversionista a la fecha de firma del Contrato de Promesa de Compraventa.
- ii. El 30% del valor comercial estimado del inmueble, en la fase de preventas de los productos inmobiliarios ofrecidos por el Proyecto.
- iii. El saldo del 50%, dos (2) años antes de la fecha prevista para la finalización de la etapa preoperativa del Proyecto que implicará la transferencia de los inmuebles al Fideicomiso.
- iv. Reconocimiento adicional acorde con lo establecido en la Política de Moradores, a efectos de promover que los propietarios de los predios del área de influencia permanezcan en el sector y tengan mejor calidad de vida.
- v. Durante la etapa preoperativa y dos (2) años antes de iniciar la etapa de construcción del Proyecto, los propietarios de los inmuebles podrán continuar ostentando la tenencia de los predios.

B) Proceso de enajenación voluntaria de los propietarios:

- El pago del 70% del valor comercial estimado del inmueble, con recursos del aporte del inversionista a la fecha de firma del Contrato de Promesa de Compraventa. El propietario continuará ostentando la tenencia del inmueble.
- El pago del 30% del valor comercial estimado del inmueble, con recursos del aporte del inversionista, dos (2) años antes de iniciar la etapa de construcción del Proyecto,



fecha en la cual el propietario suscribirá la escritura de transferencia del derecho de dominio a título de fiducia y se hará efectiva la entrega real y material del inmueble.

C) Proceso de preventas de los productos inmobiliarios ofrecidos en el proyecto y vinculación de propietarios y de terceros adquirentes mediante la firma de contratos de promesa:

- 20% del valor comercial del producto inmobiliario, según corresponda, por parte de propietarios y de terceros Adquirentes, en la fecha de firma del Contrato de Promesa de Compraventa.
- El pago del 20% del valor comercial del producto inmobiliario, por propietarios y terceros Adquirentes, en la fecha en que se haya finalizado la etapa preoperativa del Proyecto.
- El pago del 60% del valor comercial del producto inmobiliario, por propietarios y de terceros Adquirentes, una vez finalizada la etapa de construcción del Proyecto y se inicie la etapa de escrituración de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto, según cronograma.

El éxito del Plan Parcial unidad del cuidado y del Ocio dependerá de la efectiva coordinación entre los actores involucrados y la implementación rigurosa de los mecanismos de gestión y financiación establecidos. La estrategia planteada busca garantizar una ejecución equilibrada, en la que se protejan los intereses de los propietarios y se maximice el valor del desarrollo urbano, asegurando así la sostenibilidad y éxito del proyecto a largo plazo. El gráfico proporcionado a continuación describe el proceso de gestión y vinculación de los propietarios de predios al Plan Parcial de Renovación Urbana Unidad del cuidado y del Ocio dentro de un esquema fiduciario. Aquí se detalla el análisis del contenido:

4.4 INSTRUMENTO DE FINANCIACIÓN

Figura 98. Estructura de Financiación.



Nota. Elaboración propia. Mecanismos administrativos y arreglos institucionales para facilitar la ejecución de actuaciones urbanísticas, la reconfiguración jurídica y física de los inmuebles necesaria para el reparto equitativo de cargas y beneficios, los cuales deben



adelantar las entidades públicas y los particulares en el marco de la ejecución del POT, tales como: unidades de actuación urbanística, reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, transferencia de derechos, enajenación voluntaria, enajenación forzosa, expropiación judicial, expropiación administrativa, declaratorias de desarrollo prioritario y de utilidad derecho de preferencia, banco inmobiliario.

4.4.1 APLICACIÓN DEL MODELO DE GESTIÓN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “UNIDAD DEL CUIDADO Y DEL OCIO”

El proyecto se desarrollará a través de dos UAU. Para ello, se utilizará como vehículo inmobiliario el *contrato de fiducia mercantil de administración* ("Parqueo"), que será suscrito entre el Desarrollador y Constructor del proyecto (Fideicomitente Desarrollador y Constructor) y *la sociedad fiduciaria autorizada por la Superintendencia Financiera* (la "Fiduciaria"), junto con los demás actores que se relacionen más adelante. En virtud de este contrato, se constituirá un patrimonio autónomo (PA) que dará lugar al *fideicomiso inmobiliario matriz “Unidad del Cuidado y del Ocio”*, al cual se transferirá la titularidad del derecho de dominio de los 139 predios adquiridos, ya sea por enajenación voluntaria o expropiación, para el desarrollo del proyecto. Este PA matriz estará habilitado para *constituir distintos patrimonios autónomos* subordinados, destinados a cumplir las finalidades específicas determinadas para cada uno de dichos patrimonios subordinados. Independientemente de la forma en que se adquieran los predios esto es, enajenación voluntaria o expropiación, todos los predios serán *transferidos* al Patrimonio Autónomo Matriz “*unidad del cuidado y del ocio*”.

4.4.2 MECANISMOS DE FINANCIACIÓN

Para el desarrollo y ejecución del Proyecto del Plan Parcial, se tiene establecidos los siguientes mecanismos de financiación:

Tabla 9. Mecanismos de Financiación.

	Mecanismos de financiación	Alcance
1	Crédito Constructor	Cubrir costos de Construcción del Proyecto de acuerdo al esquema financiero que realice.
2	Recursos propios del Fideicomitente Desarrollador	Estos dos Items entran a cubrir los costos preoperativos del proyecto como son: la adquisición de los predios, creación del contrato fiduciario mercantil de administración y Fideicomiso.
3	Mesa de Dinero – Grupo Inversionistas	
		Una vez el proyecto logre el punto de equilibrio, el rubro que apporto la mesa de dinero se restituye a los inversionistas, así como el 50% de las ventas del producto inmobiliario y el costo de las licencias, esto genera más



4	Ingresos por venta del producto inmobiliario en oferta	seguridad para el desarrollador del proyecto. El restante del dinero se destinará a la construcción del proyecto.
5	Opción de compra preferente para oferta que genere el Distrito por intermedio de la SDHT – Secretaría Distrital del Hábitat	Para esta opción, la secretaría de vivienda y hábitat de acuerdo con el programa y siendo la primera opción para la separación. La SDVH debe asegurarse que las familias a las cuales van a beneficiar tengan cierre financiero para separar las unidades habitacionales, la SDVH debe separar cada unidad habitacional por un valor de 10 SMMLV del año de separación. Estos valores serán administrados por el encargo fiduciario y el giro se realizará de acuerdo con las obligaciones que sean establecidas en el contrato de fiducia mercantil, la cual se debe asegurar que una vez la unidad esté lista, debe ser registrada en el folio de matrícula correspondiente a cada unidad de vivienda que desea adquirir. Como debe realizar esta compra: 1. Debe hacer llegar la oferta de compra a la fiduciaria para que sea aceptada en comité fiduciario y dentro de los siguientes 15 días del radicado emitido en la verificación de la documentación, según artículo 16 de la resolución N° 710 de 2022; el cual adopta el manual de oferta de Vivienda de Interés Social e Interés Prioritario – Capítulo II – Artículo 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14.

Nota. Elaboración propia.

FIDEICOMITENTE APORTANTE DE RECURSOS

A) Inversionista: Tendrá a su cargo las siguientes actividades:

- Realizar los aportes en dinero, en los términos establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil.
- Cumplir con las demás obligaciones establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil y en las normas legales vigentes. Constitución de patrimonio autónomos subordinados Para la adecuada ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Unidad del Cuidado y del Ocio, acorde con las facultades del Patrimonio Autónomo Matriz “unidad del cuidado y del ocio”, constituirá patrimonios autónomos diferentes subordinados del patrimonio autónomo matriz, para estructurar y ejecutar la UAU1 y la UAU2, así como para el cumplimiento de las finalidades determinadas para cada uno dichos patrimonios subordinados establecidos en el respectivo contrato de fiducia mercantil de administración. **Actores:** Los patrimonios autónomos subordinados estarán integrados por:

B) Fideicomitente: Fideicomiso Matriz Patrimonio Autónomo “unidad del cuidado y del ocio”.



- C) Beneficiarios:** Terceros indeterminados pero determinables. Interesados en adquirir productos inmobiliarios del Plan Parcial “unidad del cuidado y del ocio”.
- D) Comité fiduciario:** Integrado por la sociedad fiduciaria y representante de cada actor Patrimonio Autónomo Subordinado Activos UAU1: Constituido por los 141 predios que integran la UAU1 y representan un área de terreno aportante de 10.152,30 m², estará encargado, entre otras actividades, de las siguientes: - Asumir el valor de las cargas urbanísticas, en un 38.2% que equivale al monto de \$58.450.990.706, correspondientes a urbanismo del equipamiento, parque, vías, redes y la compensación en dinero. - Solicitar y obtener licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición. - Ejecutar las obras civiles de construcción de los servicios VIS, VIP, comercio y servicios. Patrimonio Autónomo Subordinado Activos UAU2: Constituido por los 216 predios que integran la UAU2 y representan un área de terreno aportante de 23.815 m², estará encargado, entre otras actividades, de las siguientes: - Asumir el valor de las cargas urbanísticas, en un 61.8% que equivale al monto de \$94.567.533.745, correspondientes a urbanismo del equipamiento, parque, vías, redes y la compensación en dinero. - Solicitar y obtener licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición. - Ejecutar las obras civiles de construcción para el desarrollo de los usos de comercio y servicios y dotacionales.
- E) Respecto a la participación de *renobo (operador urbano/ente gestor)*, es de tener presente que se hará efectiva mediante la suscripción de un contrato de colaboración entre Renobo y el Fideicomitente Desarrollador y Constructor para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Unidad del Cuidado y del Ocio que tendrá como objeto, unir esfuerzos a efectos de coordinar, gestionar y armonizar tanto las actuaciones públicas como las privadas, así como la adquisición de suelo conforme a la política de moradores ya establecida, mediante la ejecución de las siguientes actividades:**
- Realizar actividades de gestión social y estrategias de pedagogía con los propietarios y moradores de los predios partícipes del Plan Parcial de Renovación Urbana unidad del cuidado y del Ocio.
 - Definir las estrategias de participación ciudadana, que entre otras consiste en la instalación de una oficina de atención a la población del Plan Parcial de Renovación Urbana Unidad del Cuidado y del Ocio.
 - Coordinar y realizar el seguimiento de las transferencias a cada una de las UAU que conforman el Plan Parcial de Renovación Urbana unidad del Cuidado y del Ocio Conecta a efectos de garantizar la realización de las mismas.
 - Articular los productos inmobiliarios del proyecto VIP, VIS, comercio y servicio y dotacional con las estrategias y directrices de la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa del Cuidado.
 - Coordinar la gestión del suelo del Plan Parcial de Renovación Urbana unidad del Cuidado Y del Ocio que abarca:
 - i. Realización de oferta de compra
 - ii. Vinculación de propietarios aportantes
 - iii. Procesos de expropiación para propietarios renuentes.

Capítulo N°

5



CONCLUSIONES



5.1 INDICADORES GENERALES

Figura 99. Indicadores Generales.

ESTADO ACTUAL		PROYECTO FUTURO	
17.041,34 m ²	Área Pública 1	1 Área Pública	33.282,80 m ²
54.700,74 m ²	Área Privada 2	2 Área Privada	38.458,68 m ²
0 m ²	Área Espacio público proximidad 3	3 Área E.P de proximidad	21.638,02 m ²
0 m ²	APALIP 4	4 APALIP	7.168,60 m ²
0 m ² / hab	Espacio Público Efectivo 5	5 Espacio Público Efectivo	6,11 m ² / hab
54.665 m ²	Área Total Construida 6	6 Área Total Construida	128.882,80 m ²
0 m ²	Equipamiento Público 7	7 Equipamiento Público	1.536,13 m ²
171 und	Número de Viviendas 8	8 Número de Viviendas	1.800 und
9.883 m ²	M2 por vivienda 9	9 M2 por vivienda	95.192 m ²
763 hab	Número de habitantes 10	10 Número de habitantes	4.716 hab
291 und	Hogares 11	11 Hogares	1.800 und
11.283 und	Comercio y servicios 12	12 Comercio y servicios	33.690,80 und
0 m ²	Equipamiento comunal privado 13	13 Equip. comunal privado	14.062,17 m ²

Nota. Elaboración propia.

5.2 INDICADORES GENERALES SEGÚN GRUPO DE INTERÉS

Figura 100. Indicadores Generales según grupos de Interés.

ADMINISTRACIÓN DISTRITAL

- Generación de 4.206 Empleos Directos y 5.936 Empleos Indirectos.
- Incremento de hasta 5 Veces la Base Catastral del IPU.
- 600 viviendas de Interés Social (33,33% del total de las viviendas) Cubrimiento de Déficit de vivienda.

- Transformación del sector de autopartes y talleres cerca del "Campin" busca integrar y conectar esta área a la ciudad, creando espacios de calidad para el cuidado y el ocio. Esta intervención consolidará el espacio como un hito urbano, cumpliendo con la normativa, mixtura de usos y respetando las políticas de moradores.
- Unidad del Cuidado y del Ocio.

MORADORES

- Plan de Gestión Social - El proyecto asume costos de Obligaciones transitorias - pago de arrendamientos, traslados, lucro cesante y daño emergente.
- Transformación Integral del sector.
- Estrategias de protección de moradores, actividades productivas y población vulnerable
- Cierre financiero de los hogares vulnerables - Reubicación de Población vulnerable.

PROMOTOR /DESARROLLADOR

- La intervención y restauración del BIC busca aprovechar su ubicación estratégica, adaptándolo a nuevos usos que respondan a la demanda y las dinámicas del mercado actual.
- \$1.148.056 Millones en Ventas.
- \$ 159.614Millones de Utilidad.
- Tiempo de ejecución del Proyecto: 75 meses.
- Esquema fiduciario que facilita la vinculación, garantizando el acceso al suelo.
- Proyecto técnicamente y financieramente viable.

Nota. Elaboración propia.



5.3 CONCLUSIONES FINALES

- La exigencia de cumplir con el 65% de cesión en sitio restringe la posibilidad de obtener área útil (Parágrafo 1 del Artículo 269 y Artículo 328). Esto dificulta el cierre financiero de los proyectos.

Figura 101. Límite de altura

LÍMITE DE ALTURA 80 METROS LINEALES ART. 317 - 329			
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: MAYOR A 7 (2,52)		ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: MENOR A 7	
RENOVACIÓN URBANA - CON PLAN PARCIAL		RENOVACIÓN URBANA - SIN PLAN PARCIAL (LICENCIAMIENTO DIRECTO)	
Área verificación Plan Parcial Art.328	51.204,31 M2	Área terreno del Plan Parcial Art.317	51.204,31 M2
Carga Urb.(Vías y E.P Art. 328 (65%))	33.282,80 M2	Carga Urb.(Vías y E.P Art. 317 (27%))	13.825,16 M2
Área Útil	17.921,51 M2	Área Útil	37.379,15 M2

Nota. Elaboración propia.

- *Aplicación del tratamiento de renovación urbana:* Se permite la aplicación del tratamiento de renovación urbana sin la exigencia previa de adoptar un plan parcial, según los artículos 317 a 327 del Decreto 555 de 2021, facilitando así el licenciamiento directo.
- *Inclusión del espacio público existente:* La obligación urbanística debería considerar la inclusión del espacio público existente en el cálculo de las obligaciones urbanísticas, conforme a los artículos 328 y 329. Este enfoque aseguraría una distribución equitativa de las áreas destinadas al uso público, así como una asignación justa de las responsabilidades financieras para el promotor o desarrollador.
- *Mecanismos de compensación en dinero:* Sería oportuno estudiar la posibilidad de incentivar el pago de compensación en dinero por las cesiones de espacio público en planes parciales bajo tratamiento de renovación urbana, utilizando los mecanismos alternativos descritos en los artículos 269, 318 y 288 del Decreto Distrital 555 de 2021. Esto regularía la compensación monetaria cuando no se cumpla el 65% en sitio, permitiendo a los proyectos equilibrar sus cargas urbanísticas y cerrar financieramente sus operaciones sin necesidad de ceder la totalidad del espacio físico en sitio.
- *Incentivos para la renovación urbana:* Estas alternativas pueden ser herramientas útiles para incentivar proyectos de renovación urbana, aliviando las cargas sobre los desarrolladores y permitiéndoles destinar más áreas a usos productivos y viables. Esto podría aumentar el área útil de los proyectos y las áreas destinadas al uso público.
- *Viabilidad del proyecto:* El proyecto es viable comercial, técnica y financieramente. Además, genera condiciones favorables para la vinculación de los propietarios actuales al proyecto, lo que lo hace atractivo para todos los grupos de interés. También cumple con los objetivos de la Actuación Estratégica N°10 “El Campín” y con lo planteado en la estructuración del proyecto.



BIBLIOGRAFÍA

- Alcaldía Mayor de Bogotá. (2024). *Población, Datos de Salud, Demografía y Salud,* .
- Cámara de Comercio de Bogotá. (2007). *Perfil económico y empresarial.*
- Cámara de Comercio de Bogotá, & Dirección de Gestión del Conocimiento. (2020). *Perfil de las localidades de Bogotá 2020.*
- Decreto 072 de 2023. (2023). *Por el cual se reglamentan las disposiciones sobre espacio público del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones. 15 de febrero de 2023. R.D. No. 7649.*
- Decreto 122 de 2023. (2023). *Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones. 30 de mayo de 2023. R.D. No. 7686.*
- Decreto 263 de 2023. (2023). *Por el cual se adopta el Manual de Espacio Público de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones. 22 de junio de 2023. D.O. No. 7744.*
- Decreto 555 de 2021. (2021). *Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. 29 de diciembre de 2021.*
- Decreto 563 de 2023. (2023). *Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones. 27 de noviembre de 2023.*
- Decreto 603 de 2022. (2022). *Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo 05 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos” del Decreto distrital 555 de 2021. 29 de diciembre de 2022. R.D. No. 7612.*
- Decreto 1077 de 2015. (2015). *Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. 26 de mayo de 2015. D.O. No. 49523.*
- Decreto 2181 de 2006. (2006). *Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística. 29 de junio de 2006. D.O. No. 46320.*
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2021). *Encuesta Multipropósito Bogotá, Cundinamarca .*
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2022). *Encuesta Multipropósito (EM).*
- Ley 388 de 1997. (1997). *Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. 18 de julio de 1997. D.O. No. 43091.*
- Marín, A. (2024). Firman contrato y todo queda listo para arrancar con la renovación de El Campín. *El Espectador.*



Observatorio de Desarrollo Económico. (2019). *Infografía Localidades 2019*.

Secretaría Distrital de Planeación. (2019). *Boletín: Observatorio Poblacional Diferencial y de Familias*.

Secretaría Distrital de Planeación. (2021). *Anexo 7 Guía para la formulación de las actuaciones estratégicas*.

Secretaría Distrital de Planeación. (2023). Plan del Sistema de Cuidado y Servicios sociales. *Registro distrital, Bogotá distrito capital (Colombia)*, 57(7817), 1–172.

Superintendencia De Industria y Comercio. (2012). *Circular Externa 06*.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD). (2023). *Unidad Administrativa Distrital de Catastro Distrital*.



ANEXOS

Anexo 1. Decreto Reglamentario de la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas de cesiones de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbana”

Decreto ____ DE 2024

(agosto__)

Por el cual se reglamenta la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas de cesiones de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbana, establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ., D.C.

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el numeral 3º del artículo 315 de la Constitución Política, los numerales 3º y 4º del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993 y el artículo 576 del Decreto Distrital 555 de 2021 y,

CONSIDERANDO:

Que los artículos [1](#) y [287](#) de la Constitución Política señalan que las entidades territoriales “*gozan de autonomía para la gestión de sus intereses y dentro de los límites de la Constitución y la ley*”, en tal virtud, como parte del núcleo esencial de la autonomía ejercen las competencias que les corresponden y administran los recursos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

Que el artículo [58](#) ibidem establece que la “*propiedad es una función social que implica obligaciones*” y posteriormente el artículo 95 prevé que es deber de la persona y del ciudadano “*contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del Estado dentro de conceptos de justicia y equidad*”.

Que de conformidad con lo previsto en el artículo [2º](#) de la Ley 388 de 1997 “*Por la cual se modifica la Ley [9ª](#) de 1989, y la Ley [3ª](#) de 1991 y se dictan otras disposiciones*”, el ordenamiento del territorio se fundamenta entre otros, en el principio de la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Que, los numerales [1º](#) y [3º](#) del artículo 3º de la Ley ibidem, establecen como fines del ordenamiento del territorio como función pública, entre otros, los de: “1. *Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructura de transporte y demás espacios públicos y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios (...)*” y “3. *Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los*



habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural".

Que el artículo [15](#) *ibidem* modificado por el artículo [1°](#) de la Ley 902 de 2004 “*Por la cual se adicionan algunos artículos de la Ley [388](#) de 1997 y se dictan otras disposiciones*”, define las normas urbanísticas generales como: “*aquellas que permiten establecer usos e intensidades, así como las actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente (...)*”.

Que conforme a lo señalado en Ley 388 de 1997, artículo 15 modificado. Ley 902 de 2004 art 1. numeral [2.6](#) del *ídem* de la, hacen parte de las normas urbanísticas “*las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso*”.

Que de conformidad con el artículo [38](#) de la Ley 388 de 1997. “*(...) En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito*”.

Que el artículo [49](#) *ídem* señala que “*Como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales y distritales podrán constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios*”.

Que, en concordancia con lo anterior, el artículo [2.2.5.7.1](#) del Decreto Nacional 1077 de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*”, adicionado por el artículo [5°](#) del Decreto Nacional 1783 de 2021 determina que: “*De conformidad con lo dispuesto en el artículo [38](#) de la Ley 388 de 1997, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen o complementen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del desarrollo entre los respectivos afectados (...)*”.

Que el Decreto Distrital [555](#) de 2021 por el cual se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., en su artículo [265](#) definió las obligaciones urbanísticas como un mecanismo que tiene el propósito de generar



equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos, representados en suelo o su equivalencia en área construida o en pagos compensatorios, las cuales se encuentran establecidos en dicho plan, en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Que, con relación al artículo [269](#) ídem del Decreto Distrital 555 de 2021 señala que “Alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión de espacio público... 1. Porcentaje de cálculo de la cesión en suelo para espacio público en sitio (FCep)... 2. Porcentaje de cálculo para pago compensatorio en dinero (PD)”, lo anterior estableció los diferentes medios de cumplimiento, los mecanismos, instrumentos, y condiciones para el cumplimiento en sitio, traslado o pago compensatorio.

Que, en aplicación de lo anterior, el artículo 270 ídem, dispone que para el cumplimiento de las alternativas para hacer cumplimiento de los porcentajes obligatorios de cesión de espacio público, se definirán los valores de referencia de obra pública determinados en conjunto con las entidades competentes para administrar el espacio público.

Que con relación a la liquidación del valor a compensar y a trasladar a proyectos receptores de obligaciones de espacio público aplicables al tratamiento de desarrollo, el artículo [269-paragrafo 3](#) del Decreto Distrital 555 de 2021, hace referencia a la contempla la posibilidad de efectuar un pago compensatorio en dinero cuando se cuente con áreas privadas afectas al uso público como aislamientos y antejardines *“Las áreas privadas afectas al uso público y las áreas de mitigación de impactos urbanísticos no se contabilizarán dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigido en sitio. Se podrá acceder a la posibilidad de pago compensatorio de las cesiones para espacio público mediante la disposición de áreas privadas afectas al uso público que cumplan funciones análogas, de acuerdo con las condiciones y equivalencias que se definen en el Manual de normas comunes a los tratamientos Urbanísticos.”*

De conformidad con la sentencia 083/95, se aplicará bajo el principio de igualdad jurídica la formula y porcentajes del art 318 ídem del decreto 555/21 mediante el principio de la igualdad jurídica “a) La analogía. Es la aplicación de la ley a situaciones no contempladas expresamente en ella, pero que sólo difieren de las que sí lo están en aspectos jurídicamente irrelevantes, es decir, ajenos a aquéllos que explican y fundamentan la ratio juris o razón de ser de la norma. La consagración positiva de la analogía halla su justificación en el principio de igualdad, base a la vez de la justicia, pues, en función de ésta, los seres y las situaciones iguales deben recibir un tratamiento igual. Discernir los aspectos relevantes de los irrelevantes implica, desde luego, un esfuerzo interpretativo que en nada difiere del que ordinariamente tiene que realizar el juez para determinar si un caso particular es o no subsumible en una norma de carácter general.”



Que con fundamento en lo anterior, se expidió el Decreto Distrital [520](#) del 18 de noviembre de 2022 *“Por medio del cual se reglamentan y actualizan los mecanismos para la liquidación, pago, recaudo, administración, gestión y destinación de los recursos provenientes del pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas de carácter general y local y demás instrumentos de financiamiento establecidos en el Decreto Distrital [555](#) de 2021 y se dictan otras disposiciones”*.

Que el Decreto Distrital [520](#) de 2022 determinó la forma de cumplimiento mediante pago en dinero de las obligaciones urbanísticas de carácter general y local establecidas en el Decreto Distrital 555 del 2021 para todos los tratamientos urbanísticos o cualquier pago en dinero derivado de la aplicación de las disposiciones contenidas en este último decreto.

Que según el artículo 508 ídem del Decreto Distrital 555 de 2021, los instrumentos de financiación y gestión del suelo para el desarrollo territorial son aquellos " Son instrumentos que facilitan la ejecución de actuaciones y acciones urbanísticas, que permiten asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios"

Que por otra parte el artículo 509 ídem “garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento territorial, considerando la relación que existe entre la autorización de mayores aprovechamientos urbanísticos y las necesidades colectivas de suelo y de recursos...” busca equilibrar la concesión de mayores aprovechamientos urbanísticos y las necesidades colectivas del suelo con el fin de cumplir los objetivos del plan de ordenamiento territorial.

Que el artículo 520, contempla la liquidación y recaudo del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas; “Cuando se permita el pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas, la liquidación de las mismas estará a cargo de la Secretaría Distrital de Planeación y el recaudo se realizará por la Secretaría Distrital de Hacienda, a través del mecanismo de recaudo y administración que se cree para este fin, en el marco de los sistemas de recaudo existentes en la Dirección Distrital de Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda. Adicionalmente sus rendimientos financieros y la destinación de los recursos se encauzarán y priorizarán para los programas del presente Plan para lo cual, será necesario realizar la apertura de una cuenta bancaria en la que se administren, exclusivamente, estos recursos. Se deberán tener en cuenta las consideraciones descritas en el artículo “Gestión y gerencia de los recursos dinerarios provenientes de instrumentos de financiación asociados al ordenamiento territorial”.

Parágrafo. Cuando se permita el pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas o se apliquen instrumentos como el de transferencia de derechos de construcción y desarrollo, será obligatorio allegar la respectiva certificación de pago como requisito para el otorgamiento de la licencia urbanística.”



Que de acuerdo con lo expuesto se señala que la compensación es un instrumento que ha sido recogido por el POT en el marco del tratamiento de renovación urbana, y de consolidación incluso, pero no es claro al señalar la posibilidad en el marco de los planes parciales, pero que en todo caso no tiene sentido de no permitirse. Se deberá proponer su esquema reglamentario de compensación basado en las condiciones generales de cumplimiento de obligaciones para todos los tratamientos, entre las cuales está la compensación en dinero, y la cual en ningún momento se restringe para planes parciales. Por lo anterior se hace necesario permitir el pago compensatorio en dinero de zonas de cesión para espacio público para planes parciales ubicados en zonas de tratamiento de renovación urbana.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. ORDENAR. La reglamentación de las alternativas de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión del 65%, de las obligaciones de las cargas urbanísticas exigidas en el decreto distrital 555 del 2021 para planes parciales en tratamiento de renovación urbana.

De acuerdo con el artículo 328 el área a ceder se deberá garantizar por el cálculo de la obligación el cual será del 65%, además establece que el 30% del espacio público debe ser en sitio y el 3% del área de equipamiento público en sitio o área total construida de acuerdo con el artículo 329, y el 32% restante es el factor máximo para calcular el pago compensatorio en dinero o en especie.

Artículo 2. ORDENAR. A la Secretaría Distrital de Planeación realizar la liquidación del pago compensatorio de la obligación urbanística, emitir los recibos para el pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas de espacio público para planes parciales ubicados en tratamiento de renovación urbana.

Artículo 3. ORDENAR. A la Secretaría Distrital de Hacienda, el recaudo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 520 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Artículo 4. Vigencias y derogatorias. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación en el [Registro Distrital](#). De igual forma, deberá publicarse en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra; y demás disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D.C., a los ____ días del mes de _____ 2024

Alcalde