

PROYECTO DE GRADO

“PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA – TEJIDO FERIAI”

GRUPO DE TRABAJO:

**Andrea Carolina Betancourt Quiroga
Tatiana Andrea Barrera Plazas
Julio Mario Ortega Vanegas**

TUTOR:

Juan Pablo Serna Cardona

MAESTRÍA EN DERECHO Y GESTIÓN URBANA

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA

UNIVERSIDAD DEL ROSARIO

2025

TABLA DE CONTENIDO

1. **INTRODUCCIÓN**
2. **JUSTIFICACIÓN**
3. **GENERALIDADES Y DELIMITACIÓN PPRU “TEJIDO FERIAL”**
 - 3.1 **Antecedentes Históricos del Sector**
 - 3.2 **Antecedente e Importancia de la “Plaza de Mercado Las Ferias”**
 - 3.3 **Delimitación PPRU “TEJIDO FERIAL”**
 - 3.3.1 Localización del Plan Parcial de Renovación Urbana
 - 3.3.2 Localización General
 - 3.3.3 Localización Específica
 - 3.3.4 Área de influencia y delimitación del polígono
 - 3.4 **Datos Poblacionales del Sector**
4. **NORMA URBANÍSTICA PPRU “TEJIDO FERIAL”**
 - 4.1 **Análisis General de la Norma Urbanística Aplicable al PPRU “TEJIDO FERIAL”**
 - 4.2 **Tratamientos Urbanísticos**
 - 4.3 **Áreas de Actividad**
 - 4.4 **Usos del Suelo**
5. **DIAGNÓSTICO PPRU “TEJIDO FERIAL”**
 - 5.1 **Estructuras Territoriales PPRU “TEJIDO FERIAL”**
 - 5.1.1 Diagnóstico Estructura Ecológica Principal
 - 5.1.2 Diagnostico Estructura Integradora de Patrimonio
 - 5.1.3 Diagnostico Estructura Funcional y del Cuidado
 - 5.1.4 Diagnostico Uso Dotacional, Movilidad y Espacio Público
 - 5.1.5 Diagnostico Servicio Público
6. **FORMULACIÓN PPRU “TEJIDO FERIAL”**
 - 6.1 **Objetivos PPRU “TEJIDO FERIAL”**
 - 6.2 **Esquema de herramienta de análisis territorial – DOFA PPRU “TEJIDO FERIAL”**
 - 6.3 **Planteamiento Urbanístico PPRU “TEJIDO FERIAL”**
 - 6.4 **Reparto de Cargas y Beneficios**
 - 6.5 **Política de Moradores**
 - 6.6 **Estrategia de gestión y financiación**
7. **ANÁLISIS URBANISTICO PPRU “TEJIDO FERIAL”**
 - 7.1 **ANÁLISIS FINANCIERO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA TIR Y VAN**
 - 7.2 **RENOVACIÓN URBANA SOSTENIBLE: RETOS DE LA GESTIÓN DEL SUELO, GOBERNANZA E IMPACTO SOCIAL EN EL PLAN PARCIAL “TEJIDO FERIAL”**
 - 7.2.1 **Gestión del suelo en el marco del Plan Parcial “TEJIDO FERIAL”**

- 7.2.2 Impacto social de la renovación urbana en Las Ferias**
 - 7.2.3 Gobernanza urbana y planificación participativa**
 - 7.2.4 Sostenibilidad como eje transversal del Plan Parcial "TEJIDO FERAL"**
 - 7.2.5 Falencias identificadas en la implementación del Plan Parcial "TEJIDO FERAL" y su proyección para futuros procesos de renovación urbana en Bogotá**
-
- 8. CONCLUSIONES**
 - 9. PLANIMETRÍA**
 - 10. BIBLIOGRAFÍA**

1. INTRODUCCIÓN

En un contexto urbano como el de Bogotá, caracterizado por altos índices de congestión y largos tiempos de desplazamiento, el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) establece como uno de sus objetivos fundamentales la reducción de estos tiempos, para así mejorar la calidad de vida de los ciudadanos. En este sentido, el Plan Parcial "Tejido Ferial" se alinea con esta visión, proponiendo un modelo urbano en el que las actividades cotidianas —como el trabajo, la recreación, el acceso a servicios y el empleo— se concentren en áreas cercanas al lugar de residencia, reduciendo la necesidad de largos desplazamientos.

De manera que, el Plan Parcial de Renovación Urbana "Tejido Ferial" constituye una estrategia integral dirigida a la transformación y ordenamiento de una zona clave dentro del contexto urbano de Bogotá y su iniciativa responde a la necesidad urgente de promover un desarrollo urbano sostenible que no solo optimice la infraestructura y el entorno físico, sino que también impulse la economía local, favorezca la atracción de inversiones y genere empleo, al tiempo que garantice la protección del medio ambiente y el bienestar social de los habitantes de la zona.

Lo anterior, fundamentado en un enfoque integral, que busca equilibrar el crecimiento económico con la preservación del patrimonio cultural y arquitectónico de la zona, mediante la creación de espacios verdes y áreas recreativas, no solo desde la mejora estética y funcional del entorno, sino también desde la fomentación de la cohesión social y el aumento de la calidad de vida de los residentes, a través de la participación activa de la comunidad en el proceso de planificación para asegurar que las intervenciones urbanísticas se ajusten a las necesidades y expectativas de los habitantes y actores locales.

En términos del enfoque de análisis, este proyecto se aborda desde una perspectiva territorial, urbana, social, ambiental y económica, lo cual permite una comprensión multidimensional del área de intervención. El análisis incluye la caracterización del entorno físico y construido, la estructura funcional del suelo, la movilidad, la accesibilidad, las dinámicas sociales y económicas, así como los elementos ambientales y ecosistémicos presentes en la zona. Asimismo, se consideran los marcos normativos, las políticas públicas vigentes y los instrumentos de planificación superiores con los que el plan debe articularse. Esta mirada integral permite establecer las oportunidades, restricciones y potencialidades del sector, y define los criterios técnicos y estratégicos para orientar la intervención.

Por su parte, los límites del proyecto se encuentran claramente definidos tanto física como normativamente. Geográficamente, el Plan Parcial "Tejido Ferial" se ubica en la Unidad de Planeamiento Local (UPL) Taborá, específicamente dentro del área delimitada por la Actuación Estratégica No. 7 – Las Ferias, establecida en el Decreto Distrital 555 de 2021. Esta delimitación responde a criterios de conectividad, homogeneidad morfológica y funcional, y al potencial de integración con otros proyectos estratégicos de la ciudad. A nivel normativo, los límites del proyecto están determinados por los lineamientos y condiciones establecidas por el POT vigente, así como por los instrumentos complementarios de planificación, tales como los planes maestros sectoriales, las directrices ambientales y las determinantes de riesgo. En ese sentido, el alcance del plan está condicionado por la normativa urbanística aplicable, las restricciones ambientales y los derechos de los actores involucrados.

Siendo así, el citado Plan se enmarca dentro de las disposiciones establecidas por el Decreto Distrital 555 de 2021, y se articula con la UPL Taborá y la Actuación Estratégica 7 — Las Ferias, proporcionando a esta normativa los lineamientos necesarios para asegurar una reconfiguración urbana coherente y respetuosa con los principios de sostenibilidad, equidad y eficiencia en el uso del espacio urbano.

En este sentido, el Plan "Tejido Ferial" aborda la reconfiguración de un sector urbano mediante la incorporación de una visión de largo plazo que apunta a un desarrollo equilibrado, sostenible e inclusivo con el fin de asegurar los beneficios derivados del crecimiento urbano de manera justa y favoreciendo a todos los grupos sociales involucrados.

Por lo cual, el diseño de la intervención busca maximizar el aprovechamiento de los espacios públicos y privados, equilibrando los intereses de los promotores y los usuarios, de modo que todos los actores involucrados se beneficien de manera proporcional y eficiente, permitiendo transformar el sector en un entorno urbano dinámico, sostenible y orientado a la mejora de la calidad de vida de sus habitantes; pues, el proyecto está diseñado de manera integral, teniendo en cuenta las características y necesidades de los residentes actuales, así como sus potencialidades, lo que asegura que la intervención no solo responda a los desafíos urbanos del presente, sino que también sea capaz de adaptarse y contribuir a los objetivos y valores establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.

En este sentido, el Plan Parcial de Renovación Urbana "Tejido Ferial" no se limita a una simple transformación física del entorno urbano, sino que busca fomentar un desarrollo económico y social equilibrado, mejorando la calidad de vida de los habitantes y usuarios de la zona. A través de una intervención integral, sostenible y participativa, el plan tiene el potencial de convertirse en un referente para el desarrollo urbano de Bogotá, promoviendo la cohesión social, la integración regional y un crecimiento más justo e inclusivo para la ciudad.

2. JUSTIFICACIÓN

La ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana "Tejido Ferial" se fundamenta en la necesidad de abordar las problemáticas urbanísticas y sociales que afectan al sector, y su alineación con los principios y objetivos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá. La intervención propuesta tiene como objetivo transformar esta área en un espacio más funcional, accesible, sostenible e inclusivo, con implicaciones directas en la mejora de la calidad de vida de los habitantes y en la revitalización de la economía local.

La zona del "Tejido Ferial" presenta diversos desafíos urbanos, tales como la fragmentación del espacio, la deficiente infraestructura y el limitado acceso a servicios básicos, lo que genera un entorno poco eficiente para los residentes y usuarios del área. Además, la falta de una integración coherente de los distintos usos del suelo y la concentración de la actividad comercial en sectores aislados contribuyen a la congestión, a la baja calidad de los espacios públicos y a la limitada conectividad en la zona. Es por esto que un enfoque integral y sostenible es crucial para superar estas deficiencias y avanzar hacia un modelo urbano más eficiente y accesible.

El Decreto Distrital 555 de 2021 establece que los planes parciales son herramientas clave para la organización y ordenamiento del territorio, promoviendo un desarrollo urbano más compacto y funcional, que permita optimizar los recursos y reducir la dispersión urbana. En este contexto, el Plan Parcial "Tejido Ferial" no solo tiene la capacidad de superar la fragmentación que caracteriza al sector, sino también de integrar de manera efectiva los distintos usos del suelo, creando una estructura urbana coherente y bien conectada que maximice la utilización del espacio disponible.

En este marco, uno de los objetivos primordiales del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá es la mejora de la movilidad y la reducción de la congestión vehicular, un desafío crucial para la ciudad, siendo así, el Plan Parcial "Tejido Ferial" responde a este objetivo promoviendo un desarrollo más denso y conectado, con la implementación de infraestructuras de transporte público de calidad y la mejora de la red vial. Esta reestructuración del espacio urbano reducirá significativamente los tiempos de desplazamiento y facilitará el acceso a los servicios y actividades cotidianas, mejorando la calidad de vida de los residentes y fomentando una mayor interacción social y comercial.

Asimismo, este Plan se compromete al desarrollo urbano sostenible, integrando la protección del medio ambiente con las necesidades de expansión de la ciudad, materializado a través de la creación de espacios verdes, la rehabilitación de áreas públicas y la mejora de la infraestructura urbana para enfrentar los retos ambientales locales. Además de contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático, estos espacios fortalecerán la cohesión social, promoviendo la convivencia y el bienestar de los habitantes.

Otro de los aspectos, claves del Plan es la valorización del patrimonio cultural y las actividades económicas locales, en especial alrededor de la Plaza de Mercado Las Ferias, por lo cual, la intervención urbanística permitirá una reconfiguración y mejor organización de este espacio emblemático, potenciando su función como centro cultural y gastronómico, y atrayendo tanto a turistas como a residentes. Esta dinamización del sector no solo mejorará el acceso a los servicios, sino que también contribuirá al fortalecimiento del tejido económico local, generando empleo y estimulando el desarrollo de actividades comerciales y culturales.

El enfoque inclusivo es otra piedra angular del Plan Parcial, que busca reducir las desigualdades sociales y económicas en el sector. A través de diversas estrategias, el plan asegurará que los beneficios del desarrollo urbano lleguen a todos los grupos sociales, especialmente a aquellos históricamente marginados. Esto incluye la mejora del acceso a servicios básicos, la creación de nuevas oportunidades de empleo y la generación de espacios de desarrollo y participación para las comunidades más vulnerables, con ello, se logrará una integración social más equitativa y se fomenta la cohesión entre los diversos grupos que habitan la zona.

Por último, la intervención urbanística propuesta tendrá un impacto positivo en la calidad de los espacios públicos, tanto nuevos como renovados, a partir de la creación de áreas recreativas y de convivencia que fomenten la interacción social, mejorando la habitabilidad de la zona y ofreciendo una infraestructura moderna que responda de manera eficaz a las necesidades de los habitantes, de manera que, esta renovación de los espacios públicos es esencial para garantizar que la zona sea accesible, atractiva y funcional para todos.

En conclusión, el Plan Parcial de Renovación Urbana "Tejido Ferial" representa una oportunidad única para transformar una de las zonas más vulnerables de Bogotá en un modelo de desarrollo urbano sostenible, inclusivo y dinámico. Su ejecución no solo resolverá problemáticas urgentes de infraestructura y movilidad, sino que también contribuirá a la mejora de la calidad de vida de los residentes y a la revitalización económica de la zona, alineándose con los principios del POT y los objetivos de desarrollo urbano de la ciudad.

3. ANÁLISIS NORMATIVO URBANO Y DELIMITACIÓN PPRU "TEJIDO FERIAL"

3.1 Antecedentes Históricos del Sector

Los comienzos del barrio Las Ferias se remontan al año 1930, cuando Hernando Villa adquirió los terrenos que hoy conforman gran parte de este barrio. En sus primeros años, la zona era un espacio periférico de Bogotá, destinada principalmente a la agricultura y la cría de animales. Por lo cual, en ese momento, el área tenía un carácter rural y se utilizaba principalmente para la celebración de ferias y mercados, actividades comerciales que marcaron la vida de la comunidad local, siendo así, Las ferias era un punto de encuentro donde se intercambiaban productos agrícolas y ganaderos, lo que le otorgó al sector un dinamismo comercial desde sus primeros días.

A pesar de su origen rural, en la década de 1940, la zona comenzó a experimentar una transformación impulsada por el crecimiento urbano de Bogotá. Los terrenos, inicialmente destinados a la agricultura y el comercio, empezaron a ser vendidos poco a poco, o bien utilizados como medio de pago a familias campesinas. Estas familias comenzaron a establecerse en el área y construyeron las primeras viviendas. Este proceso fue gradual, pero poco a poco, el barrio comenzó a dar paso a la urbanización. En este contexto, el nombre de "Las Ferias" perduró, aunque la zona comenzaba a configurarse como una comunidad residencial.

A medida que pasaron los años, especialmente entre las décadas de 1950 y 1960, Las Ferias continuó creciendo de manera significativa y las construcciones de viviendas aumentaron y comenzaron a formarse comunidades que, en su mayoría, buscaban vivir en una zona con fácil acceso a las actividades comerciales y a los servicios que ofrecía Bogotá en ese entonces. La cercanía con la zona industrial de Puente Aranda también favoreció este crecimiento, ya que muchos trabajadores de la industria optaron por Las Ferias como su lugar de residencia.

Este proceso de expansión no estuvo exento de retos, ya que el crecimiento rápido trajo consigo problemas de infraestructura, escasez de servicios públicos y, en algunos casos, carencias en términos de espacio público. Sin embargo, la comunidad demostró una notable capacidad de adaptación y resiliencia, trabajando en conjunto para superar estos obstáculos y mejorar la calidad de vida en el sector.

Siendo así, las primeras construcciones del barrio fueron auto gestionadas, una vez llegaban a los lotes, los antiguos pobladores construían sus propias casas utilizando materiales que pudieran conseguir fácilmente como madera y lata, de esta manera era

común que reservaran un espacio verde para el cultivo. Según iban mejorando su situación económica, las familias iban ampliando las casas y cambiando los precarios materiales por unos más resistentes y estables como cemento, ladrillo, arena y tejas. Tuvieron la fortuna de contar con dos lagunas de donde sacaban el agua y lavaban. Desafortunadamente estas se contaminaron y luego se construyó encima de ellas.

La creación de la Junta de Mejoras Pública significó el paso de una iniciativa espontánea entre vecinos y familias, a una organización vecinal más permanente. La junta estaba conformada por vecinos que tenían el deber de representar a la comunidad y dirigir las gestiones necesarias para las construcciones de obras de servicios públicos.

A finales de la década del 40 y principios del 50, la Empresa Municipal de Bogotá, por intermedio de la Junta de Mejoras, lograron que instalaran un servicio de agua a través de tubos. Más adelante, como consta en el Acuerdo 77 de 1956 del Consejo de Bogotá, la Compañía Urbanizadora las Ferias acordó con el Distrito que las obras de alcantarillado serían financiadas de la siguiente manera: *“en un 50% por la compañía; un 30% por cuenta del Distrito Especial y el 20% restante por cuenta de los propietarios.”*

Hoy en día, Las Ferias es un barrio que combina lo mejor de su rica tradición comercial con una vida residencial vibrante. A pesar de que todavía conserva una parte de su carácter original, relacionado con el comercio y los mercados, el barrio ha evolucionado en una zona moderna con acceso a todos los servicios esenciales, como educación, salud, transporte y entretenimiento. Además, su ubicación estratégica cerca de zonas comerciales clave de Bogotá ha mantenido su relevancia dentro de la ciudad.

A lo largo de las décadas, el barrio ha experimentado notables transformaciones sociales y demográficas. Las comunidades que lo habitan son diversas, lo que contribuye a una identidad cultural dinámica y rica; Las Ferias ha sido testigo de los cambios históricos de la ciudad y ha formado parte integral de su desarrollo, consolidándose como un área de referencia dentro de Bogotá.

Como muchas zonas urbanas, Las Ferias ha enfrentado varios desafíos a lo largo de su historia, incluyendo problemas de infraestructura, inseguridad y dificultades socioeconómicas. Sin embargo, la comunidad ha demostrado una gran capacidad de adaptación, organizándose para enfrentar y resolver estos problemas. La mejora de la infraestructura, la implementación de proyectos de vivienda y la participación activa de sus residentes en procesos de desarrollo han sido fundamentales para el crecimiento y bienestar del barrio.

3.2 Antecedente e Importancia de la “Plaza de Mercado Las Ferias”

La Plaza de Mercado Las Ferias es un espacio tradicional de abastecimiento y encuentro social, ubicado en el barrio Las Ferias, en la ciudad de Bogotá. Su origen se remonta a mediados del siglo XX, como parte de las estrategias del Distrito para organizar y fortalecer el comercio de alimentos en los barrios en expansión, ofreciendo a los habitantes un lugar centralizado, higiénico y seguro para adquirir productos frescos a precios accesibles.

Desde su creación, la plaza ha cumplido un papel fundamental no solo en la economía local, al dinamizar el comercio y generar empleo para cientos de familias, sino también como un punto de cohesión comunitaria. Ha sido testigo de transformaciones urbanas, culturales y

sociales del sector, adaptándose a las nuevas demandas de la población y conservando su carácter popular y cercano.

La importancia de la Plaza Las Ferias radica en que no solo garantiza el acceso a productos básicos para miles de residentes, sino que además preserva tradiciones gastronómicas y comerciales, mantiene vivas las relaciones entre productores, comerciantes y consumidores, y contribuye a la identidad cultural del barrio y de la ciudad. Asimismo, estas plazas son reconocidas como escenarios donde se promueven valores de sostenibilidad, al favorecer el consumo de productos locales y la reducción de intermediarios.

3.3 Delimitación PPRU “Tejido Ferial”

3.3.1 Localización del Plan Parcial de Renovación Urbana

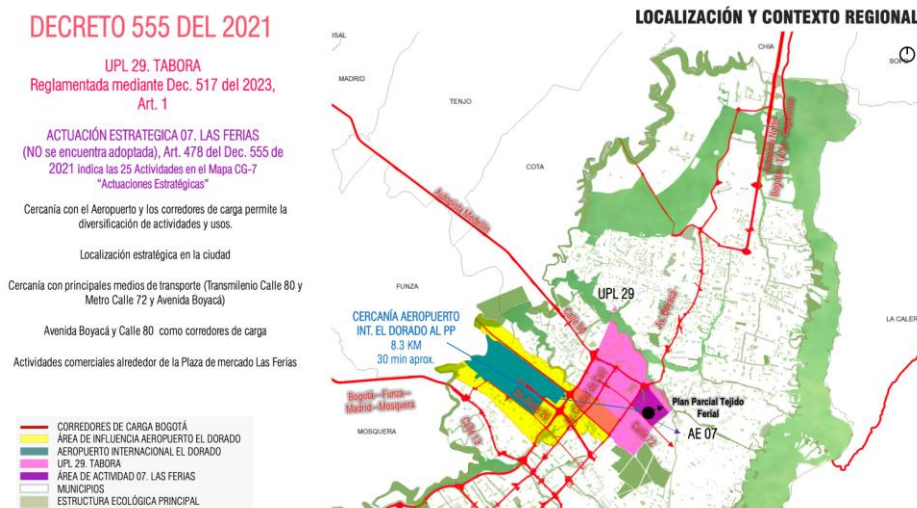
El Plan Parcial de Renovación Urbana “Tejido Ferial” se encuentra ubicado en suelo urbano de la ciudad de Bogotá, D.C en la localidad decima de Engativá, en la Unidad de Planeamiento Local 29 Tabora al occidente de la ciudad, alrededor del Aeropuerto Internacional “El Dorado” y en el área de influencia del anillo logístico de las UPL de Salitre y Fontibón, y de acuerdo a lo dispuesto en el Mapa CG-7 de “Actuaciones Estratégicas” del Decreto Distrital 555 de 2021, en la Actuación Estratégica “Las Ferias”.

La intervención se concentra en un área estratégica que se encuentra en un punto accesible donde convergen las estructuras de ciudad, incluyendo aspectos históricos, socioeconómicos, funcionales y de servicios.

3.3.2 Localización General

El Sector Occidente es el corazón económico de Bogotá-Región y una de las zonas más estratégicas para el país. Este territorio, que está definido por la presencia del Aeropuerto Internacional “El Dorado”, es además un sector sin igual en términos ambientales.

Figura 1. Localización general y contexto Regional.



Fuente: Elaboración propia, presentación Plan Parcial “Tejido Ferial”, 2025.

Está caracterizado por la confluencia de importantes elementos de la Estructura Ecológica Principal como lo son el Río Bogotá, los Ríos Salitre y Fucha, el Canal Boyacá y el sistema regional de humedales como el Jaboque, Juan Amarillo-Tibabuyes, Meandro del Say, Hyntiba, Capellanía, Santa María del Lago, SECTOR OCCIDENTE 2023 32, La Florida y Gualí (localizados al occidente del Río Bogotá), los cuales conforman el Anillo Ambiental de Occidente. De modo que la gran apuesta territorial es potenciar las sinergias entre la escala global, regional y distrital enmarcadas en un contexto local y de proximidad.

Figura 2. Localización general.



Fuente: Elaboración SDP Sector Occidente, 2023.

3.3.3 Localización Específica

La Unidad de Planeamiento Local – UPL de Tabora tiene una extensión aproximada de 1.501 hectáreas con solamente una clasificación de suelo: urbano, se encuentra localizada entre la Carrera 68 al oriente; la UPL Salitre, Avenida Calle 63, Jardín Botánico de Bogotá y el Complejo Deportiva Salitre al sur; la futura Avenida Longitudinal de Occidente; y el Río Salitre-Arcebispo y Humedal Juan Amarillo – Tibabuyes al norte.

Cuenta con 406.102 habitantes en suelo urbano, alcanzando una densidad urbana de 270 habitantes por hectárea, siendo la UPL más densa del Sector Occidente.

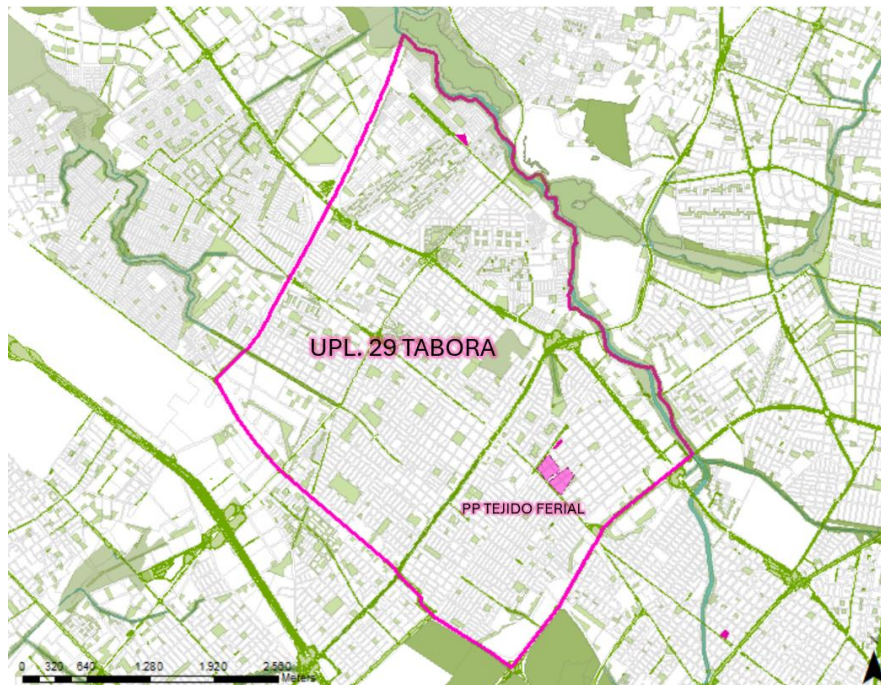
Los Barrios que integran esta UPL son: Autopista Medellín, Bellavista Occidental, Bochica, Bochica II, Bonanza, Bosque Popular, Boyacá, Ciudad Bachué, Ciudad Bachué I Etapa, Ciudad Bachué II, Club Lagartos, El Cedro, El Encanto, El Laurel, El Madrigal, El Minuto de Dios, El Real, Florencia, Floridablanca, Jardín Botánico, José Joaquín Vargas, Julio Flórez, La Cabaña, La Estrada, La Granja, La Serena, La Soledad Norte, Las Ferias, Las Ferias Occidental, Los Álamos, Los Cerezos, Luis Carlos Galán, Metrópolis, Normandía

Occidental, Palo Blanco, París, París Gaitán, Parque Popular Salitre, Potosí, Primavera, Quirigua I, Quirigua II, Quirigua Oriental, San Ignacio, San Joaquín, Santa Helenita, Santa María, Santa Rosa, Santa Teresa de Suba, Tabora, Villa Luz.

3.3.4 Área de influencia y delimitación del polígono

De acuerdo a lo establecido por el artículo 485 del Decreto Distrital 555 de 2021- Plan de Ordenamiento Territorial, las Unidades de Planeamiento Local (UPL) son instrumentos de planeación que concretan el modelo de ocupación territorial en el largo plazo, la programación de la inversión, los requerimientos de soportes territoriales y vivienda social, con un enfoque de justicia territorial, también son una de las apuestas más significativas del POT, ya que reconocen la historia de los territorios y las tradiciones de sus habitantes, permitiendo así definir los Proyectos Integrales de Proximidad que buscan garantizar una ciudad donde los tiempos de desplazamiento para acceder tanto a los servicios sociales y esenciales de cuidado, como a las actividades cotidianas del cuidado, ocio, cultura, vivienda, empleo y recreación, no superen los 30 minutos caminando, en bicicleta o en transporte público, mejorando la calidad de vida y las condiciones de cuidado y promoviendo de manera prioritaria el desarrollo urbanístico del suelo localizado en el área de influencia.

Figura 3. Localización UPL TABORA.



Fuente: Elaboración propia, insumos GDB POT - SDP.

La Actuación Estratégica “Las Ferias”, en este contexto se encuentra ubicada en un sector estratégico de la ciudad, ya que, por el Norte limita con la Autopista Medellín (Av. Calle 80), Sur Av. Chile (Av. Calle 72), Oriente Av. España (Av. Cra 68), Occidente Avenida Boyacá (Av. Cra. 72).

Figura 4. Localización ACTUACIÓN ESTRATÉGICA 07. LAS FERIAS.



Fuente: Elaboración propia, insumos GDB POT – SDP, plano CG-07.

Siendo así, el Barrio “Las Ferias” es una de las zonas residenciales más populares de la ciudad de Bogotá, gracias a su entorno comercial y a que cuenta con importantes corredores de movilidad de la ciudad de Bogotá, ya que, está ubicado específicamente en la localidad Engativá, en la zona occidente, delimitado por el Norte con Autopista Medellín (Av. Calle 80), Sur Av. Chile (Av. Calle 72), Oriente Carrera 69 H y Occidente Av. Rojas (Av. Cra. 70), y a que tiene una extensión de más de quince calles y es cercano a algunas avenidas principales de la ciudad.

Figura 5. Localización BARRIO LAS FERIAS OCCIDENTAL.

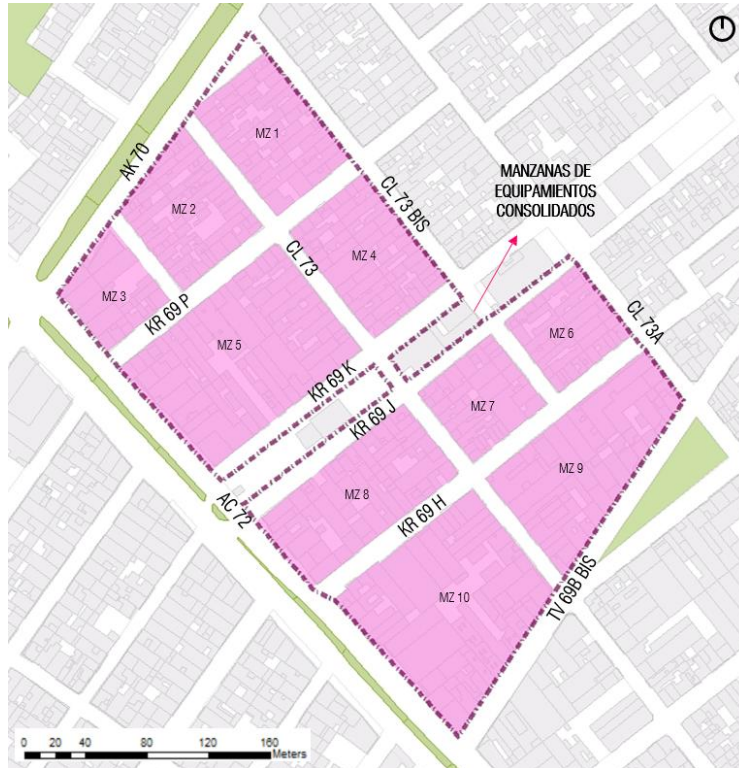


Fuente: Elaboración propia, insumos LABORATORIO URBANO.

El Plan Parcial “Tejido Ferial” tiene un área de planificación correspondiente a (10) diez manzanas catastrales, delimitado al occidente por la Av. Rojas (Av. Cra 70), al oriente por

la TV 69B BIS, al sur con la Av. Chile y al norte con la Calle 73 Bis y la Calle 73A, componiéndose así de 299 lotes catastrales para un área total de predios de 65.686, 75 M2 y en vías un área de 12.830,24 M2.

Figura 6. Delimitación manzanas Plan Parcial.



Fuente: Elaboración propia, Presentación Plan Parcial "Tejido Ferial", 2025.

3.3 Datos Poblacionales del Sector

Las Ferias en una zona densamente poblada, la mayor concentración de actividades se desarrolla a lo largo de la Calle 72 y por el eje de la Avenida La Constitución provocando esto un consumo excesivo del suelo e impidiendo el desarrollo del espacio público, generando inconformidad con los comercios formales de la zona, presencia de inseguridad, acumulación de basuras, afectación en el entorno visual, congestión peatonal y la generación de tráfico vehicular al incentivar el parqueo ilegal de vehículos y de carreteros.

A pesar de estos factores que afectan el sector, Las Ferias es una zona de Bogotá que con el paso de los años se ha convertido en uno de los barrios más buscados para residenciarse, en vista de su buena ubicación, entorno comercial y demás características que lo hacen una buena opción.

Siendo así, su población se compone de la siguiente manera:

Población: 32.220 habitantes, hombres; 15.144, mujeres 17.076

Población de 0 - 19: 29%

Población de 20 - 39: 33%

Población de 40 - 64: 29,5%

Población más de 65: 8.5%

Tabla 1. Datos de población Plan Parcial "Tejido Ferial"

DATOS DE POBLACION			
TOTAL HABITANTES			32220
HOMBRES	15.144	MUJERES	17.076
POBLACION	EDAD	PORCETAJE %	# PERSONAS
POBLACION	0-19	29	9343,80
POBLACION	20-39	33	10632,6
POBLACION	40-64	29,5	9504,9
POBLACION	mas de 65	8,5	2738,7
TOTAL		100	32220

Fuente: Elaboración propia, información DANE.

- El 31% de la población del sector es flotante, acceden al sector principalmente para llevar a cabo actividades económicas.
- Grupos de edad - Predomina el grupo de 20 a 39 años (edades productivas)
- Número de personas por hogar: 3.5 personas.

Imagen 1. Comercio Avenida Rojas con Calle 73A.



Fuente: Fotografía de reconocimiento territorial noviembre 2024.

El grado de escolaridad preponderante en la zona es el siguiente:

Nivel Educativo: Secundaria 37.1%
Tecnológica 12.8%
Profesional 16.7%

En el barrio Las Ferias de Bogotá, la educación es un aspecto destacado con varias instituciones educativas que atienden a la comunidad local, este territorio cuenta con varios establecimientos educativos del sector oficial en total 18 sedes educativas, algunas de las principales instituciones corresponde a:

1. Colegio Magdalena Ortega de Nariño
2. Instituto Técnico Distrital Juan del Corral
3. IED Naciones Unidas
4. IED República de Bolivia
5. Colegio La Presentación

Estas instituciones ofrecen educación primaria y secundaria, brindando a los estudiantes diversas oportunidades académicas y extracurriculares para su desarrollo integral. Además, la Biblioteca Pública Las Ferias es un recurso importante para la comunidad, apoyando la educación y la cultura.

4. NORMA URBANISTICA PPRU “TEJIDO FERIAL”

4.1 Análisis General de la Norma Urbanística Aplicable al PPRU “TEJIDO FERIAL”

Conforme a lo señalado, en el artículo 2° 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 en los principios de la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular, y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Siendo así, los numerales 1°, 3° y 4° del artículo 3° de la Ley ibidem, establecen como fines de la función pública del ordenamiento del territorio, 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.
2. 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.
3. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

Así mismo, el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 contempla dentro de los instrumentos mediante los cuales se desarrolla y complementan los planes de ordenamiento territorial para la gestión del territorio, los planes parciales como instrumentos de desarrollo del suelo para áreas determinadas en el suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana.

En este sentido, el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 señala que, el ordenamiento del territorio se constituye en una función pública que se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, a través de decisiones administrativas relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo.

De manera que, a través del Decreto Distrital 555 de 2021 se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C y se establecieron los principios rectores y las estrategias de las estructuras territoriales, proyectos estructurantes y actuaciones estratégicas que determinan el modelo de ocupación del territorio.

Esto de acuerdo a lo señalado en el artículo 6 del citado Decreto, mediante un modelo de ocupación del territorio multiescalar, a través de las escalas regional, distrital y local bajo las cuales se concibe el ordenamiento del territorio distrital; los cuales deberán encontrarse articulados entre sí, y respetar el paisaje y la estructura ecológica que sirve de soporte al patrimonio cultural e inmaterial.

Por consiguiente, y conforme a lo señalado en el artículo 40 de la ya citada norma, las Estructuras Territoriales establece las pautas y orientarán la actuación del suelo urbano y rural, con apuestas que se materializan en normas e instrumentos que tienen como fin cumplir los objetivos estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial mediante la estructura Ecológica Principal, la estructura Integradora de Patrimonios, la estructura Funcional y del Cuidado, la estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación.

Ahora bien, señala el artículo 240 del Decreto Distrital 555 de 2021 frente al área de actividad en suelo urbano y expansión urbana que estos se zonifican en 3 áreas de actividad dentro de las cuales se encuentra el Área de Actividad Estructurante, que corresponde a las zonas interconectadas a través de los corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos; siendo así esta Área de Actividad, se compone de dos zonas receptora, no obstante, para efectos del presente proyecto se profundizará en la zona receptora de vivienda de interés social la cual corresponde a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social.

Y por su parte, los artículos 478 y 491 del Decreto Distrital 555 de 2021 definen las Actuaciones Estratégicas como “(...) *intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad. Además, las AE son un instrumento de planeación de segundo nivel en el marco del presente Plan.*”

En este marco, las Actuaciones Estratégicas responden a seis de los siete objetivos del ordenamiento territorial establecidos en el artículo 5 del Decreto Distrital 555 de 2021, así: **i)** Proteger la estructura ecológica principal; **ii)** incrementar la capacidad de resiliencia del territorio frente a la ocurrencia de desastres derivados de la variabilidad y del cambio climático; **iii)** mejorar el ambiente urbano y de los asentamientos rurales; **iv)** revitalizar la ciudad a través de intervenciones y proyectos de calidad; **v)** promover el dinamismo, la

reactivación económica y la creación de empleos y vi) reducir los desequilibrios y desigualdades para un territorio más solidario y cuidador.

Por lo cual, las actuaciones estratégicas se encuentran identificadas en el Mapa CG-7 de “Actuaciones Estratégicas” y en el anexo “Guía para la formulación de las actuaciones estratégicas” del Decreto Distrital 555 de 2021, en donde se encuentra delimitada la Actuación Estratégica 7 denominada “Las Férias” objeto de intervención urbanísticas del Plan Parcial “Tejido Ferial”.

Por lo cual, para su formulación y adopción se tendrá en cuenta las condiciones señaladas en el artículo 433, el cual entre otras cosas indica que:

1. La iniciativa para la formulación de las actuaciones estratégicas podrá ser pública, privada o comunitaria, y en todos los casos, se deberá vincular para su formulación a alguno de los Operadores Urbanos o gerencia.

Por lo cual, se deberá informar a la Secretaría Distrital de Planeación de la iniciativa y del Operador Urbano o gerencia que acompañará el proceso de formulación, adopción y ejecución de la actuación estratégica, anexando el soporte de la vinculación.

2. Las directrices para la definición de lo público, mediante las cuales la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los tres (3) meses siguientes a la radicación de la iniciativa, definirá las siguientes condiciones mínimas para la formulación del proyecto, indicando así:

a. Los requisitos programáticos adicionales a los previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial en materia de equipamientos, servicios públicos, espacio público, tamaños de vivienda, necesidades de vivienda de interés social y prioritaria, y demás que sean requeridos por las entidades distritales.

b. Las directrices de diseño urbano para la definición de la estructura funcional y del cuidado.

c. La identificación de las cargas urbanísticas generales a considerar en la formulación de la actuación estratégica, cuando aplique.

3. Para la formulación de la actuación estratégica el interesado contará con un término de seis (6) meses contados a partir de la comunicación de las directrices a las que se refiere el numeral anterior; por lo cual, la formulación contendrá como mínimo:

a. El proyecto urbanístico a escala 1:1000 que contendrá el plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico; el plano de la red vial y perfiles viales; el plano de espacio público y de la localización de equipamientos; el plano de usos y aprovechamientos; el plano de asignación de cargas urbanísticas y el plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.

b. El modelo socioeconómico, de gestión y gobernanza;

c. El reparto de cargas y beneficios; y los instrumentos y mecanismos de planificación, gestión y financiación requeridos;

d. Los soportes que permitan evidenciar el cumplimiento de las disposiciones asociadas a la protección de moradores y actividades productivas, y en general aquellos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante el proceso de formulación.

4. En la revisión y concertación de la propuesta de formulación de las actuaciones estratégicas la Secretaría Distrital de Planeación revisará el proyecto de actuación estratégica con el fin de verificar el cumplimiento de las directrices emitidas para su formulación, para lo cual contará con un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la totalidad de la documentación del proyecto, prorrogables por treinta (30) días hábiles más por una sola vez.

En este sentido, surtidas las actuaciones citadas en el numeral 4 del artículo 433 del Decreto Distrital 555 de 2021 de encontrarse viable la adopción de la actuación estratégica, se remitirá el proyecto de Decreto para su adopción por parte Alcalde/sa Mayor de Bogotá.

No obstante, a lo anterior cabe resaltar que de acuerdo a lo definido en el párrafo 3 del citado artículo los predios que hacen parte de las actuaciones estratégicas podrán desarrollar el índice de construcción base del tratamiento urbanístico hasta que se adopte el instrumento, de manera que, vencido el término al que se refiere el artículo sobre la *“priorización para actuaciones estratégicas”* los predios podrán acceder a la norma urbanística que les aplique conforme con el tratamiento urbanístico en que se localicen.

Ahora bien, de acuerdo a lo señalado en el artículo 9 del Decreto Distrital 555 de 2021, a partir de la escala local se busca ordenar el territorio con mejor equivalencia poblacional y correspondencia con los determinantes ambientales, históricas y culturales de su ocupación, al interior de los cuales se garanticen condiciones mínimas de proximidad, disponibilidad y diversidad de soportes territoriales, servicios del cuidado y sociales y acceso a empleo, en desplazamientos a través de medios no motorizados o en transporte público con recorridos de entre 15 y 30 minutos, en este sentido, la citada norma definió y delimitó en el Mapa n.º CG-2.2 *“Unidades de Planeamiento Local”* Unidades de Planeamiento Local – UPL.

Por lo cual, en línea con esta disposición y al encontrarse el Plan Parcial en la UPL Tabora del Sector de Occidente, es pertinente señalar que esta fue reglamentada mediante Decreto Distrital 517 de 2023, el cual precisa:

- 1.1. Precisar la estructura urbana local y la malla vial intermedia, a partir de las 4 estructuras territoriales definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- 1.2. Adoptar y priorizar acciones y Proyectos Integrales de Proximidad.
- 1.3. Definir las estrategias de gestión y ejecución de las actuaciones públicas y las derivadas del proceso de participación, articulando la inversión intersectorial, su gestión y administración.
- 1.4. Definir estrategias para el control, seguimiento, monitoreo de las actuaciones públicas y demás instrumentos de planeación, con participación comunitaria.
- 1.5. Definir las zonas receptoras de obligaciones urbanísticas, asociadas a los ámbitos integrales del cuidado.

Finalmente, conforme a la delimitación realizada del polígono de intervención para el Plan Parcial de Renovación Urbana, es pertinente indicar que en lo correspondiente a los tratamientos del sector correspondientes a consolidación y renovación urbana serán aplicables a la propuesta urbanística las disposiciones establecidas en los artículos 301,302, 304, 305, 308 , 309, 317,318, 322, 325, 328 y 329 del Decreto 555 de 2021.

4.2 Tratamiento Urbanístico

El artículo 255 del Decreto Distrital 555 de 2021 define los tratamientos urbanísticos como las determinaciones de acuerdo con las características físicas y funcionales de cada zona y el modelo de ocupación adoptado, permitiendo establecer las normas urbanísticas para un manejo de los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana, en este sentido, los tratamientos urbanísticos orientan las actuaciones urbanísticas mediante un conjunto de incentivos y de contraprestaciones que otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a través de las normas de uso y aprovechamiento del suelo.

Por lo anterior, los tratamientos urbanísticos tienen como objetivo los siguientes:

1. Configuración de nuevas piezas urbanas ejemplares. Mediante las intervenciones y actuaciones urbanísticas que conforman nuevas piezas del tejido urbano con las características urbanísticas óptimas para su inserción adecuada en el contexto específico, en términos de calidad físico-espacial y funcional.

2. Revitalización de la ciudad consolidada. Mediante la definición de los parámetros y condiciones para las intervenciones y actuaciones urbanísticas que concretan el principio de revitalización de los entornos urbanos ya consolidados, y su aporte al modelo de ocupación del territorio.

El Plan Parcial “Tejido Ferial” de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021 y en atención a su ubicación geográfica cuenta con 5 manzanas en tratamiento de renovación y 5 manzanas en tratamiento de consolidación.

Figura 7. Tratamientos Urbanísticos en delimitación Plan Parcial.



Fuente: Elaboración propia insumos GDB POT, Presentación Plan Parcial “Tejido Ferial”, 2025.

Siendo así, la sección 4 del subcapítulo 2 del Plan de Ordenamiento Territorial contempla los lineamientos base aplicables al tratamiento de renovación urbana, en donde el artículo 301 del Decreto Distrital 555 de 2021 dispone que:

“Artículo 301. Tratamiento de renovación urbana. Orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible.

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

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

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

En donde es claro, que el tratamiento de renovación urbana se podrá desarrollar mediante plan parcial con el fin de transformar o recuperar sectores de la ciudad para potenciar su ocupación o detener y revertir los proceso de deterioro físico y ambiental promoviendo el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente e impulsa la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible.

Ahora bien, en el marco de lo indicado en el artículo 302 del precitado Decreto sobre el ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de renovación urbana, estas corresponderán a las definidas en el Mapa n.º CU-5.1. “*Tratamientos urbanísticos*” que hace parte del POT, con excepción de los predios que estén sometidos al tratamiento de desarrollo o de conservación.

Adicionalmente, indica el citado artículo en cuanto a los predios sometidos al tratamiento de consolidación lo siguiente:

“(…) 2. 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.(…)”

Por lo cual, una vez analizado el artículo precedente en conjunto con el artículo 301 del Decreto Distrital 555 de 2021 es claro que la norma base del tratamiento de renovación urbana es aplicable tanto al licenciamiento urbanístico como al Plan Parcial por lo cual se concluye lo siguiente:

1. *Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de renovación urbana (artículo 302)*

Este artículo establece los criterios bajo los cuales las áreas urbanas pueden ser objeto de renovación. Excluye de esta posibilidad los predios sometidos al tratamiento de desarrollo o de conservación, y señala explícitamente que el tratamiento de renovación urbana comprende ciertas áreas, entre ellas, los predios sometidos al tratamiento de consolidación bajo condiciones específicas.

2. *El numeral 2 del artículo 302: Condiciones para el tratamiento de renovación urbana*

El numeral 2 establece que las áreas de consolidación, es decir, aquellas ya urbanizadas pero que requieren ajustes o intervenciones para completar su desarrollo, pueden ser objeto de un tratamiento de renovación urbana bajo las siguientes condiciones:

- **Ámbito del proyecto igual a una manzana:** La intervención debe involucrar una manzana completa, lo cual implica que el tratamiento de renovación urbana no se aplica de manera parcial dentro de una manzana, sino que abarca toda la manzana en su conjunto.
- **Aplicación de áreas de actividad estructurante o de grandes servicios metropolitanos:** El proyecto de renovación urbana debe estar ubicado dentro de zonas que sean consideradas como áreas de actividad estructurante o grandes servicios metropolitanos. Esto implica que el área a intervenir tiene una relevancia estratégica dentro de la ciudad, como es el caso de zonas de alta actividad económica o de infraestructura urbana significativa.

3. *Posibilidad de desarrollo a través de un plan parcial*

El tratamiento de renovación urbana permite la formulación y ejecución de proyectos mediante un plan parcial, el cual es un instrumento urbanístico que detalla de manera más específica cómo se deben desarrollar las áreas de renovación. En este caso, las manzanas sometidas al tratamiento de consolidación, que cumplan con los requisitos establecidos en el numeral 2 del artículo 302, pueden ser desarrolladas a través de un plan parcial de renovación urbana. Este plan parcial incluiría:

- Definición del uso del suelo.
- Intervenciones en la infraestructura.
- Reconfiguración de los espacios urbanos.
- Mejoras en la accesibilidad y conectividad, entre otros aspectos.

Finalmente, de acuerdo con el texto del artículo 302, numeral 2, la norma permite que, cuando se cumplan las condiciones especificadas (es decir, que la intervención implique una manzana completa y esté ubicada en áreas de actividad estructurante o grandes servicios metropolitanos), las manzanas sometidas al tratamiento de consolidación puedan ser desarrolladas bajo el tratamiento de renovación urbana, lo que implica que pueden ser objeto de intervención mediante un plan parcial de renovación urbana.

Para el caso concreto, este plan parcial permitirá el aprovechamiento del suelo de manera integral, acorde con los objetivos de renovación y revitalización urbana, siempre bajo los lineamientos de sostenibilidad, accesibilidad y ordenamiento territorial previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y demás normatividad vigente.

4.3 Áreas de Actividad

El artículo 240 del Decreto Distrital 555 de 2021 define las áreas de actividad del suelo urbano y de expansión urbana, en ese sentido señala que, en función de la estructura urbana definida en el Plan de Ordenamiento Territorial, el suelo urbano y de expansión se zonifica en tres (3) áreas de actividad, las cuales se identifican en el Mapa n.º CU-5.2 “Áreas de actividad y usos de suelo” así:

1. **Área de Actividad Estructurante.** Corresponden a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos.

Se compone de dos zonas:

a. **Zona receptora de vivienda de interés social.** Son las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social.

b. **Zona receptora de actividades económicas.** Comprende a las áreas donde se busca incentivar la localización de actividades económicas y nuevos empleos.

2. **Área de Actividad de Proximidad.** Corresponde a las zonas cuyo uso principal es el residencial, destinadas a la configuración de tejidos residenciales y socioeconómicos locales que permiten el acceso y cercanía de su población a los servicios y al cuidado inmediato requerido, y en el cual se promueve el incremento de la vitalidad urbana, la interacción social y la vida en comunidad, salvaguardando la calidad residencial de los territorios que la conforman.

3. **Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos.** Corresponde a las áreas destinadas a la localización de usos que promueven el desarrollo económico, necesarias para el funcionamiento de la ciudad, que aportan servicios para todos los habitantes, albergan aglomeraciones de servicios sociales especializados, y permiten mayor intensidad de los usos económicos.

En este sentido, para el caso del Plan Parcial “Tejido Ferial” de acuerdo a su ubicación geográfica las 10 manzanas que lo componen se encuentra en el área de actividad estructurante receptora de vivienda de interés social lo que implica que tendrá prioridad para el desarrollo de VIS y VIP y la posibilidad de aplicar tratamientos de renovación urbana

impulsando la transformación de zonas con potencial para mejorar su estructura urbana y dotacional, pues esta área se encuentra pensada para equilibrar socialmente el territorio a partir de la mezcla social del hábitat e incentivando la producción de vivienda de interés social.

Figura 8. Áreas de Actividad en delimitación Plan Parcial.



Fuente: Elaboración propia insumos GDB POT, Presentación Plan Parcial "Tejido Ferial", 2025.

4.4 Usos del Suelo

El Decreto Distrital 555 de 2021 en su artículo 233 define los usos permitidos en la ciudad de Bogotá, indicando entre otras cosas que en el suelo urbano y de expansión urbana podrán presentarse los siguientes usos:

1. Usos residenciales. Corresponde a la destinación asignada al suelo para la actividad propia de la vivienda que se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente en el territorio. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares o colectivas. Incluye las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas.

2. Usos dotacionales. Es la destinación asignada al suelo para el desarrollo de actividades que responden a la función social del Estado en lo relacionado con los servicios del cuidado y servicios sociales y prestación de los servicios tendientes a asegurar el acceso a los derechos fundamentales, sociales y culturales de la ciudadanía para su desarrollo individual y colectivo, ofertados por el sector público o privado.

3. Usos comerciales y de servicios. Es la destinación asignada al suelo para el conjunto de actividades económicas en las cuales se dé el intercambio de bienes y servicios. Según el área construida en el uso se tipifican, así:

a. Comercial y de servicios Tipo 1. Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida menor a 500 m².

b. Comercial y de servicios Tipo 2. Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida entre 500 m² y 4.000 m².

c. Comercial y de servicios Tipo 3. Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida mayor a 4.000 m².

4. Usos industriales. Es la destinación asignada al suelo para el desarrollo de la secuencia de actividades de transformación, elaboración, ensamble, manufactura y/o demás procesos que impliquen cambio del estado o presentación original de unas materias primas o insumos en productos elaborados.

Por su parte, el artículo 234 del precitado Decreto clasifica los usos comerciales y de servicios de la ciudad de Bogotá de la siguiente manera:

1. Comercios y servicios básicos. Corresponden a los locales cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios directamente accesibles a la clientela, incluyendo las superficies destinadas al almacenamiento y bodegaje, cuando son inferiores a un tercio ($\frac{1}{3}$) del área construida en el uso comercial y de servicios. Se incluyen en esta categoría los servicios de parqueadero, restaurantes, de entretenimiento, juegos de suerte y azar, de habilidad y destreza y los establecimientos para venta y servicios a bicicletas, patinetas o vehículos de micromovilidad.

2. Servicios de hospedaje: Corresponden a los establecimientos comerciales de alojamiento no permanente en hoteles u hospedajes, inscritos en el Registro Nacional de Turismo. No incluye vivienda turística.

3. Servicios de Oficinas: Comprenden a los establecimientos públicos o privados donde son ejercidas principalmente actividades empresariales como dirección, gestión, estudios, diseños, informática, investigación y desarrollo, así como servicios profesionales, especializados, técnicos y/o administrativos.

4. Servicios al automóvil. Corresponden a los establecimientos cuya actividad principal es la venta de bienes y prestación de servicios relacionados con los vehículos automotores y a la maquinaria. No incluye usos industriales.

5. Servicios Especiales. Corresponden a los establecimientos cuya actividad principal está destinada a público adulto, caracterizados principalmente por cualquiera de estas actividades: a) el expendio de bebidas embriagantes para el consumo dentro del establecimiento; b) el servicio de estancia por horas en residencias o moteles (no inscritos en el Registro Nacional de Turismo), c) encuentros sexuales, incluidas las actividades sexuales pagadas; d) la proyección de contenido sexual explícito no apto para menores de edad, ni que reproduzca, utilice o promueva contenido alusivo a la explotación sexual comercial de niñas,

niños y adolescentes, trata de personas y explotación sexual; e) la prestación de servicios donde se ejecuten música o ruidos que puedan afectar la tranquilidad.

6. Servicios logísticos: Corresponden a los establecimientos destinados al almacenamiento, bodegaje, clasificación, limpieza y/o distribución de carga y/o mercancía. Incluye las bodegas privadas de reciclaje no afectas al servicio público de aseo, en centros de acopio básico (separación, clasificación, embalaje, almacenamiento temporal y/o comercialización), así como aquellas en las que se adelantan procesos de pre transformación.

En este marco, y conforme al diagnóstico territorial realizado al polígono donde se delimita el Plan Parcial “Tejido Ferial” se identifica dentro de sus usos los siguientes:

- Uso residencial compuesto por 150 lotes vivienda donde predominan las alturas de 1 y 2 pisos.
- Uso comercial 123 lotes con actividades comerciales mixtas
- Uso de servicios especiales donde se encuentran 26 lotes que corresponde a servicios de “moteles”.

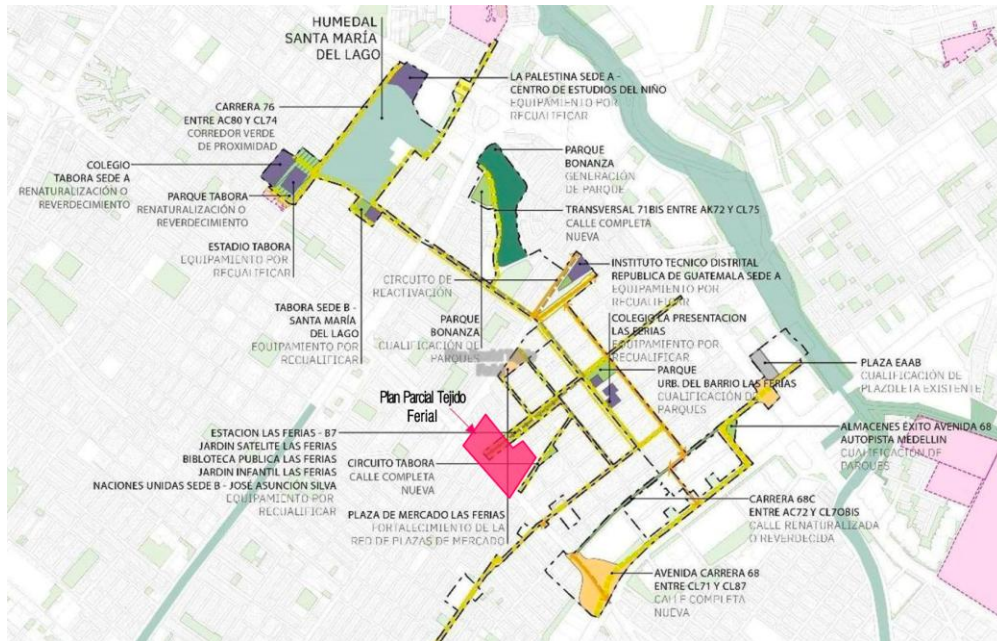
Figura 9. Usos y alturas en delimitación Plan Parcial.



Fuente: Elaboración propia insumos GDB POT, Presentación Plan Parcial “Tejido Ferial”, 2025.

Finalmente, cuenta con un espacio con uso dotacional donde se encuentra la Biblioteca Pública Las Ferias, Naciones Unidas Sede B – José Asunción Silva, el Jardín Infantil Las Ferias, el Jardín Satélite Las Ferias y la Estación Las Ferias – B7 que corresponden a equipamientos en donde su administración la tienen las Entidades del Distrito Capital.

Figura 10. Proyectos UPL TABORA – Sector Occidente.



Fuente: DTS Sector Occidente – UPL TABORA, Presentación Plan Parcial “Tejido Ferial”, 2025.

5. DIAGNÓSTICO PPRU “TEJIDO FERIAL”

a. Estructuras Territoriales PPRU “TEJIDO FERIAL”

i. Diagnóstico Estructura Ecológica Principal

La Estructura Ecológica Principal (EEP) es un concepto fundamental en el ordenamiento ambiental del territorio colombiano, que articula los elementos naturales y ecosistémicos esenciales para la conservación de la biodiversidad, el mantenimiento de los servicios ecosistémicos y la garantía de la sostenibilidad ecológica en el desarrollo urbano y rural. Este concepto se enmarca dentro de la normativa ambiental y urbanística del país, especialmente bajo lo establecido por la Ley 388 de 1997, que incorpora el componente ambiental dentro del proceso de planificación territorial, y por el Decreto 1077 de 2015, que regula aspectos específicos del ordenamiento del suelo y de los instrumentos de planificación.

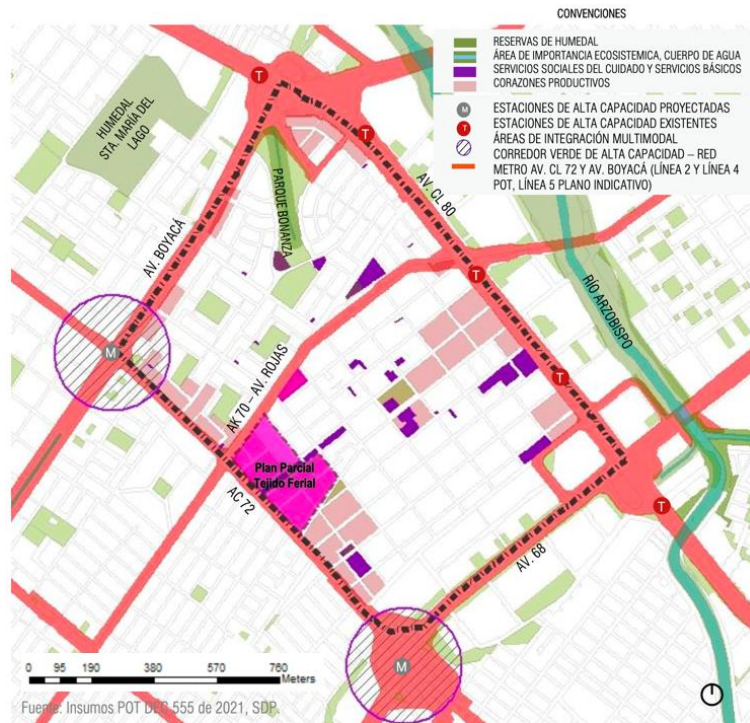
Desde una perspectiva funcional y ecológica, la Estructura Ecológica Principal se configura como el conjunto de ecosistemas estratégicos que cumplen una función vital en la regulación de los procesos ecológicos esenciales, tales como la regulación hídrica, la conservación de suelos, la captación de carbono, la provisión de hábitat para la fauna y la flora, y la conectividad ecológica entre diferentes áreas del territorio. En este sentido, la EEP no solo constituye una reserva de biodiversidad, sino que actúa como una red ecológica interconectada que sostiene el equilibrio ambiental en el marco del desarrollo humano.

Entre los componentes que integran la EEP se encuentran: las áreas protegidas (como parques naturales y reservas forestales), los ecosistemas estratégicos (páramos,

humedales, manglares, bosques secos tropicales, entre otros), las zonas de manejo especial, las rondas hídricas, los corredores ecológicos y las áreas de recarga hídrica. Estos elementos son reconocidos tanto por su valor ecológico intrínseco como por su función en la provisión de bienes y servicios ambientales indispensables para el bienestar humano y la resiliencia frente al cambio climático.

El polígono que ocupa el objeto del Plan Parcial “Tejido Ferial” colinda con los siguientes elementos de la estructura ecológica principal:

Figura 11. AE. 07 LAS FERIAS, elementos estructurantes.



Fuente: Elaboración propia insumos GDB POT, Presentación Plan Parcial “Tejido Ferial”, 2025.

1. **El Humedal Santa María del Lago:** es uno de los 17 humedales reconocidos como Reserva Distrital de Humedal en Bogotá. Ubicado en la localidad de **Engativá**, este ecosistema representa un ejemplo significativo de la interacción entre la naturaleza y el entorno urbano.

Situado al noroccidente de Bogotá, el humedal se encuentra entre las calles 73 y 76, limitando al norte con el Centro Educativo Distrital Palestina Sede B y el barrio Minuto de Dios; al sur con la calle 75 y el barrio Santa María del Lago; al occidente con la carrera 76 y el barrio La Granja; y al oriente con la carrera 73 y la urbanización Portal del Lago. Su acceso es facilitado por vías principales como la Avenida Boyacá y la Calle 80, y se encuentra cerca de las estaciones de TransMilenio Granja - Carrera 77 y Minuto de Dios.

2. **Parque Bonanza:** El Parque Bonanza es un espacio recreativo y deportivo ubicado en la localidad de Engativá, en el noroccidente de Bogotá. Este parque ha sido un

eje fundamental para la comunidad local, ofreciendo instalaciones que fomentan la actividad física y el esparcimiento.

El Parque Bonanza fue construido en el contexto del crecimiento urbano de Bogotá durante las décadas de 1970 y 1980. Su desarrollo ha estado alineado con las políticas de la Alcaldía Mayor de Bogotá para la creación y mejora de espacios públicos, con una inversión significativa destinada a su recuperación y mantenimiento.

- 3. Río Arzobispo:** El río nace en los Cerros Orientales de Bogotá, específicamente en la Laguna del Verjón, ubicada en el páramo de Cruz Verde. Su curso atraviesa diversas localidades de la ciudad, incluyendo Santa Fe, Chapinero, Teusaquillo, Barrios Unidos, Engativá y Suba, hasta desembocar en el **río Bogotá**. A lo largo de su trayecto, el río ha sido canalizado y urbanizado, adaptándose a las necesidades de la ciudad.

Durante la década de 1930, el río Arzobispo fue canalizado con adoquines, buscando armonizar su presencia con las fachadas de ladrillo a la vista de la época. Esta intervención marcó el inicio de su transformación en un canal urbano. A lo largo del siglo XX, el río ha sido objeto de diversas obras de infraestructura, que han modificado su cauce y función original.

A pesar de su importancia histórica y ecológica, el río Arzobispo enfrenta varios desafíos ambientales:

- Contaminación por metales pesados
- Vertimientos de aguas residuales
- Invasión de la ronda

En respuesta a estas problemáticas, la Alcaldía de Bogotá, en conjunto con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB), ha implementado el Corredor Ambiental Río Arzobispo. Este proyecto busca recuperar y revitalizar la zona, promoviendo la conectividad ecológica y el uso sostenible del espacio.

ii. Diagnostico Estructura Integradora de Patrimonio

Conforme a lo indicado en el artículo 80 del Decreto Distrital 555 de 2021, indica:

“(...) “Artículo 80. Definición de la Estructura Integradora de Patrimonios - EIP. “Es la estructura que integra el patrimonio cultural material, inmaterial y natural en el territorio. Se constituye en la memoria y testimonio de la ciudad históricamente construida y se manifiesta como parte de los procesos de ocupación, transformación, adaptación e interpretación que expresan la diversidad de las identidades de sus habitantes. Esta estructura propende por la gestión integral de los patrimonios, fortaleciendo el vínculo social y la vida productiva de los grupos poblacionales sociales y comunitarios que permanecen, se relacionan y le dan sentido a los paisajes urbanos y rurales emblemáticos del Distrito Capital.” (...)”

En el análisis de la estructura integrado de patrimonio en la pieza escogida, se evidencia no existen estructuras que integren el patrimonio cultural.

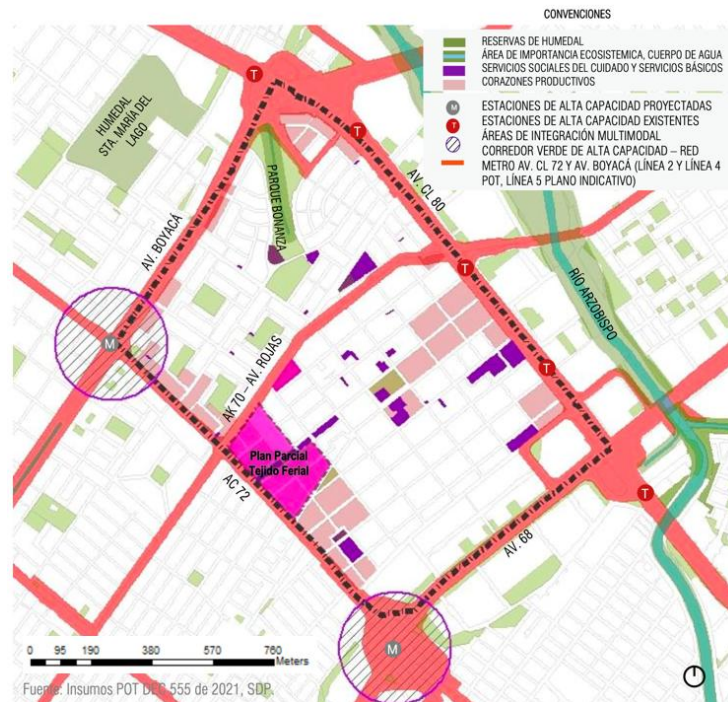
iii. Diagnostico Estructura Funcional y del Cuidado

La estructura funcional y del cuidado de Las Ferias se encuentra compuesta por 48 corazones productivos que se refieren a áreas geográficas estratégicas que promueven la competitividad y generan oportunidades de empleo y desarrollo económico, Los "corazones productivos" se identifican y delimitan en el POT con base en el crecimiento y la concentración de actividades económicas, como la producción artesanal, la agroindustria, la tecnología, el comercio y los servicios. Su objetivo es consolidar y potenciar estos sectores, promoviendo su integración con otras estructuras urbanas y rurales, y fomentando la equidad territorial; y 33 servicios sociales del cuidado que tienen como fin responder a las necesidades de la población de manera diferencial, promoviendo la inclusión y participación social en condiciones de igualdad.

iv. Diagnostico Uso Dotacional, Movilidad y Espacio Público

Las Ferias se encuentran compuesta por 15 parques, 5 vías de la malla vial arterial, 2 líneas de metro y 2 áreas de integración multimodal.

Figura 12. AE. 07 LAS FERIAS, elementos estructurantes.



Fuente: Elaboración propia insumos GDB POT, Presentación Plan Parcial "Tejido Ferial", 2025.

v. Diagnostico Servicios Públicos

Los servicios públicos domiciliarios en Las Ferias incluyen agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de residuos. Sin embargo, la calidad y cobertura de estos servicios pueden variar según la zona, especialmente en áreas con infraestructura más antigua o en proceso de urbanización. La implementación de proyectos de revitalización y redensificación urbana busca mejorar la cobertura y calidad de estos servicios, garantizando un hábitat seguro y sostenible para los residentes.

1. Agua Potable y Alcantarillado

La cobertura de agua potable y alcantarillado en Las Ferias es parcial, con sectores que presentan deficiencias en la red de distribución y pérdidas de agua. Estas situaciones afectan la calidad del servicio y la salud pública. La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB) ha identificado la necesidad de renovar redes y optimizar el sistema de distribución en la zona.

2. Energía Eléctrica

El servicio de energía eléctrica es satisfactorio en términos de cobertura, pero se presentan fluctuaciones de voltaje y cortes intermitentes en áreas con alta carga eléctrica, como zonas industriales y comerciales. La Empresa de Energía de Bogotá (EEB) ha planificado mejoras en la infraestructura eléctrica para garantizar un suministro estable.

3. Recolección de Residuos Sólidos

La recolección de residuos sólidos enfrenta desafíos debido a la alta generación de desechos en sectores comerciales y la falta de conciencia ambiental en la comunidad. La UAESP ha implementado programas de educación ambiental y reciclaje, pero la participación ciudadana es aún limitada.

11. FORMULACIÓN PPRU “TEJIDO FERIAL”

Imagen 2. RENDER Diseño Urbano Plan Parcial “Tejido Ferial”.



Fuente: Elaboración propia, Presentación Plan Parcial “Tejido Ferial”, 2025.

El Plan Parcial “Tejido Ferial” se proyecta como una intervención estratégica de renovación urbana que transforma un área clave de Bogotá a través de un modelo de ocupación mixto, diverso e incluyente. Su implementación busca no solo mejorar el entorno físico, sino también generar oportunidades económicas, sociales y habitacionales para distintos sectores de la población.

La propuesta contempla una amplia oferta de espacio público, con zonas verdes, senderos peatonales y áreas de encuentro que promueven la integración comunitaria y la calidad urbana. Este nuevo tejido se articula eficazmente con la estructura vial y de transporte de la ciudad, al conectar con ejes como la Calle 80, Calle 72, Avenida Rojas y Avenida Boyacá, así como con el sistema de TransMilenio y la futura línea del Metro de Bogotá, lo que refuerza la conectividad y hace del sector un nodo de alta accesibilidad y movilidad.

El plan reconoce los usos existentes, como la plaza de mercado, integrándolos al nuevo esquema urbano como elementos valiosos que fortalecen la identidad del lugar. A su vez, se incorpora la política de reconocimiento de moradores, garantizando mecanismos que promuevan la permanencia de residentes tradicionales y su inclusión en los beneficios del desarrollo.

En términos de ocupación, se propone un modelo mixto, con usos distribuidos de manera equilibrada entre comercio, servicios, oficinas, hospedaje y vivienda en distintos rangos socioeconómicos:

Comercio Tipo 2: 15.740 m² destinados a actividades de abastecimiento diario, gastronomía y servicios barriales.

Servicios de oficinas: 73.065 m² combinando oficinas de mediana y gran escala, adaptadas a las dinámicas empresariales del sector.

Servicios de hospedaje: 91.147 m² para hoteles y residencias temporales, reforzando el carácter ferial del entorno.

Vivienda especializada: 10.849 m² para adultos mayores o personas con necesidades médicas.

Vivienda VIS y VIP: 25.890 m² que cumplen con los porcentajes mínimos normativos (15% y 10%) y promueven la inclusión social.

Vivienda unifamiliar de costo medio y alto: 19.417 m² dirigidos a hogares con capacidad adquisitiva diversa.

El componente de estacionamientos contempla la construcción de 3.830 unidades distribuidas en tres sótanos por manzana útil. Aunque la norma no exige un mínimo obligatorio en Áreas de Actividad Económica (según el Decreto Distrital 555 de 2021), se ha proyectado esta infraestructura con fines de comercialización, generando ingresos estimados por \$88.090 millones. Sin embargo, la construcción de parqueaderos por encima del límite base (10%) genera una obligación de compensación urbanística, que en este caso asciende a \$1.168 millones, calculada conforme a las Resoluciones 481 de 2024 y 520 de 2022.

Desde la perspectiva económica, el plan proyecta ingresos totales por \$1,81 billones de pesos colombianos, siendo los principales generadores los servicios de hospedaje (38%), las oficinas (31%), la vivienda (20%) y el comercio (6%). La distribución por manzanas también muestra una planeación equilibrada, con Manzana 1 aportando el 36% del total, seguida por Manzana 2 (24%), Manzana 4 (23%) y Manzana 3 (17%).

Análisis Financiero – TIR y VAN del Proyecto

El análisis financiero, realizado sobre un horizonte de 8 años, confirma la viabilidad económica del Plan Parcial. La inversión inicial asciende a \$182.046 millones, correspondientes principalmente a adquisición de suelo, estudios técnicos, trámites y estructuración del proyecto. A partir del primer año se generan ingresos por ventas que crecen progresivamente, alcanzando su punto máximo en los años 2 y 3 con ingresos superiores a \$426.000 millones y \$442.000 millones, respectivamente.

Los egresos se concentran en las primeras fases, relacionados con los costos de construcción y operación. Aunque se registran ligeras salidas netas de caja en los años 5, 7 y 8, el flujo neto total acumulado es altamente positivo, sumando \$418.732 millones al cierre del periodo.

Los indicadores clave de rentabilidad confirman la atractividad del proyecto:

Valor Actual Neto (VAN): \$305.618 millones, reflejando la ganancia neta descontada sobre los flujos futuros del proyecto.

VAN descontando la inversión inicial: \$123.571 millones, valor generado por encima del capital invertido.

Tasa Interna de Retorno (TIR): 33,58%, ampliamente superior a la tasa de interés de referencia del 11%, lo que indica que el proyecto ofrece un retorno interno alto y sostenido.

Estos indicadores muestran que el Plan Parcial “Tejido Ferial” tiene una estructura financiera sólida, con márgenes de rentabilidad que superan ampliamente el costo del capital. La combinación de alta demanda proyectada, ubicación estratégica, diversidad de usos y alineación con políticas públicas urbanas lo consolidan como un desarrollo integralmente rentable, sostenible e inclusivo, ideal para inversionistas públicos y privados

6.1 Objetivos PPRU “TEJIDO FERIAL”

Los objetivos del Plan Parcial de Renovación Urbana “Tejido Ferial” , son los siguientes:

1. Crear un nuevo espacio público de calidad en el proyecto, promoviendo el reverdecimiento de la ciudad y mejorando los estándares de los espacios públicos en la zona.
2. Transformar las condiciones urbanas y sociales de un área en proceso de degradación, llevando a cabo una reconfiguración integral de los espacios públicos y privados para promover un desarrollo sostenible y mejorar la calidad de vida de la comunidad.

3. Impulsar un proyecto integral de renovación urbana en una ubicación estratégica de la ciudad próxima a sistemas de transporte masivo, con el propósito de optimizar el uso del suelo a través de mayores densidades, la integración de usos mixtos y la implementación de los principios del desarrollo orientado al transporte.
4. Tejer un proyecto con el entorno urbano existente generando una renovación que se conecte de manera armónica con el resto de la ciudad.

6.2 Esquema de herramienta de análisis territorial – DOFA PPRU “TEJIDO FERIAL”

Figura 13. Análisis DOFA.



Fuente: Elaboración propia, Presentación Plan Parcial “Tejido Ferial”, 2025.

Realizado el análisis DOFA del Plan Parcial de Renovación Urbana “Tejido Ferial” se identifican dentro de las estrategias para aprovechar las fortalezas y oportunidades las siguientes:

- A. Optimizar la conectividad: Mejorar la infraestructura de transporte público para facilitar la movilidad de los residentes hacia otras áreas de la ciudad.
- B. Promover las inversiones: Ofrecer incentivos para atraer inversiones en el barrio, fomentando la creación de empresas y el desarrollo económico y fortalecimiento de las dinámicas existentes en el sector.
- C. Fortalecer la comunidad: Fomentar la participación ciudadana en el proceso de renovación urbana, creando programas y proyectos que responda a las necesidades de la comunidad y los vinculen al proyecto en materia de vivienda y comercio.

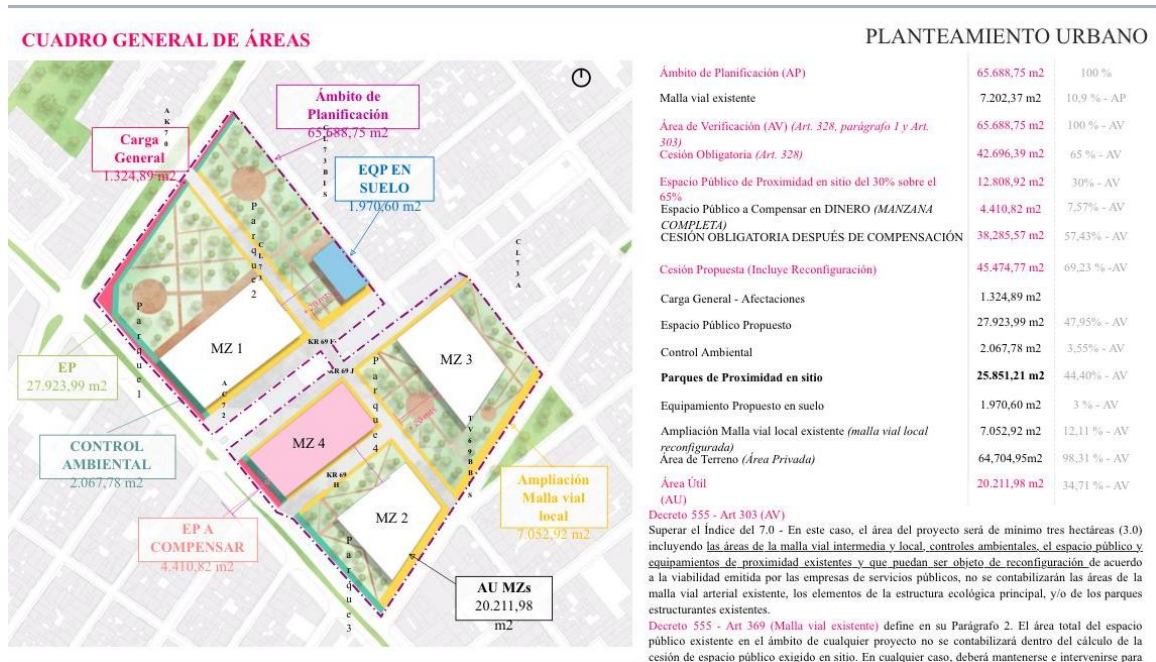
Y, para el caso de las acciones para mitigar las amenazas y debilidades:

- A. Mejorar el espacio público: Invertir en la creación de parques, áreas verdes, aceras y mobiliario urbano de calidad, mejorando la seguridad y accesibilidad.
- B. Fomentar la inclusión: Desarrollar programas de vivienda asequible y políticas de reubicación para evitar desplazamiento de los residentes de bajos ingresos.
- C. Preservar la identidad: Preservar los elementos arquitectónicos institucionales y culturales que mantienen la identidad y la historia del barrio, creando un espacio que, al mismo tiempo, complementen y consoliden estas zonas, también que sea inclusivo y atractivo para todos y que complemente y enriquezca su legado histórico, cultural, residencial y comercial.

6.3 Planteamiento Urbanístico PPRU “TEJIDO FERIAL”

CUADRO GENERAL DE AREAS

Figura 14. Cuadro General de áreas Plan Parcial “Tejido Ferial”.



Fuente: Elaboración propia, Presentación Plan Parcial “Tejido Ferial”, 2025.

Áreas y Aplicación Normativa – Plan Parcial Tejido Ferial

El **ámbito de planificación (AP)** del Plan Parcial abarca un total de **65.686,75 m²**, de los cuales se organizan diferentes componentes funcionales y normativos, conforme a lo establecido en el Decreto Distrital 466 de 2024 y el Decreto Distrital 555 de 2021 (**Art. 328**).

1. Malla Vial

- La **malla vial existente** representa el **10,96%** del AP.
- Se identifican vías locales claves como la **Calle 73, Carreras 69 P, 69 K, 69 J y 69 H**, y **Av. Carrera 70**, todas reconocidas en el marco del artículo 328.

- Se plantea una **ampliación de la malla vial local** de **7.052,92 m² (10,74%)**, incluyendo vías reconfiguradas que se transforman en espacio público.

2. Cesiones y Espacio Público

- Se define una **cesión obligatoria** del **65% del AP**, equivalente a **42.696,39 m²**.
- Del total de cesiones:
 - **12.808,92 m² (30%)** se destinan a **espacio público de proximidad en sitio**.
 - **4.410,82 m² (6,71%)** se compensan en **dinero**.
 - La **cesión efectiva después de compensación** es de **38.285,57 m² (58%)**.
 - La **cesión propuesta total** asciende a **45.474,77 m² (69,23%)**, superando el mínimo exigido.
- El **espacio público propuesto** representa el **42,51% del AP**, con un área de **27.923,99 m²**.
- Se incluyen **4 parques de proximidad**, que suman **25.856,21 m² (39,36%)**:
 - Parque 1: 6.973,89 m²
 - Parque 2: 7.684,05 m²
 - Parque 3: 3.345,18 m²
 - Parque 4: 7.853,09 m²

3. Control Ambiental y Afectaciones

- Se proyectan **2.067,78 m² (3,15%)** para **control ambiental**, principalmente sobre la **Av. Carrera 70 y Calle 72**.
- Las **afectaciones generales** (servicios públicos, servidumbres y reservas viales) suman **1.324,89 m² (2,02%)**.

4. Área Útil y Construcción

- El **área útil urbanizable (privada)** corresponde a **64.704,95 m² (98,51%)**, con un **área útil efectiva (AU)** de **20.211,98 m² (30,77%)** distribuida en 4 manzanas.
- Las áreas útiles por unidad de actuación urbanística (UAU) son:
 - UAU 1 MZ 1: 6.839,84 m²
 - UAU 2 MZ 2: 4.758,38 m²
 - UAU 3 MZ 3: 4.202,94 m²
 - UAU 1 MZ 4: 4.410,82 m²

5. Índices Urbanísticos

- **Índice de construcción base:** 7,00
- **Índice de construcción efectivo:** 3,65
- **Índice de ocupación:** 0,24
- **Densidad habitacional:** 0,01 viviendas/ha
- **Número de viviendas proyectadas:** 802
- **Espacio público efectivo por habitante:** **12,01 m²/hab**, cumpliendo con los estándares normativos.

6. Equipamientos

- Se reserva un área de **1.970,60 m² (3%)** para **equipamientos públicos**, lo cual garantiza cobertura social y servicios en sitio.

Tabla 2. Cuadro General de áreas Plan Parcial "Tejido Ferial".

ÁREAS	ÁREAS M2	PORCENTAJE SOBRE AMBITO DE PLANIFICACIÓN
Ambito de Planificación (AP)	65.686,75	100,00%
Malla vial existente	7.202,37	10,96%
Malla vial local existente - Calle 73 (Art. 328, parágrafo 1)	3.093,95	4,71%
Malla vial local existente - Carrera 69 P (Art. 328, parágrafo 1)	119,41	0,18%
Malla vial local existente - Carrera 69 K (Art. 328, parágrafo 1)	989,89	1,51%
Malla vial local existente - Carrera 69 J (Art. 328, parágrafo 1)	1.689,05	2,57%
Malla vial local existente - Carrera 69 H (Art. 328, parágrafo 1)	1.310,07	1,99%
Malla vial local reconfigurada a Espacio Público	5.627,87	8,57%
Malla vial local existente - Calle 73 Bis (Art. 328, parágrafo 1)	510,68	0,78%
Malla vial local existente - Calle 72 A (Art. 328, parágrafo 1)	497,32	0,76%
Malla vial local existente - Av. Carrera 70 (Art. 328, parágrafo 1)	320,77	0,49%
Malla vial local existente - Carrera 69 P (Art. 328, parágrafo 1)	2.096,20	3,19%
Malla vial local existente - Carrera 69 J (Art. 328, parágrafo 1)	495,24	0,75%
Malla vial local existente - Carrera 69 H (Art. 328, parágrafo 1)	1.432,29	2,18%
Malla vial local existente - Carrera 69 K (Art. 328, parágrafo 1)	275,37	0,42%
Área de Verificación (AV) (Art. 328, parágrafo 1)	65.686,750	100,00%
Cesión Obligatoria (Art. 328)	42.696,39	65%
Espacio Público de Proximidad en sitio del 65%	12.808,92	30%
Espacio Público a Compensar en DINERO (MANZANA COMPLETA)	4.410,82	6,71%
CESIÓN OBLIGATORIA DESPUÉS DE COMPENSACIÓN	38.285,57	58%
Cesión Propuesta	45.474,77	69,23%
Carga General - Afectaciones	1.324,89	2,02%
Servicios Públicos	343,09	0,52%
Servidumbre Línea Alta Tensión	343,09	0,52%
Reserva Vial	981,80	1,49%
Reserva Vial - Av. Carrera 70 (A-3)	157,55	0,24%
Reserva Vial - Intersección Av. Carrera 70 y Av. Calle 72 (A-3)	193,17	0,29%
Reserva Vial - Av. Calle 72 (A-3)	631,08	0,96%
Espacio Público Propuesto	27.923,99	42,51%
Control Ambiental	2.067,78	3,15%
Control Ambiental - Av. Carrera 70 (A-3)	496,38	0,76%
Control Ambiental - Intersección Av. Carrera 70 y Av. Calle 72 (A-3)	87,23	0,13%
Control Ambiental - Av. Calle 72 (A-3)	1.484,17	2,26%
Parques de Proximidad en sitio	25.856,21	39,36%
Parque 1	6.973,89	10,62%
Parque 2	7.684,05	11,70%
Parque 3	3.345,18	5,09%
Parque 4	7.853,09	11,96%
Equipamiento Propuesto en suelo	1.970,60	3%
Equipamiento	1.970,60	3,00%
Ampliación Malla vial local existente (malla vial local reconfigurada)	7.052,92	10,74%
Ampliación Malla vial local - Calle 73	1.873,54	2,85%
Ampliación Malla vial local - Carrera 69 K	2.036,25	3,10%
Ampliación Malla vial local - Carrera 69 J	722,53	1,10%
Ampliación Malla vial local - Carrera 69 H	618,89	0,94%
Ampliación Malla vial local - Transversal 69B Bis	1.507,50	2,29%
Malla vial local - Carrera 69 K	294,21	0,45%
Área de Terreno o Área Neta Urbanizable (Área Privada)	64.704,95	98,51%
Área Útil (AU)	20.211,98	30,77%
Área Útil 01 UAU 1 MZ 1	6.839,84	10,41%
Área Útil 02 UAU 2 MZ 2	4.758,38	7,24%
Área Útil 03 UAU 3 MZ 3	4.202,94	6,40%
Área Útil 04 UAU 1 MZ 4	4.410,82	6,71%
	20.211,98	
		0,00
INDICE DE CONSTRUCCIÓN BASE	452.934,65	7,00
INDICE DE CONSTRUCCIÓN EFECTIVO	236.109,77	3,65
INDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	-216.824,88	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0,24	
DENSIDAD VIV/HA	0,01	
N° MANZANAS PROPUESTAS	4	
N° VIVIENDAS PROPUESTAS	802	
ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO POR HABITANTE	M2	12,01

Fuente: Elaboración propia, Presentación Plan Parcial "Tejido Ferial", 2025.

PROYECTO DE DECRETO

VACÍO NORMATIVO Decreto 555/21 en Art. 265, Art. 267, Art. 268 y Art. 269

Resumen Normativo – Decreto 555 de 2021 (Arts. 265, 267, 268 y 269)

Aplicación para Planes Parciales en Tratamiento de Renovación Urbana con Restricción de Altura

1. Ausencia de Reglamentación Específica

No existe una reglamentación directa que detalle el cumplimiento de obligaciones urbanísticas en proyectos de renovación urbana bajo Plan Parcial con limitaciones de altura.

En consecuencia, se aplica la norma base general del decreto, la cual permite una interpretación caso a caso, siempre y cuando se cumpla con el marco de lo dispuesto en el Artículo 328 (Decreto 555/21).

2. Ámbito de Aplicación

Aplica a proyectos de renovación urbana:

Adoptados mediante Plan Parcial.

Ubicados en sectores con limitación de altura, como los definidos por la Aeronáutica Civil (máx. 80 metros).

Se reconoce la afectación urbanística derivada de estas restricciones y se habilita la compensación parcial en dinero.

3. Condiciones para Cesiones con Restricción de Altura

Se deberá garantizar en todos los casos:

Cesión en sitio obligatoria, bajo las condiciones del Artículo 328.

Del área a ceder, mínimo el 30% debe destinarse a espacio público de proximidad.

El cumplimiento puede ser mixto:

Parte en terreno (en sitio).

Parte en dinero compensatorio, cuando no sea viable entregar la totalidad por afectaciones o condiciones técnicas del predio.

4. Cálculo del Pago Compensatorio en Dinero

Cuando no se pueda realizar la cesión total en sitio, se habilita la compensación económica bajo las siguientes condiciones:

Fórmula de compensación:

$$A2 = A1 \times \left(\frac{V1}{V2} \right)$$

Donde:

A1: Área faltante por ceder en sitio.

V1: Valor por m² del predio del proyecto.

V2: Valor por m² de referencia para adquirir suelo destinado a espacio público.

Los valores se calculan con base en estudios de:

Secretaría Distrital de Hacienda

Secretaría Distrital de Planeación

5. Consideraciones Finales

El parágrafo 2 del artículo 328 establece que las obligaciones urbanísticas incluyen componentes de carácter general y local, lo cual debe tenerse en cuenta en el cálculo total.

Este marco normativo busca garantizar el equilibrio entre la capacidad edificatoria, la dotación de espacio público, y la equidad en zonas con restricciones de altura estructurales o técnicas.

Figura 15. Proyecto de Decreto, Interpretaciones normativas del Plan Parcial “Tejido Ferial”.

PROYECTO DE DECRETO

VACÍO NORMATIVO Decreto 555/21 en Art. 265, Art. 267, Art. 268 y Art. 269

No existe una norma reglamentaria para los proyectos que renovación urbana que se ejecuten mediante Plan Parcial, en este sentido, al ser una norma base para todos los tratamientos permite reglamentar el cumplimiento de la obligación de cesiones siempre y cuando cumpla con la norma dispuesta por lo cual permite una interpretación para casos particulares.

- 1 OBJETO**

Reglamentar la forma de cumplimiento de la obligación de cesión urbanísticas para los proyectos ubicados en tratamiento de renovación urbana con limitación de altura y que sean adoptados mediante Plan Parcial.
- 2 AMBITO DE APLICACIÓN**


Conforme a lo expuesto por Aeronáutica tendrá la posibilidad de compensar los predios que se vean afectados por la limitante de altura hasta en 80 metros.
- 3 CONDICIONES PARA LAS CESIONES CON LIMITANTE DE ALTURA**

Deberán garantizar una cesión en sitio de acuerdo a la aplicación normativa del Art. 328.

Artículo 328. Del área a ceder, se deberá garantizar que 30% se destine a espacio público de proximidad.

Parágrafo 2. El porcentaje de cálculo para las obligaciones urbanísticas en planes parciales incluirá las de carácter general y local.

INTERPRETACIONES NORMATIVAS



4 CÁLCULO PARA EL PAGO COMPENSATORIO EN DINERO

En los casos en los cuales no sea posible realizar la cesión total en sitio, de acuerdo con las limitantes de altura o las características del proyecto, deberán compensar el valor correspondiente al área no entregada en sitio.

El monto por compensar será calculado con base en el valor promedio de mercado de la zona para la adquisición de terrenos destinados a espacio público, conforme a los estudios y valores determinados por la Secretaría Distrital de Hacienda y la Secretaría Distrital de Planeación.

La compensación se hará teniendo en cuenta la equivalencia de los valores de suelo entre las áreas del proyecto original y las áreas a compensar:

$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$

ART. 56 DEC 072 DE 2023	COMPENSACIÓN ESPACIO PÚBLICO	
M2 A COMPENSAR	VALOR M2	TOTAL
4.410,82	\$ 2.846.444	\$ 12.555.152.124
4.410,82	\$ 600.000	\$ 2.646.492.000
		\$ 15.201.644.124

A2: Área a compensar a otro proyecto. A1: Área a ceder en suelo del proyecto. V1: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto, definido por la UACESD.
 V2: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación definida por la UACESD. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

Fuente: Elaboración propia, Presentación Plan Parcial “Tejido Ferial”, 2025.

6.4 Reparto de Cargas y Beneficios

Usos Propuestos – Plan Parcial Tejido Ferial

El Plan Parcial plantea un modelo de ocupación mixto, orientado a la diversificación de usos urbanos con énfasis en servicios, comercio y soluciones de vivienda para distintos niveles socioeconómicos. A continuación, se resumen los principales usos propuestos:

Comercio y Servicios Básicos

- **Comercio Tipo 2:**

Incluye actividades comerciales de baja y mediana escala, dirigidas al abastecimiento diario, gastronomía, y bienes de uso frecuente, integradas al tejido barrial y espacios públicos.

- **Servicios de Oficinas Tipo 2:**

Actividades profesionales o administrativas de mediana escala, compatibles con el entorno residencial y comercial.

- **Servicios de Oficinas Tipo 3:**

Oficinas de mayor escala o especialización, posibles en áreas de mayor accesibilidad, cercanas a equipamientos o nodos de movilidad.

Servicios de Hospedaje

- **Hospedaje Tipo 2 y Tipo 3:**

Permiten la implantación de hoteles, residencias temporales o alojamientos especializados, en escalas media y alta, adecuados para el contexto ferial y de eventos, reforzando el carácter estratégico del sector.

Vivienda Especializada

- **Vivienda Medicalizada / Adulto Mayor:**

Soluciones habitacionales adaptadas a personas mayores o con necesidades médicas específicas, articuladas con servicios de cuidado, salud y accesibilidad.

Vivienda por Estrato Socioeconómico

- **Vivienda de Interés Social (VIS):**

Mínimo el 15% del área de vivienda debe destinarse a VIS, garantizando inclusión social.

- **Vivienda de Interés Prioritario (VIP):**

Mínimo el 10% del área de vivienda se reserva para VIP, ampliando la oferta para hogares de menores ingresos.

- **Vivienda de Costo Medio – Unifamiliar:**

Viviendas dirigidas a hogares con ingresos medios, en formatos unifamiliares, con acceso a equipamientos y espacio público.

- **Vivienda de Costo Alto – Unifamiliar:**

Vivienda de mayor calidad y valor comercial, también en tipología unifamiliar, adecuada a sectores estratégicos del plan con baja densidad.

Uso y Tipo Específico	Área (m²)
Comercio y Servicios Básicos – Comercio Tipo 2	15.740,65 m ²
Servicios de Oficinas – Tipo 2	26.664,06 m ²
Servicios de Oficinas – Tipo 3	46.401,18 m ²
Servicios de Hospedaje – Tipo 2	41.129,53 m ²
Servicios de Hospedaje – Tipo 3	50.017,55 m ²
Vivienda Medicalizada o Adulto Mayor	10.849,10 m ²
Vivienda VIS (15%)	9.708,79 m ²
Vivienda VIP (10%)	16.181,32 m ²
Vivienda Costo Medio – Unifamiliar	12.945,06 m ²
Vivienda Costo Alto – Unifamiliar	6.472,53 m ²

Notas Relevantes

- Se evidencia una alta proporción de usos mixtos, con equilibrio entre actividades económicas (comercio, oficinas, hospedaje) y oferta habitacional.
- Las áreas destinadas a vivienda VIS y VIP cumplen con los mínimos normativos (15% y 10% respectivamente).
- Se incluye una oferta significativa de hospedaje y oficinas, alineada con el contexto estratégico del área ferial.

El Plan Parcial “Tejido Ferial” integra un enfoque mixto y equitativo, combinando usos residenciales, comerciales y de servicios, con una distribución equilibrada para garantizar accesibilidad, diversidad poblacional y sostenibilidad urbana

Venta y Compensación de Estacionamientos

1. Obligación Normativa:

- No existe una obligación mínima de cumplimiento de cupos de parqueaderos en Áreas de Actividad Económica (AAE) para estacionamientos de venta, según los artículos 389 y 390A del Decreto Distrital 555 de 2021.
- Por tanto, su implementación es voluntaria, pero sujeta a reglas de compensación cuando se excede la base permitida.

2. Propuesta de Estacionamientos

- Se proyectan 3 sótanos por manzana útil, para un total de:
 - 3.830 unidades de estacionamiento
 - Estimación de venta por unidad: \$23.000.000
 - Valor total estimado de ventas: \$88.090.563.124,24

I. Cálculo de Compensación por Exceso (Art. 390A)

- Base libre de compensación (10% del área construida):
 - 23.640,98 m² → No requiere compensación
- Área adicional generadora de compensación (15%):
 - 35.416,47 m² → Sí requiere compensación
- Valor por m² (según Res. 481 de 2024 y Res. 520 de 2022):
 - \$660.042 por m² × 8% tasa de compensación
- **Total a compensar:**

$$35.416,47 \text{ m}^2 \times 660.042 \times 0.08 = \$1.168.817.720$$
$$35.416,47 \text{ m}^2 \times 660.042 \times 0.08 = \$1.168.817.720$$

- **Valor en letras:**

Mil ciento sesenta y ocho millones ochocientos diecisiete mil setecientos veinte pesos.

Notas Normativas

- Las Resoluciones 481 de 2024 y 520 de 2022 actualizan los valores de referencia para calcular compensaciones por construcción de parqueaderos.
- La generación de parqueaderos por fuera del límite libre genera cargas urbanísticas monetarias que deben ser compensadas al Distrito.

Ingresos por Ventas

El Plan Parcial “Tejido Ferial” proyecta ingresos totales por \$1,81 billones de pesos colombianos, provenientes de la comercialización de los distintos usos urbanísticos distribuidos en cuatro manzanas útiles.

Los usos con mayor participación en el total de ingresos son los servicios de hospedaje y oficinas, seguidos por los usos residenciales y el comercio.

- El uso con mayor generación de ingresos es Servicios de Hospedaje Tipo 3, con \$382.634 millones, equivalente al 21% del total.
- Le sigue Servicios de Oficinas Tipo 3, con \$354.969 millones (20%), y Hospedaje Tipo 2, con \$314.640 millones (17%).

- Los servicios de oficinas tipo 2 representan un 11%, y el comercio tipo 2 un 6%.
- En el componente de vivienda, se destacan:
 - Vivienda VIS con \$103.155 millones (6%)
 - Vivienda Medicalizada o Adulto Mayor con \$88.528 millones (5%)
 - Vivienda de Costo Medio con \$74.272 millones (4%)
 - Vivienda de Costo Alto con \$57.767 millones (3%)
 - Vivienda VIP aporta un 2% de los ingresos.
- Los estacionamientos generan \$88.090 millones, equivalentes al 5% del total.

En cuanto a la participación por manzana:

- Manzana 1 (UAU 1) concentra el 36% de los ingresos.
- Manzana 2 (UAU 2) aporta el 24%.
- Manzana 3 (UAU 3) representa el 17%.
- Manzana 4 (UAU 1) participa con el 23%.

Tabla 3. Tabla Ingresos por ventas del Plan Parcial "Tejido Ferial".

INGRESOS POR VENTAS						
Usos	UAU 1 MANZANA 1 (ÁREA ÚTIL)	UAU 2 MANZANA 2 (ÁREA ÚTIL)	UAU 3 MANZANA 3 (ÁREA ÚTIL)	UAU 1 MANZANA 4 (ÁREA ÚTIL)	Total	%
Comercio y Servicios Básicos "Comercio Tipo 2"	\$ 39.040.096.760	\$ 26.128.243.714	\$ 23.382.005.955	\$ 25.175.857.855	\$ 113.726.204.284	6%
Servicios de Oficinas "Tipo 2"	\$ 124.009.719.120	\$ -	\$ -	\$ 79.970.372.010	\$ 203.980.091.130	11%
Servicios de Oficinas "Tipo 3"	\$ 165.346.292.160	\$ 82.995.597.660	\$ -	\$ 106.627.162.680	\$ 354.969.062.520	20%
Servicios de Hospedaje "Tipo 2"	\$ 124.009.719.120	\$ 110.660.796.907	\$ -	\$ 79.970.372.010	\$ 314.640.888.037	17%
Servicios de Hospedaje "Tipo 3"	\$ 165.346.292.160	\$ 110.660.796.907	\$ -	\$ 106.627.162.680	\$ 382.634.251.747	21%
Vivienda Medicalizada o Adulto Mayor	\$ -	\$ 88.528.637.526	\$ -	\$ -	\$ 88.528.637.526	5%
Vivienda VIS (15%)	\$ -	\$ -	\$ 103.155.908.625	\$ -	\$ 103.155.908.625	6%
Vivienda VIP (10%)	\$ -	\$ -	\$ 29.708.901.684	\$ -	\$ 29.708.901.684	2%
Vivienda Costo Medio "Unifamiliar"	\$ -	\$ -	\$ 74.272.254.210	\$ -	\$ 74.272.254.210	4%
Vivienda Costo Alto "Unifamiliar"	\$ -	\$ -	\$ 57.767.308.830	\$ -	\$ 57.767.308.830	3%
Estacionamientos	\$ 29.827.174.272	\$ 19.962.339.834	\$ 17.664.176.176	\$ 20.436.872.847	\$ 88.090.563.129	5%
TOTAL	647.579.293.592	439.936.412.669	306.150.555.480	418.807.800.082	1.811.474.061.723	100%
% participación	36%	24%	17%	23%	100%	

Fuente: Elaboración propia, Plan Parcial "Tejido Ferial", 2025.

Tabla 4. Tabla de precio de venta por m2 construidos del Plan Parcial "Tejido Ferial".

USO	Precio de venta m2 construido (\$)
Comercio y Servicios	\$ 8.500.000
Servicio de Oficinas	\$ 9.000.000
Servicio de Hospedaje	\$ 9.000.000
Vivienda Medicalizada o Adulto Mayor	\$ 9.600.000
Vivienda VIP	\$ 2.700.000
Vivienda VIS	\$ 7.500.000
Vivienda Costo Medio	\$ 9.000.000
Vivienda Costo Alto	\$ 10.500.000
Estacionamientos en sótano	\$ 23.000.000

Fuente: Elaboración propia, Plan Parcial "Tejido Ferial", 2025.

Costos Directos de Construcción

El Plan Parcial “Tejido Ferial” proyecta un costo directo total de construcción de \$815.119 millones de pesos colombianos, distribuidos entre diferentes usos del suelo y manzanas útiles.

◊ Distribución por Uso

Los usos que representan los mayores costos de construcción son:

- Servicios de Hospedaje Tipo 3, con \$182.063 millones, siendo el uso más costoso del proyecto.
- Le siguen Servicios de Hospedaje Tipo 2 con \$149.711 millones, y Oficinas Tipo 3 con \$141.523 millones.
- Las oficinas Tipo 2 representan \$81.325 millones en costos.
- El comercio Tipo 2 genera un costo total de \$40.988 millones.
- Las soluciones habitacionales también implican inversiones significativas:
 - Vivienda Medicalizada o para Adulto Mayor: \$37.971 millones
 - Vivienda VIS (15%): \$32.441 millones
 - Vivienda Costo Medio: \$27.730 millones
 - Vivienda Costo Alto: \$22.653 millones
 - Vivienda VIP (10%): \$21.972 millones
- Los estacionamientos, distribuidos en 3 sótanos por manzana, suman un total de \$76.735 millones en costos directos de construcción.

◊ Distribución por Manzana Útil

- Manzana 1 (UAU 1) concentra el mayor costo, con \$293.457 millones, equivalente al 36% del total.
- Manzana 2 (UAU 2) representa el 25%, con \$203.416 millones.
- Manzana 3 (UAU 3) es la de menor participación, con \$129.002 millones (16%).
- Manzana 4 (UAU 4) aporta \$189.242 millones, equivalentes al 23% del total general.

Tabla 5. Tabla de precio de venta por m2 construidos del Plan Parcial “Tejido Ferial”.

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
Usos	UAU 1 MANZANA 1 (ÁREA ÚTIL)	UAU 2 MANZANA 2 (ÁREA ÚTIL)	UAU 3 MANZANA 3 (ÁREA ÚTIL)	UAU 4 MANZANA 4 (ÁREA ÚTIL)	Total
Comercio y Servicios Básicos "Comercio Tipo 2"	\$ 14.070.645.254	\$ 9.417.016.835	\$ 8.427.230.935	\$ 9.073.762.471	\$ 40.988.655.496
Servicios de Oficinas "Tipo 2"	\$ 49.441.783.440	\$ -	\$ -	\$ 31.883.612.370	\$ 81.325.395.810
Servicios de Oficinas "Tipo 3"	\$ 65.922.377.920	\$ 33.089.748.095	\$ -	\$ 42.511.483.160	\$ 141.523.609.175
Servicios de Hospedaje "Tipo 2"	\$ 59.005.931.712	\$ 52.654.287.679	\$ -	\$ 38.051.261.976	\$ 149.711.481.367
Servicios de Hospedaje "Tipo 3"	\$ 78.674.575.616	\$ 52.654.287.679	\$ -	\$ 50.735.015.968	\$ 182.063.879.263
Vivienda Medicalizada o Adulto Mayor	\$ -	\$ 37.971.842.076	\$ -	\$ -	\$ 37.971.842.076
Vivienda VIS (15%)	\$ -	\$ -	\$ 32.441.554.293	\$ -	\$ 32.441.554.293
Vivienda VIP (10%)	\$ -	\$ -	\$ 21.972.664.850	\$ -	\$ 21.972.664.850
Vivienda Costo Medio "Unifamiliar"	\$ -	\$ -	\$ 27.730.560.678	\$ -	\$ 27.730.560.678
Vivienda Costo Alto "Unifamiliar"	\$ -	\$ -	\$ 22.653.846.600	\$ -	\$ 22.653.846.600
Estacionamientos	\$ 26.341.933.800	\$ 17.629.783.821	\$ 15.776.786.025	\$ 16.987.170.525	\$ 76.735.674.171
Total	293.457.247.742	203.416.966.184	129.002.643.381	189.242.306.470	815.119.163.776
% participación	36,00%	24,96%	15,83%	23,22%	100%

Fuente: Elaboración propia, Plan Parcial “Tejido Ferial”, 2025.

Tabla 6. Tabla de costo de construcción por m2 del Plan Parcial "Tejido Ferial".

USO	Costo de construcción/m2 (\$)
Comercio y Servicios	\$ 2.604.000
Servicio de Oficinas	\$ 3.050.000
Servicio de Hospedaje	\$ 3.640.000
Vivienda Medicalizada o Adulto Mayor	\$ 3.500.000
Vivienda VIP	\$ 1.697.379
Vivienda VIS	\$ 2.004.877
Vivienda Costo Medio	\$ 2.856.232
Vivienda Costo Alto	\$ 3.500.000

Fuente: Elaboración propia, Plan Parcial "Tejido Ferial", 2025.

Costos Indirectos de Construcción

El Plan Parcial "Tejido Ferial" contempla un total de \$398.524 millones de pesos colombianos en costos indirectos de construcción, los cuales corresponden a gastos asociados al desarrollo del proyecto que no están directamente vinculados a la obra física, como son diseños, licencias, gerencia, seguros, impuestos, estudios técnicos y administración del proyecto.

◇ Distribución por Manzana Útil

- Manzana 1 (UAU 1): Aporta el mayor valor, con \$142.467 millones, representando el 36% del total.
- Manzana 2 (UAU 2): Registra \$96.566 millones, equivalente al 24%.
- Manzana 3 (UAU 3): Con \$67.353 millones, representa el 17%.
- Manzana 4 (UAU 1): Suma \$92.137 millones, para un 23% del total.

Tabla 7. Tabla de costos indirectos de construcción del Plan Parcial "Tejido Ferial".

COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
	UAU 1 MANZANA 1 (ÁREA ÚTIL)	UAU 2 MANZANA 2 (ÁREA ÚTIL)	UAU 3 MANZANA 3 (ÁREA ÚTIL)	UAU 1 MANZANA 4 (ÁREA ÚTIL)	Total
Costos indirectos	142.467.444.590	96.566.010.765	67.353.122.206	92.137.716.018	398.524.293.579
% participación	36%	24%	17%	23%	100%

Fuente: Elaboración propia, Plan Parcial "Tejido Ferial", 2025.

Tabla 8. Tabla de porcentaje sobre ventas de costos indirectos de construcción del Plan Parcial "Tejido Ferial".

Costos Indirectos	% sobre ventas
HONORARIOS	10,0%
IMPUESTOS	4,7%
GASTOS ADMINISTRACIÓN	0,3%
GASTOS VENTAS	2,0%
GASTOS FINANCIEROS	5,0%
Total	22,0%

Fuente: Elaboración propia, Plan Parcial "Tejido Ferial", 2025.

Utilidad Estimada del Proyecto

El Plan Parcial “Tejido Ferial” proyecta una utilidad total de \$337.678 millones de pesos colombianos, resultado de los ingresos proyectados menos los costos directos e indirectos de construcción, segmentada por uso y manzana útil.

◇ Distribución por Manzana

- Manzana 1 (UAU 1) genera la mayor utilidad: \$122.557 millones, lo que representa el 36% del total.
- Manzana 2 (UAU 2) aporta \$83.074 millones (25%).
- Manzana 3 (UAU 3) representa \$52.771 millones (16%).
- Manzana 4 (UAU 1) contribuye con \$79.274 millones (23%).

◇ Utilidad por Uso

- El uso más rentable es Servicios de Hospedaje Tipo 3, con una utilidad de \$72.700 millones.
- Le siguen:
 - Servicios de Oficinas Tipo 3: \$67.444 millones
 - Hospedaje Tipo 2: \$59.781 millones
 - Oficinas Tipo 2: \$38.756 millones
 - Comercio Tipo 2: \$19.333 millones
- En vivienda destacan:
 - Vivienda Medicalizada o Adulto Mayor: \$16.820 millones
 - Vivienda Costo Alto Unifamiliar: \$14.441 millones
 - Vivienda VIS (15%): \$14.441 millones
 - Vivienda Costo Medio: \$13.369 millones
 - Vivienda VIP (10%): \$2.970 millones
- Los estacionamientos generan una utilidad de \$17.618 millones.

Tabla 9. Tabla de Cálculo de utilidad del Plan Parcial “Tejido Ferial”.

Usos	CÁLCULO UTILIDAD				Total
	UAU 1 MANZANA 1 (ÁREA ÚTIL)	UAU 2 MANZANA 2 (ÁREA ÚTIL)	UAU 3 MANZANA 3 (ÁREA ÚTIL)	UAU 1 MANZANA 4 (ÁREA ÚTIL)	
Comercio y Servicios Básicos "Comercio Tipo 2"	\$ 6.636.816.449	\$ 4.441.801.431	\$ 3.974.941.012	\$ 4.279.895.835	19.333.454.728
Servicios de Oficinas "Tipo 2"	\$ 23.561.846.633	\$ -	\$ -	\$ 15.194.370.682	38.756.217.315
Servicios de Oficinas "Tipo 3"	\$ 31.415.795.510	\$ 15.769.163.559	\$ -	\$ 20.259.160.909	67.444.119.979
Servicios de Hospedaje "Tipo 2"	\$ 23.561.846.633	\$ 21.025.551.412	\$ -	\$ 15.194.370.682	59.781.768.727
Servicios de Hospedaje "Tipo 3"	\$ 31.415.795.510	\$ 21.025.551.412	\$ -	\$ 20.259.160.909	72.700.507.832
Vivienda Medicalizada o Adulto Mayor	\$ -	\$ 16.820.441.130	\$ -	\$ -	16.820.441.130
Vivienda VIS (15%)	\$ -	\$ -	\$ 14.441.827.208	\$ -	14.441.827.208
Vivienda VIP (10%)	\$ -	\$ -	\$ 2.970.890.168	\$ -	2.970.890.168
Vivienda Costo Medio "Unifamiliar"	\$ -	\$ -	\$ 13.369.005.758	\$ -	13.369.005.758
Vivienda Costo Alto "Unifamiliar"	\$ -	\$ -	\$ 14.441.827.208	\$ -	14.441.827.208
Estacionamientos	\$ 5.965.434.854	\$ 3.992.467.967	\$ 3.572.835.235	\$ 4.087.374.569	17.618.112.626
Total	\$ 122.557.535.590	\$ 83.074.976.912	\$ 52.771.326.589	\$ 79.274.333.587	\$ 337.678.172.678
% participación	36%	25%	16%	23%	100%

Fuente: Elaboración propia, Plan Parcial “Tejido Ferial”, 2025.

Tabla 10. Tabla de Utilidad sobre ventas de uso del Plan Parcial "Tejido Ferial".

USO	Utilidad sobre ventas
Comercio y Servicios	17%
Servicio de Oficinas	19%
Servicio de Hospedaje	19%
Vivienda Medicalizada o Adulto Mayor	19%
Vivienda VIP	10%
Vivienda VIS	14%
Vivienda Costo Medio	18%
Vivienda Costo Alto	25%
Estacionamientos	20%

Fuente: Elaboración propia, Plan Parcial "Tejido Ferial", 2025.

Balance General del Plan Parcial Tejido Ferial

El balance financiero del Plan Parcial revela un panorama sólido en términos de rentabilidad y valorización del suelo, basado en la relación entre ingresos, costos y el valor del suelo antes y después del desarrollo.

1. Ingresos y Costos

- Ingresos Totales por Ventas (VTv): El proyecto genera ingresos estimados en \$1,81 billones de pesos, representando el 100% de los recursos proyectados.
- Costos Directos de Construcción (Cc): Ascenden a \$815.119 millones, equivalente al 45% del total de ingresos.
- Costos Indirectos de Construcción (Cic): Representan \$398.524 millones, un 22% del total.
- Utilidad Estimada (U): El margen de utilidad proyectado es de \$337.678 millones, correspondiente al 18,6% de los ingresos.

II. Valor del Suelo y Urbanismo

- Valor del Suelo Urbanizado (VTv - Cc - Cic - U): Una vez descontados los costos y la utilidad, se estima un valor de \$260.152 millones para el suelo urbanizado, que representa el 14,4% de los ingresos. Esto equivale a un valor unitario de \$3.960.501 por metro cuadrado.
- Costos Totales del Urbanismo (Cu): Se estiman en \$48.423 millones, lo que representa un 2,7% de los ingresos.
- Valor Residual del Suelo Bruto (Vr): El valor del suelo antes de urbanizar se estima en \$211.728 millones, lo que equivale al 11,7% de los ingresos o \$3.223.310 por metro cuadrado.
- Valor Inicial del Suelo (Vi): El valor del suelo en su estado original es de \$165.751 millones, es decir, el 9,2% de los ingresos, con un valor unitario de \$2.523.368 por metro cuadrado.

III. Plusvalor

- Incremento del Valor del Suelo (Vr - Vi): La valorización del suelo producto del desarrollo es de \$45.976 millones, lo que representa un aumento del 27,7% respecto al valor inicial del suelo. Este incremento equivale a \$699.941 por metro cuadrado.

El Plan Parcial de Renovación Urbana “Tejido Ferial” muestra una estructura financiera equilibrada y rentable. La rentabilidad se apoya en una utilidad neta cercana al 19%, una valorización del suelo de casi el 28%, y un aprovechamiento adecuado del potencial de desarrollo del área, tanto desde la perspectiva de ingresos como de valorización urbana y social

Por lo anterior, este balance general demuestra que los ingresos por ventas de productos inmobiliarios generan una utilidad a los desarrolladores (constructores).

Tabla 11. Tabla de Balance general del Plan Parcial “Tejido Ferial”.

BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL			
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 1.811.474.061.723	100%	
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 815.119.163.778	45,0%	
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 398.524.293.579	22,0%	
4. Utilidad (U)	\$ 337.678.172.678	18,6%	
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 260.152.431.688	14,4%	\$ 3.960.501
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 48.423.685.344	2,7%	
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 211.728.746.344	11,7%	\$ 3.223.310
8. Valor inicial (Vi)	\$ 165.751.867.296	9,2%	\$ 2.523.368
9. Plusvalía (Vr-Vi) (aumento del valor de la tierra)	\$ 45.976.879.049	27,7%	\$ 699.941

	Vr. Total	V. M2 de suelo bruto
Valor inicial del suelo	\$ 165.751.867.296	\$ 2.523.368
Valor residual del suelo	\$ 211.728.746.344	\$ 3.223.310
Diferencia	\$45.976.879.049	\$ 699.941,45

Fuente: Elaboración propia, Plan Parcial “Tejido Ferial”, 2025.

Resumen Financiero por Manzana del Plan Parcial – Tejido Ferial

1. Valor Total de Ingresos por Ventas (VTv):

El total estimado de ingresos generados por ventas de todos los usos en el proyecto asciende a \$1,81 billones de pesos, distribuidos así:

- Manzana 1 (UAU 1): \$647.579 millones
- Manzana 2 (UAU 2): \$438.936 millones
- Manzana 3 (UAU 3): \$306.150 millones
- Manzana 4 (UAU 1): \$418.807 millones

2. Costos Directos de Construcción (Cc):

Los costos directos suman \$815.119 millones, con la siguiente distribución:

- Manzana 1: \$293.457 millones
- Manzana 2: \$203.417 millones
- Manzana 3: \$129.003 millones
- Manzana 4: \$189.242 millones

3. Costos Indirectos de Construcción (Cic):

Total de \$398.524 millones, distribuidos así:

- Manzana 1: \$142.467 millones
- Manzana 2: \$96.566 millones
- Manzana 3: \$67.353 millones
- Manzana 4: \$92.138 millones

4. Utilidad del Proyecto (U):

La utilidad proyectada para todo el plan es de \$337.678 millones, con la siguiente participación:

- Manzana 1: \$122.558 millones
- Manzana 2: \$83.075 millones
- Manzana 3: \$52.771 millones
- Manzana 4: \$79.274 millones

I. Valor del Suelo Urbanizado (VTv – Cc – Cic – U):

El valor resultante del suelo después de descontar los costos y utilidades es de \$260.152 millones, distribuido por manzana:

- Manzana 1: \$89.097 millones
- Manzana 2: \$55.878 millones
- Manzana 3: \$57.023 millones
- Manzana 4: \$58.153 millones

II. Distribución de las Cargas (Aprovechamiento y Transferencias):

- Por aprovechamiento:
 - Manzana 1: 35,75%
 - Manzana 2: 24,23%
 - Manzana 3: 16,90%
 - Manzana 4: 23,12%
- Para disminuir transferencias:
 - Manzana 1: 36%
 - Manzana 2: 14%
 - Manzana 3: 26%
 - Manzana 4: 24%

III. Costos Totales de Urbanismo (Cu):

El costo total del urbanismo asciende a \$48.424 millones, repartido así:

- Manzana 1: \$17.433 millones
- Manzana 2: \$6.779 millones
- Manzana 3: \$12.590 millones
- Manzana 4: \$11.622 millones

IV. Valor Residual del Suelo Bruto (Vr):

El valor del suelo antes de urbanizar se estima en \$211.729 millones, con una media de \$3.223.310 por m², por manzana:

- Manzana 1: \$71.665 millones
- Manzana 2: \$49.099 millones
- Manzana 3: \$44.433 millones
- Manzana 4: \$46.532 millones

V. Área Bruta por Manzana:

- Manzana 1: 22.229 m²
- Manzana 2: 15.464 m²
- Manzana 3: 13.659 m²
- Manzana 4: 14.335 m²

VI. Valor a Remunerar por Metro Cuadrado de Suelo Bruto:

Total: \$209.346 millones, con el siguiente valor por manzana:

- Manzana 1: \$71.650 millones
- Manzana 2: \$49.846 millones
- Manzana 3: \$44.028 millones
- Manzana 4: \$46.205 millones

VII. Transferencias Estimadas:

- Manzana 1: \$14,4 millones
- Manzana 2: (-\$746 millones) (ajuste por cargas)
- Manzana 3: \$405 millones
- Manzana 4: \$326 millones
- Total Transferencias: \$2.382 millones

El balance económico por manzana revela que la mayor participación en ingresos, costos y utilidad proviene de la Manzana 1, que concentra el 36% del total. A pesar de ajustes por transferencias en algunas zonas (como Manzana 2), el proyecto en conjunto presenta viabilidad económica, una adecuada distribución de cargas, y un valor residual del suelo competitivo, generando plusvalía en todas las áreas del proyecto.

Tabla 12. Tabla de Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "Tejido Ferial".

	UAU 1 MANZANA 1 (ÁREA ÚTIL)	UAU 2 MANZANA 2 (ÁREA ÚTIL)	UAU 3 MANZANA 3 (ÁREA ÚTIL)	UAU 1 MANZANA 4 (ÁREA ÚTIL)	Total
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	647.579.293.592	438.936.412.569	306.150.555.480	418.807.800.082	1.811.474.061.723
2. Costos directos de construcción (Cc)	293.457.247.742	203.416.966.184	129.002.643.381	189.242.306.470	815.119.163.778
3. Costos indirectos de construcción (Cic)	142.467.444.590	96.566.010.765	67.353.122.206	92.137.716.018	398.524.293.579
4. Utilidad (U)	122.557.535.590	83.074.976.912	52.771.326.589	79.274.333.587	337.678.172.678
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 89.097.065.869,36	\$ 55.878.458.707,56	\$ 57.023.463.304,36	\$ 58.153.444.006,81	260.152.431.688
% de distribución de las cargas por aprovechamiento	35,75%	24,23%	16,90%	23,12%	100%
% de distribución de las cargas para disminuir transferencias	36,00%	14,00%	26,00%	24,00%	100%
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 17.432.526.724	\$ 6.779.315.948	\$ 12.590.158.189	\$ 11.621.684.482	48.423.685.344
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 71.664.538.945,62	\$ 49.099.142.759,44	\$ 44.433.305.114,99	\$ 46.531.759.524,32	\$ 211.728.746.344,37
Área bruta por manzana	22.229	15.464	13.659	14.335	65.686,746
Vr.residual por m2	\$ 3.223.958,182	\$ 3.175.017,815	\$ 3.253.017,953	\$ 3.246.094,593	\$ 3.223,310
Valor a remunerar c/m2 de suelo bruto	71.650.126.683	49.845.940.481	44.027.518.691	46.205.146.871	209.346.417.628,69
Transferencias	\$ 14.412.282	\$ 746.797.721	\$ 405.786.424	\$ 326.612.653	\$ 2.382.328.715,68

Fuente: Elaboración propia, Plan Parcial "Tejido Ferial", 2025.

Balance Luego de Transferencias - Plan Parcial – Tejido Ferial

1. Ingresos Totales por Ventas (VTv)

El total proyectado por ventas de todos los usos en el plan parcial asciende a \$1.811.474 millones, distribuidos por manzana útil así:

- Manzana 1 (UAU 1): \$647.564 millones
- Manzana 2 (UAU 2): \$439.683 millones
- Manzana 3 (UAU 3): \$305.745 millones
- Manzana 4 (UAU 1): \$418.481 millones

2. Costos Directos de Construcción (Cc)

La ejecución física del proyecto representa un costo total de \$815.119 millones, distribuidos de la siguiente forma:

- Manzana 1: \$293.457 millones
- Manzana 2: \$203.417 millones
- Manzana 3: \$129.003 millones
- Manzana 4: \$189.242 millones

3. Costos Indirectos de Construcción (Cic)

Estos costos suman \$398.524 millones, distribuidos así:

- Manzana 1: \$142.467 millones
- Manzana 2: \$96.566 millones
- Manzana 3: \$67.353 millones
- Manzana 4: \$92.138 millones

4. Utilidad Estimada (U)

La utilidad del proyecto es de \$337.678 millones, proyectada por manzana:

- Manzana 1: \$122.558 millones
- Manzana 2: \$83.075 millones
- Manzana 3: \$52.771 millones
- Manzana 4: \$79.274 millones

5. Valor del Suelo Urbanizado

Una vez descontados costos y utilidad, el valor restante del suelo ya urbanizado alcanza \$260.152 millones:

- Manzana 1: \$89.083 millones
- Manzana 2: \$56.625 millones
- Manzana 3: \$56.618 millones
- Manzana 4: \$57.827 millones

6. Costos Totales de Urbanismo (Cu)

El costo estimado para la urbanización es de \$48.424 millones:

- Manzana 1: \$17.433 millones
- Manzana 2: \$6.779 millones
- Manzana 3: \$12.590 millones
- Manzana 4: \$11.622 millones

7. Valor Residual del Suelo Bruto (Vr)

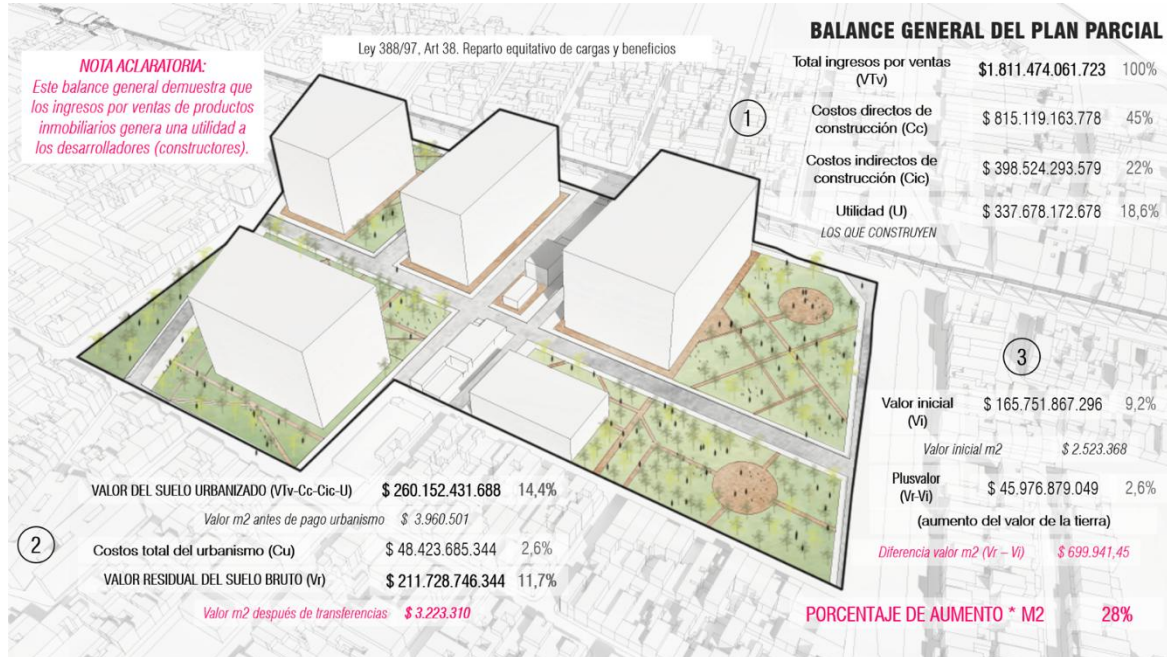
Este es el valor del suelo antes de ser intervenido, resultado de descontar el urbanismo. Total: \$211.729 millones:

- Manzana 1: \$71.650 millones
- Manzana 2: \$49.846 millones
- Manzana 3: \$44.028 millones
- Manzana 4: \$46.205 millones

El valor residual por metro cuadrado de suelo bruto se mantiene constante en \$3.223.310/m² para todas las manzanas, como resultado del ajuste final de cargas y compensaciones.

El análisis consolidado muestra que el Plan Parcial es financieramente viable, con ingresos que permiten cubrir tanto los costos directos como los indirectos, generar una utilidad sólida y mantener un valor significativo para el suelo. El equilibrio entre las cargas urbanísticas y la rentabilidad por manzana garantiza una distribución eficiente de beneficios y obligaciones para el desarrollo del suelo urbano.

Figura 16. Balance general del reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "Tejido Ferial".



Fuente: Elaboración propia, Presentación Plan Parcial "Tejido Ferial", 2025.

Figura 17. Balance del reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial "Tejido Ferial".

BALANCE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Ley 388/97, Art 38. Reparto equitativo de cargas y beneficios

BALANCE LUEGO DE TRANSFERENCIAS					
	UAU 1 MANZANA 1 (ÁREA ÚTIL)	UAU 2 MANZANA 2 (ÁREA ÚTIL)	UAU 3 MANZANA 3 (ÁREA ÚTIL)	UAU 1 MANZANA 4 (ÁREA ÚTIL)	TOTAL
1. Valor total ingresos por ventas (Vtv)	\$ 647.564.881.330	\$ 439.683.210.290	\$ 305.744.769.056	\$ 418.481.187.429	\$ 1.811.474.061.723
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 293.457.247.742	\$ 203.416.966.184	\$ 129.002.643.381	\$ 189.242.306.470	\$ 815.119.163.778
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 142.467.444.590	\$ 96.566.010.765	\$ 67.353.122.206	\$ 92.137.716.018	\$ 398.524.293.579
4. Utilidad (U)	\$ 122.557.535.590	\$ 83.074.976.912	\$ 52.771.326.589	\$ 79.274.333.587	\$ 337.678.172.678
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vtv-Cc-Cic-U)	\$ 89.082.653.407	\$ 56.625.256.429	\$ 56.617.676.880	\$ 57.826.831.354	\$ 260.152.418.070
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 17.432.526.724	\$ 6.779.315.948	\$ 12.590.158.189	\$ 11.621.684.482	\$ 48.423.685.344
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 71.650.126.683	\$ 49.845.940.481	\$ 44.027.518.691	\$ 46.205.146.871	\$ 211.728.746.344
Vr.residual por m2	\$ 3.223.310	\$ 3.223.310	\$ 3.223.310	\$ 3.223.310	\$ 3.223.310
Transferencias	\$ 14.412.262	-\$ 746.797.721	\$ 405.786.424	\$ 326.612.653	-

Fuente: Elaboración propia, Presentación Plan Parcial "Tejido Ferial", 2025.

Política de Moradores

En cuanto a la protección a moradores y actividades productivas, sea lo primero indicar que el artículo 370 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece:

“Artículo 370. Protección a moradores y actividades productivas. Las acciones y actuaciones urbanísticas que se desarrollen en los tratamientos de conservación, consolidación, renovación urbana en la modalidad de revitalización y mejoramiento integral, deberán promover la permanencia de los moradores y de actividades productivas que tengan localización previa en el área de la intervención y que se permitan en el área de actividad en la que se desarrolla la acción o la actuación urbanística.

Se deberán aplicar de manera obligatoria las disposiciones de este subcapítulo en actuaciones estratégicas, en planes parciales de renovación urbana, en proyectos de renovación urbana sin plan parcial que engloben más de 1000 m² de área de terreno, en proyectos de mejoramiento integral de más de 2000 m², en los tratamientos de conservación y consolidación cuando se efectúen englobes parcial o totales de manzanas, y en general en todos los proyectos que requieran de la intervención de operadores urbanos públicos.”

En este sentido, el artículo 371 del precitado Decreto establece que los beneficiarios de los mecanismos de protección son los moradores que corresponden a los habitantes de un territorio, sujetos de derechos y obligaciones, independientes de la condición jurídica que ostente frente a la tenencia del inmueble que habilita o utilice o de actividad productiva que ejerza impacto por un proyecto intervención territorial; y la actividad productiva que corresponden a las actividades que se generan o los bienes y servicios que se intercambian.

Siendo así, la protección a moradores y actividades productivas en el marco de la revitalización urbana estará dirigida al cumplimiento de los principios de equidad, inclusión, restablecimiento de las condiciones originales para moradores y actividades económicas, la permanencia y protección y diversidad, lo anterior, a partir de acciones y estrategias jurídicas, sociales y administrativas encaminadas a:

1. Caracterizar a moradores y actividades productivas.
2. Establecer las medidas para mitigación de los impactos económicos sobre moradores y actividades productivas.
3. Promover la diversidad social y de usos, que mitiguen los procesos de exclusión y de gentrificación.
4. Generar los mecanismos necesarios para la oportuna y permanente pedagogía y divulgación de información referente al proyecto, y a los procesos que lo constituyen, especialmente el de adquisición de predios, el de vinculación de los moradores al negocio inmobiliario y el de traslado de población en los casos en que haya lugar.
5. Generar y dinamizar espacios de participación y concertación.

6. Producir, gestionar y dar acceso a la información de manera clara, completa y oportuna.

7. Informar y vincular, cuando sea aplicable, a los beneficiarios a los servicios del Distrito, especialmente a los servicios del cuidado y a los programas de generación de empleo y de capacidades, para la recuperación económica de la población.

8. Definir las medidas para garantizar el reemplazo de los inmuebles de los propietarios dentro del proyecto, en proporción al valor y/o área construida de los mismos.

9. Definir las medidas de compensaciones a las que haya lugar.

10. Definir estrategias para apoyo a arrendatarios con más de dos (2) años de permanencia, a través del desarrollo del derecho preferencial a recibir un nuevo inmueble en arriendo dentro del proyecto o para la adquisición en propiedad de un inmueble asociado al otorgamiento de subsidios y/o acompañamiento para la obtención de crédito.

11. Crear bancos de oferta de inmuebles en arrendamiento dentro del proyecto o en otros proyectos similares que facilite la reubicación de los arrendatarios, que residen dentro del ámbito de intervención y apoyo a los trámites requeridos para dicho traslado.

12. Oferta de vivienda en alquiler a través de alianzas público-comunitarias.

De manera que, en el marco de lo señalado anteriormente y de acuerdo a las disposiciones del artículo 374 del Decreto Distrital 555 de 2021, que indica:

“Artículo 374. Participación de los Operadores Urbanos Públicos en planes parciales, Áreas de Integración Modal y Actuaciones Estratégicas. Con el fin de facilitar las estrategias de gestión social de que trata el presente subcapítulo, los interesados en el desarrollo de planes parciales, Áreas de Integración Modal y Actuaciones Estratégicas vincularán a cualquiera de los operadores urbanos de manera previa a la formulación del respectivo proyecto.

Para los planes parciales adoptados o los que se adopten en el marco de la transición establecida en este Plan, los operadores urbanos públicos deberán vincularse previo a la solicitud de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.

La administración distrital reglamentará las condiciones para la vinculación y el cobro de los costos asociados a la misma.”

La administración Distrital mediante el Decreto Distrital 563 de 2023, reglamento las disposiciones asociadas a la protección a moradores y actividades productivas, conforme a lo definido en el Decreto Distrital 555 de 2021, en el marco de la Política de Revitalización Urbana y Protección a Moradores y Actividades Productivas, con relación a los procedimientos, roles y responsabilidades para su cumplimiento; mecanismos de participación de la administración distrital; condiciones para el ejercicio del derecho

preferencial y áreas para la aplicación obligatoria de las disposiciones de protección a moradores y actividades productivas; así como las condiciones para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación.

Por lo cual, en aplicación del precitado Decreto en el Plan Parcial de Renovación Urbana “Tejido Ferial” se realizó la siguiente implementación de la política de moradores y actividades productivas:

Sea lo primero indicar que, para la implementación de la política de moradores se realizó el análisis de la población que compone el polígono de delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Tejido Ferial” identificando 299 predios, dentro de los cuales 418 habitan en condición de propietarios y 168 se encuentran en condición de arrendatarios, con un total de 2.013 personas como población dentro del proyecto.

En este sentido y de acuerdo al anterior análisis, de acuerdo a la forma de adquisición de las viviendas por parte de los habitantes del sector se logró evidenciar lo siguiente:

Tabla 13. Tabla caracterización moradores del Plan Parcial “Tejido Ferial”.

ITEM	UN	%
Compra con pago total	180	59,8%
Compra financiada (crédito hipotecario)	60	19,9 %
Leasing inmobiliario (arrendamiento con opción de compra)	52	17,2%
Otra forma de tenencia	9	2,99%

Fuente: Elaboración propia, Presentación Plan Parcial “Tejido Ferial”, 2025.

Concluyendo, que la mayoría de los habitantes del sector son propietarios bajo títulos idóneos traslaticios de dominio donde se garantiza el 100% derecho de propiedad y que el porcentaje restante tiene la intención de adquirir la propiedad pero no cuentan con los recursos para hacer su compra total y deben recurrir a mecanismos de financiamiento de vivienda.

Por lo anterior, y en aplicación del Decreto Distrital 563 de 2023 en especial de las disposiciones del artículo 17, para el del Plan Parcial de Renovación Urbana “Tejido Ferial” se considera viable dar aplicación a alternativas para la participación bajo los tipos de vinculación de:

1. Morador en Canje.
2. Morador por vinculación.
3. Morador sin vinculación.
4. Población diferencial – comerciantes.

Para cada caso en específico se tendrá en cuenta lo siguiente:

Dentro el proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana “Tejido Ferial” se identifican 150 vivienda y 149 comercios que se distribuirán así:

1. Morador en Canje:

- Canje en m² 1 a 1 para propietarios.

Para el caso en concreto corresponderá a:

Figura 18. Morador en canje del Plan Parcial "Tejido Ferial".

<p>1. MORADOR EN CANJE</p> <p>121 Unidades = 39,86%</p> <p>Residencial : 36</p> <p>Comercial : 85</p>
--

Fuente: Elaboración propia, Presentación Plan Parcial "Tejido Ferial", 2025.

- Para los moradores que decidan permanecer en el proyecto y opten por el canje, se generará un bono equivalente al valor comercial de su aporte en m². Con este bono, como parte de una venta preferente, podrán elegir el uso deseado, ajustándose al valor actual en el momento del canje.

2. Morador por vinculación.

- Distribución de plusvalor final del suelo aporte porcentual conforme a su participación en área para los propietarios vinculados al proyecto como inversionistas.

Para el caso en concreto corresponderá a:

Figura 19. Morador por vinculación del Plan Parcial "Tejido Ferial".

<p>2. MORADOR POR VINCULACIÓN</p> <p>110 Unidades = 36,80%</p> <p>Residencial: 79</p> <p>Comercial : 31</p>
--

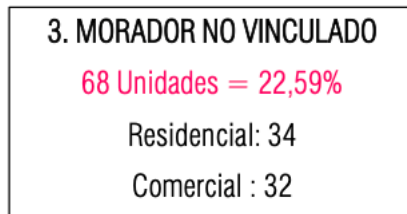
Fuente: Elaboración propia, Presentación Plan Parcial "Tejido Ferial", 2025.

3. Morador sin vinculación.

- Venta con el 10 % de incremento sobre el valor comercial y dos propuestas de mudanza dentro de la misma UPL, para propietarios que no se vinculan al proyecto.

Para el caso en concreto corresponderá a:

Figura 19. Morador no vinculado del Plan Parcial "Tejido Ferial".



Fuente: Elaboración propia, Presentación Plan Parcial "Tejido Ferial", 2025.

4. Para el caso de los 230 comerciantes se brindará apoyo de arrendamiento por un año, apoyo de traslado y la formalización de la actividad.

Aplicando así, en el proyectó del Plan Parcial de Renovación Urbana "Tejido Ferial" las siguientes estrategias para la correcta implementación de la política de moradores:

1. Contratación RENOBO para manejo del banco de inmuebles, gestión social y acompañamiento a procesos.
2. Oferta de derecho preferencial, se mantiene el derecho preferente de compra para los propietarios que participan en el proyecto.
3. Reconocimiento, apoyo y participación a los moradores con actividades económicas informales.
4. Obligaciones por movilización de Propietarios y arrendatarios de Actividades Productivas y residenciales.
5. Obligación transitoria lucro cesante para propietarios residenciales y actividades comerciales.
6. Apoyo a los arriendos de moradores arrendatarios.
7. Combinación de Alternativas para la vinculación.

Siendo así, y al realizar el cálculo de la política de moradores y actividades productivas frente a cada tipo de vinculación en el proyecto se tendrá lo siguiente:

- Para determinar el valor total a pagar por la tierra conforme al tipo de vinculación del proyecto se considera lo siguiente:

El valor inicial de compra del M2 en el proyecto de acuerdo al valor comercial será de \$2.523.368.

En este sentido, la compra de los 299 predios que se requiere para la ejecución del proyecto urbano del Plan Parcial de Renovación Urbana "Tejido Ferial" será el total conforme al valor comercial M2 de \$165.751.867.295.

Figura 20. Política de moradores del Plan Parcial "Tejido Ferial".



Fuente: Elaboración propia, Presentación Plan Parcial "Tejido Ferial", 2025.

1. Morador en Canje.

Para el caso de las 121 unidades que se vinculan al proyecto como moradores en canje se debe tener en cuenta que no se realizara el pago del suelo ni recibirán ingresos de venta.

Para determinar el valor del pago de los moradores vinculados en canje se deberá restar el valor total de la adquisición de los 299 predios (\$165.751.867.295) menos el valor de los 121 predios en canje (\$66.592.602.366) cuyo total equivale a \$99.159.264.930 que será lo cancelado en la política por dicho concepto.

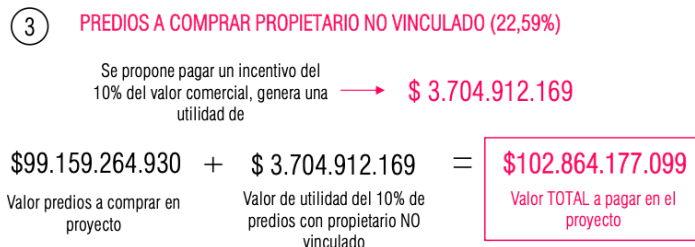
2. Morador por vinculación.

En el caso de los moradores por vinculación que corresponden a 110 unidades, la distribución del plusvalor final del suelo se realizara de acuerdo al aporte porcentual conforme a su participación en área para los propietarios vinculados a proyecto como inversionistas.

3. Morador sin vinculación.

Para el caso de las 68 unidades que no se vinculan al proyecto, se tienen dos condiciones para la adquisición de los predios que corresponde a la compra del valor de los predios por avalúo comercial y el pago adicional del valor de utilidad del 10% sobre el valor comercial, para el caso se tiene un valor total a pagar de este concepto por \$102.864.177.099.

Figura 21. Política de moradores del Plan Parcial “Tejido Ferial”.



Fuente: Elaboración propia, Presentación Plan Parcial “Tejido Ferial”, 2025.

4. Población diferencial – comerciantes.

Para el caso de los 230 comerciantes a los cuales dentro de la Política de moradores y actividades productivas se realizara el reconocimiento del apoyo de arriendo por un año, del apoyo de traslado y la formalización de la actividad se tiene un total de \$6.014.500.000 que deberán ser pagados por este concepto, es decir, por cada comerciante un valor unitario de \$26.150.000.

Figura 22. Política de moradores del Plan Parcial “Tejido Ferial”.

Apoyo por comerciante:

VALOR UNITARIO : \$ 26.150.000

TOTAL : \$6.014.500.000

Fuente: Elaboración propia, Presentación Plan Parcial “Tejido Ferial”, 2025.

Finalmente, de acuerdo al artículo 11 del Decreto 563 de 2023 y considerando que esta norma presenta inconsistencias en su aplicación al momento de implementar la Política de moradores y actividades productivas se realiza la propuesta de un proyecto de Decreto modificatorio como a continuación se presenta.

6.5 Estrategia de gestión y financiación

Ahora bien, en lo correspondiente a la gestión y ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana “Tejido Ferial” posteriormente a su adopción, se dará aplicación al vehículo fiduciario mercantil de administración o parqueo, el cual tendrá como finalidad que mediante un contrato de naturaleza civil y comercial suscrito entre el desarrollador del proyecto con una sociedad fiduciaria autorizada por la Superintendencia Financiera se constituya un patrimonio que dé lugar al fideicomiso inmobiliario, al cual será transferida la titularidad del derecho de dominio de los predios adquiridos para el desarrollo de proyecto.

Por lo cual, una vez constituido este Patrimonio Autónomo para la gestión de las unidades de actuación del proyecto inmobiliario se realizara la creación de patrimonios autónomos derivados o subordinados destinados a cumplir las finalidades determinadas para la gestión y ejecución del proyecto por cada unidad de actuación.

En este orden de ideas, y conforme a los parámetros generales establecidos por la Ley para la administración y la gestión de proyectos inmobiliarios, este vehículo de gestión financiera e inmobiliaria involucra una compleja serie de decisiones y tareas que requieren una organización eficiente y un control adecuado de los recursos involucrados. Por lo cual, recurrir a una fiduciaria de administración o parqueo constituida por un patrimonio autónomo y tres patrimonios autónomos subordinados para el caso del Plan Parcial “Tejido Ferial”, presenta una solución óptima para garantizar la seguridad jurídica, financiera y operativa del proyecto, a la vez que se ofrece un esquema claro y estructurado para su desarrollo.

Lo anterior, toda vez que este modelo se ha consolidado como una de las mejores prácticas para garantizar el éxito de los proyectos inmobiliarios y dado que alinea los intereses de todas las partes involucradas al mitigar los riesgos inherentes a la actividad inmobiliaria. En este sentido, la fiducia de administración o parqueo corresponderá a una entidad financiera que actúa como intermediaria en la gestión de los activos y recursos del proyecto inmobiliario, con el fin de asegurar la correcta administración, custodia y disposición de los mismos de acuerdo con los intereses del desarrollado y constructos del proyecto y las normativas legales aplicables.

De manera que, para el Plan Parcial “Tejido Ferial” en primer lugar se plantea la constitución de un Patrimonio Autónomo – PA, el cual corresponderá al conjunto de bienes, derechos y obligaciones que se separan del patrimonio del fiduciario, y se destinan exclusivamente a los fines establecidos en el contrato fiduciario, entre los cuales se encuentran:

- La administración de dinero e inmuebles destinados a la construcción del proyecto inmobiliario mediante Plan Parcial.
- Adelantar la contratación de estudios técnicos, diseños y demás servicios para el desarrollo del plan parcial.
- Servir de vehículo para coordinar la transferencia de los predios aportados a los patrimonios autónomos subordinados.

- Servir de vehículo para acordar transferencia y entrega a los fideicomitentes aportantes de inmuebles.
- Servir de vehículo para dirigir la transferencia y asignación de compensaciones entre unidades de actuación urbanística.
- Coordinar acuerdos con la Empresa de Renovación y Desarrollo de Bogotá – RENOBO y las demás entidades del orden distrital a las que haya lugar.
- Recibir recursos de los fideicomitentes o terceros para su administración o destinación en el proyecto.
- Recibir, gestionar y administrar los inmuebles, recursos y el suelo objeto de la política de moradores y actividades productivas.
- Proteger los bienes y recursos del proyecto que se encuentren en los patrimonios autónomos derivados o subordinados con el fin de salvaguardar el cumplimiento del objeto fiduciario.
- Recibir y administrar los predios y recursos económicos que se entreguen y/o que deriven de la venta de los demás productos ofrecidos (Vivienda VIS, VIP, comercio y servicios, y dotacional) y entregarlos al Fideicomitente Constructor, previo cumplimiento de las condiciones fijadas por el Comité Fiduciario.
- Recibir los inmuebles y realizar el proceso de englobe de estos, para el posterior desenglobe 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 fideicomitidos objeto de englobe para que por su propia cuenta y riesgo inicie la construcción del Proyecto.
- Transferir los activos inmobiliarios resultantes del Proyecto.
- Entregar a los Beneficiarios los excedentes, rentas o utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario Matriz al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los activos inmobiliarios a los Adquirentes y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Proyecto.
- Solicitar y tramitar Licencia de urbanización para el desarrollo del Proyecto por Etapas en las que se ejecutarán cada uno de los productos inmobiliarios y el cumplimiento de las cesiones obligatorias.
- Servir de vehículo para la transferencia y asignación de compensaciones entre las Unidades de Actuación de acuerdo con el sistema de reparto de cargas y beneficios.
- Coordinar y gestionar la ejecución de la construcción de las obras del proyecto inmobiliario por cada UAU, así como de las cargas urbanísticas derivadas.
- Vincular a los propietarios que participen en el Proyecto, así como a los terceros que decidan adquirir productos inmobiliarios ofrecidos en el Proyecto.

Finalmente, una vez culminado el proyecto será garantizado por el Patrimonio Autónomo en el marco de la política de moradores y actividades productivas lo siguiente:

- Garantizar el derecho preferencial de opción de compra de los inmuebles generados por el proyecto.
- Garantizar la entrega a terceros de productos inmobiliarios promovidos por el proyecto mediante la suscripción de promesas de compraventa, de acuerdo a los valores del predio entregado.

En este marco, la constitución del vehículo fiduciario estará integrado por los siguientes actores:

- Fideicomitente desarrollador - Fideicomitente constituyente: el cual cumplirá con las siguientes funciones:
 1. **Contratos de promesa de compraventa:** Suscribir acuerdos con los propietarios de los predios para el desarrollo del proyecto inmobiliario.
 2. **Diseño y construcción:** Realizar los diseños del proyecto y construirlo, cumpliendo con las normas y reglamentaciones vigentes, y según los planos y especificaciones aprobadas.
 3. **Gestión del proyecto:** Gerenciar, elaborar y controlar el presupuesto y la programación del proyecto.
 4. **Inicio de la ejecución:** Iniciar la construcción de las obras cuando se haya alcanzado un punto de equilibrio financiero en las ventas inmobiliarias, tras la fase preoperativa.
 5. **Remuneración:** Pagar las remuneraciones acordadas al fideicomiso inmobiliario matriz y subordinados, incluso si los recursos disponibles no son suficientes.
 6. **Legalización de desembolsos:** Validar los desembolsos efectuados por la fiduciaria, según los avances de obra.
 7. **Autorización de pagos:** Instruir y autorizar a la fiduciaria para el pago de los gastos relacionados con el desarrollo del proyecto (tributos, pólizas, gastos de obra, etc.).
 8. **Promoción y comercialización:** Realizar la promoción y venta de las unidades inmobiliarias del proyecto.
 9. **Responsabilidad legal:** Asegurar la legalidad de los documentos ante las autoridades competentes y obtener los permisos necesarios para el desarrollo del proyecto.
 10. Notificar sobre la venta de productos inmobiliarios de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), cumpliendo con las normativas relacionadas con la venta y separación preferente de los inmuebles.
 11. **Etapas preoperativas:** Realizar las actividades correspondientes a la etapa preoperativa del proyecto, como las obras de urbanismo.

- Fideicomitente aportante de inmuebles; serán los propietarios que se integran al proyecto y adquieren calidad de socios inversionistas, y cumplirán con las siguientes funciones:
 1. Transferencia de predios a fiducia mercantil: Transferir los predios al patrimonio autónomo matriz bajo una fiducia mercantil para que la Fiduciaria los administre.
 2. Permitir la construcción y transferencia: Autorizar al fideicomitente constructor para que realice la construcción del proyecto y la transferencia de los activos inmobiliarios que serán puestos en venta.
 3. Saneamiento por evicción y vicios redhibitorios: Asumir la responsabilidad por el saneamiento de los predios frente a la Fiduciaria, los compradores o terceros, en caso de evicción (pérdida del derecho de propiedad) y vicios redhibitorios (defectos ocultos del bien) según lo establecido por la ley.

- Fideicomitente aportante de recursos (Inversionista)
 1. **Aportes en dinero:** Realizar los aportes de dinero conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil.

2. **Cumplimiento de obligaciones:** Cumplir con todas las demás obligaciones estipuladas en el Contrato de Fiducia Mercantil y en las normas legales aplicables.

Siendo así, las decisiones serán tomas mediante Comité Fiduciario conformado por un representante de cada actor y de la Entidad Financiera Fiduciaria.

Al implementar en el presente proyecto inmobiliario un patrimonio autónomo principal y tres patrimonios autónomos subordinados representan una estructura jerárquica que, a nivel práctico, ofrece ventajas significativas en términos de control, transparencia y distribución de riesgos. Pues, conforme a su distribución cada patrimonio cumplirá con objetivo clave en la estructuración del instrumento de administración como se observa a continuación:

- I. Patrimonio autónomo principal o Patrimonio Autónomo (PA): Este patrimonio albergara los recursos generales del proyecto inmobiliario, tales como el capital inicial, las inversiones principales y las reservas para los costos operativos y de desarrollo. Lo anterior, debido a que corresponde al centro neurálgico de la operación y debe ser gestionado de manera eficiente para cumplir con los objetivos del proyecto, pues, su principal función es asegurar la continuidad y el flujo adecuado de recursos para las actividades fundamentales.
- II. Patrimonios autónomos subordinados: Estos patrimonios autónomos subordinados tendrán una función más específica y estarán destinados a proyectos o fases particulares dentro del desarrollo inmobiliario, de manera que, la subordinación de estos patrimonios al patrimonio autónomo principal implica que estos recursos están supeditados a la disposición y las decisiones tomadas en el contexto general del proyecto.

Por lo cual, para el caso del Plan Parcial “Tejido Ferial” los Patrimonios Autónomos Subordinados tendrán a su cargo la ejecución de los siguientes recursos:

- PA SUBORFINADO UA1: Correspondiente al Patrimonio Autónomo Derivado o Subordinado para la administración de los bienes y recursos, así como, de las gestiones derivadas durante y posteriormente a la ejecución de la Unidad de Actuación 1.
- PA SUBORFINADO UA2: Correspondiente al Patrimonio Autónomo Derivado o Subordinado para la administración de los bienes y recursos, así como, de las gestiones derivadas durante y posteriormente a la ejecución de la Unidad de Actuación 2.
- PA SUBORFINADO UA3: Correspondiente al Patrimonio Autónomo Derivado o Subordinado para la administración de los bienes y recursos, así como, de las gestiones derivadas durante y posteriormente a la ejecución de la Unidad de Actuación 3.

Los actores de los patrimonios autónomos derivados o subordinados serán los siguientes:

- Fideicomitente: miembros del fideicomiso del patrimonio autónomo matriz.
- Beneficiarios: Terceros interesados en adquirir los productos inmobiliarios.

Finalmente, en el marco del contrato fiduciario se realizara la vinculación del Operador Urbano de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021 y el Decreto Distrital 558 de 2023 para las Actuaciones Estratégicas, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano – RENOBO, el cual mediante contrato de colaboración propenderá en unir esfuerzos con el propósito de coordinar, gestionar y armonizar tanto las actuaciones públicas como privadas, así como la adquisición de suelo conforme a la política de moradores.

En este sentido, el proceso de trabajo mancomunado con el Operador Urbano implicara realizar actividades de gestión social y pedagógica con los propietarios y moradores de los predios incluidos en el Plan Parcial de Renovación “Tejido Ferial”, promoviendo la participación activa de la comunidad en el proyecto, la negociación sobre inmuebles, la asesoría legal para moradores, y la gestión de búsqueda para nuevos predios, arriendo y traslados de los moradores del proyecto.

Ahora bien, en lo que respecta a los recurso de financiación que harán parte del Patrimonio Autónomo del Plan Parcial de Renovación “Tejido Ferial”, es pertinente indicar que la aplicación de distintos métodos de financiamiento es esencial para garantizar la viabilidad y el éxito de su ejecución, en este sentido, será dar aplicación a los siguientes mecanismos de financiamiento:

1. Recursos Propios

El uso de recursos propios en este caso, el desarrollador o promotor del proyecto destinara una parte de su capital personal o de su empresa para financiar para las primeras fases del proyecto, de manera que, los recursos propios podrán ser empleados para adquirir el terreno, financiar la ingeniería de diseño, o para cubrir los costos iniciales de infraestructura.

Dentro de la fiducia inmobiliaria, los recursos propios se depositan en una cuenta fiduciaria, administrada por una entidad fiduciaria de acuerdo con los términos establecidos en el contrato. Esto permite que el flujo de dinero sea supervisado y se garantice el uso adecuado de los fondos, conforme a los avances del proyecto.

2. Ventas Inmobiliarias

Las ventas inmobiliarias se refiere a la preventa o la venta anticipada de unidades inmobiliarias (ya sean residenciales, comerciales o mixtas) antes de la culminación total de la obra, por lo cual, las ganancias obtenidas por las ventas permiten generar un flujo de recursos que puede ser utilizado para financiar la construcción del proyecto.

En el marco de una fiducia inmobiliaria, los pagos de los compradores se depositan en una cuenta fiduciaria y la entidad fiduciaria administrara estos recursos y asegurara que el dinero se utilice de manera adecuada y conforme a lo pactado en el contrato, evitando riesgos de mal uso de los fondos por parte del desarrollador.

a. Créditos

El acceso a créditos o préstamos financiero, será utilizado para financiar tanto la adquisición del terreno como la construcción de las unidades inmobiliarias. Estos créditos

pueden ser a corto, mediano o largo plazo, dependiendo de las condiciones acordadas entre el desarrollador y la entidad prestamista.

En el marco de la fiducia, los recursos obtenidos mediante créditos son depositados en la cuenta fiduciaria, y la entidad fiduciaria se encarga de asegurar que los pagos se realicen de acuerdo con los plazos y condiciones pactadas con la entidad financiera. Este mecanismo garantiza que los recursos obtenidos mediante el crédito se administren adecuadamente y se utilicen exclusivamente para la ejecución del proyecto, minimizando los riesgos tanto para el prestamista como para el desarrollador.

3. Fondos de Inversión

Los fondos de inversión representan una alternativa para financiar grandes proyectos inmobiliarios. Los fondos de inversión inmobiliaria reúnen capital de diversos inversionistas para financiar proyectos de desarrollo o renovación urbana. En el caso de un Plan Parcial de Renovación Urbana, los fondos de inversión pueden canalizarse a través de vehículos como los Fideicomisos de Inversión Colectiva (FIC) o Fideicomisos Inmobiliarios.

Estos fondos permiten que los inversionistas participen en el proyecto sin tener que asumir de manera directa la gestión de la obra, ya que la administración de los fondos se realiza a través de una entidad fiduciaria. La fiducia garantiza que los recursos obtenidos de los fondos de inversión se utilicen de acuerdo con los términos establecidos en el contrato fiduciario y que los inversionistas reciban los rendimientos pactados en función del progreso y éxito del proyecto. Este tipo de financiamiento resulta particularmente atractivo para inversionistas institucionales o de mayor escala que buscan diversificar su portafolio de inversión en proyectos de infraestructura urbana.

La combinación de recursos propios, ventas inmobiliarias, créditos y fondos de inversión dentro de un fideicomiso inmobiliario ofrece una estructura de financiamiento flexible y segura para proyectos inmobiliarios dentro del Plan Parcial de Renovación Urbana y en cuanto a la fiducia esta jugara un papel crucial en la administración y supervisión de los fondos, garantizando la transparencia y el cumplimiento de los objetivos del proyecto, y brindando confianza tanto a los desarrolladores como a los inversionistas y a las autoridades regulatorias.

7. ANALISIS URBANISTICO PPRU “TEJIDO FERIAL”

En el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana “Tejido Ferial” se incorporaron los lineamientos del Decreto Distrital 466 de 2024 y el Decreto Distrital 555 de 2021, particularmente en relación con la configuración geométrica, el espacio público y la estructura de manzanas, garantizando una integración coherente con el modelo de ciudad compacta y sostenible.

1. Configuración Geométrica del Suelo (Decreto Distrital 466 de 2024)

- Se definieron globos urbanísticos de mínimo 1.000 m², cumpliendo con la proporción geométrica 1:3 (relación entre ancho y largo), lo que facilita el diseño de manzanas compactas y funcionales.
- Las cesiones para espacio público se localizaron preferiblemente en esquinas y sobre las manzanas, asegurando accesibilidad y visibilidad.

- Se evitó el cerramiento de espacios públicos, conforme a la exigencia de mantener la permeabilidad visual y física, promoviendo la integración con el entorno.

2. Retrocesos y Relación con el Espacio Público

- En las fachadas que colindan con espacio público, se aplicaron retrocesos obligatorios, garantizando un control ambiental mínimo de 5 metros, los cuales fueron articulados con zonas verdes y senderos peatonales.
- No se exigió retroceso en aquellas fachadas frente a vías o espacios públicos con anchos iguales o superiores a 30 metros, tal como permite la Sección 1.11 del Decreto Distrital 466/24.

3. Configuración de Manzanas (Artículo 261 del Decreto Distrital 466/24)

- Se diseñaron manzanas delimitadas por **vías, espacios públicos, cesiones para equipamientos y Elementos Estructurantes del Paisaje (EEP)**.
- Cada manzana proyectada tiene un área útil **no superior a 1.3 hectáreas**, cumpliendo con las condiciones para la gestión y ejecución urbana.

4. Obligaciones Urbanísticas y Espacio Público (Art. 328 del Decreto Distrital 555/2021)

- Se garantizó que al menos **el 30% del área bruta del plan parcial** se destinara a **espacio público de proximidad**, como lo exige el índice de construcción efectivo (IC), consolidando una red de parques, plazoletas y corredores peatonales.

El Plan Parcial “Tejido Ferial” cumple con los lineamientos técnicos y normativos del Decreto Distrital 466 de 2024 en materia de configuración urbana, integración del espacio público y estructura manzana, fortaleciendo el tejido urbano y ambiental del área de intervención.

Unidades de Actuación urbanística

La delimitación de las Unidades de Actuación Urbanísticas (U.A.U.) se basa en la distribución de los aprovechamientos y las cargas urbanísticas, así como en la organización predial, con el objetivo de optimizar el uso del suelo, garantizar un desarrollo equilibrado y asegurar la infraestructura adecuada. Las U.A.U. se definen considerando factores como la accesibilidad, los usos del suelo y la asignación de cargas, como la urbanización, equipamientos y servicios, lo que permite una distribución equitativa de los beneficios y las responsabilidades entre los propietarios de los terrenos involucrados, promoviendo un crecimiento ordenado y sostenible.

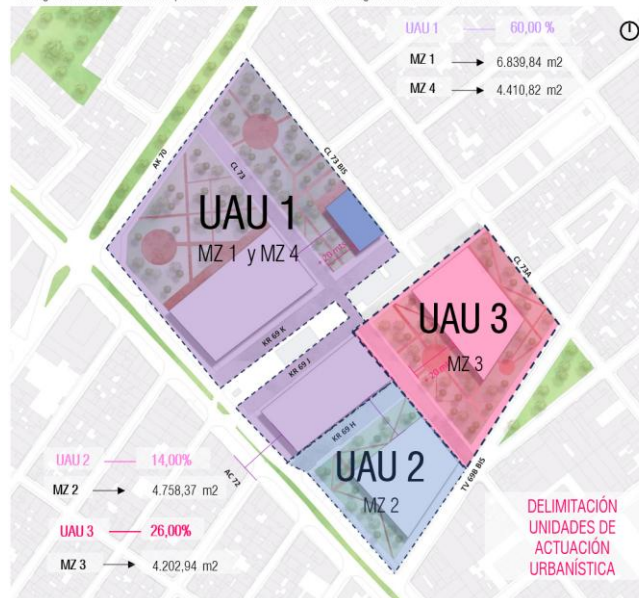
Figura 23. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial “Tejido Ferial”.

UAU 1 — 39.412 M2		
60,00% Cargas		\$118.196.298.469,94
Transferencia		Superávit
Manzana 1	→	\$14.412,262
Manzana 4	→	\$326.612,653
UAU 2 — 9.196 M2		
14,00% Cargas		\$49.099.142.759,44
Transferencia		Déficit
Manzana 2	→	-\$746,797,721
UAU 3 — 17.078 M2		
26,00% Cargas		\$44.433.305.114,99
Transferencia		Superávit
Manzana 3	→	\$405,786,424

Fuente: Elaboración propia, Presentación Plan Parcial “Tejido Ferial”, 2025.

Figura 24. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial “Tejido Ferial”.

Dec 555 de 2021 Artículo 515. contemplado en los artículos 44 y siguientes de Ley 388 de 1997 y en la reglamentación establecida para el efecto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.



Fuente: Elaboración propia, Presentación Plan Parcial “Tejido Ferial”, 2025.

7.3 ANALISIS FINANCIERO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA TIR Y VAN

Análisis Financiero del Proyecto – TASA INTERNA DE RETORNO – VALOR ACTUAL NETO

El análisis del flujo de caja proyectado para el desarrollo del Plan Parcial se extiende por un periodo de 8 años. A continuación, se presenta el resumen escrito de los resultados financieros clave:

◇ Inversión Inicial (Año 0)

- Se realiza una inversión inicial de \$182.046 millones, representando el capital necesario para iniciar las actividades del proyecto, principalmente en adquisición de suelo, estudios, trámites y estructuración.

◇ Ingresos y Egresos por Año

- A partir del Año 1, el proyecto genera ingresos por ventas que aumentan progresivamente, alcanzando su punto máximo en los Años 2 y 3, con ingresos superiores a \$426.000 y \$442.000 millones, respectivamente.
- Los egresos también crecen en los primeros años por costos de construcción, gestión y operación, estabilizándose hacia el final del periodo.
- El flujo neto de efectivo es positivo la mayoría de los años, con excepciones en los Años 5, 7 y 8, donde se presentan ligeras salidas de caja netas.

◇ Flujo de Efectivo Neto Acumulado

- El flujo neto total en el periodo es de \$418.732 millones, reflejando la rentabilidad del proyecto una vez cubiertos los costos y egresos operacionales.

◇ Indicadores Financieros del Proyecto

- Valor Presente Neto (VPN o VAN): El proyecto genera un VAN de \$305.618 millones, indicando una alta rentabilidad frente al costo de oportunidad del capital.
- VAN descontando la inversión inicial (VAN - IO): El valor generado por encima del capital invertido es de \$123.571 millones.
- Tasa Interna de Retorno (TIR): La TIR del 33,58% supera ampliamente la tasa de interés de referencia (11%), lo que confirma la viabilidad financiera del proyecto.

El proyecto presenta una estructura financiera sólida con retornos significativos sobre la inversión inicial. A pesar de algunos años con flujos netos negativos (relacionados con mayores egresos puntuales o cierre de ventas), la rentabilidad consolidada —medida por el VAN y la TIR— lo posiciona como un desarrollo económicamente viable y atractivo para inversionistas y promotores.

TIR (Tasa Interna de Retorno): Es la tasa de interés que hace que el VAN sea igual a cero. En este caso, la TIR es del 33,58%, lo que indica que el proyecto ofrece una tasa de rentabilidad interna bastante alta.

En resumen, este análisis muestra que el proyecto tiene una rentabilidad positiva, con un VAN superior a inversión inicial y una TIR superior a la tasa de interés de referencia (11%), lo que sugiere que el proyecto es viable y rentable.

Figura 25. Viabilidad del Proyecto TIR y VAN del Plan Parcial “Tejido Ferial”.

TIR Y VAN				VIABILIDAD DEL PROYECTO	
Inversión Inicial				Inversión Inicial (Desembolso año 0)	- \$182.046.518.604
Año 0				Los ingresos representan las ganancias del proyecto	
Año 1	\$231.017.408.558	\$217.401.836.729	Flujo de efectivo Neto	Los egresos son los costos asociados al funcionamiento	
Año 2	\$426.043.744.647	\$271.379.485.436		Flujo de Efectivo Neto: Es la diferencia entre los ingresos y los egresos de cada año.	
Año 3	\$442.149.137.206	\$296.096.578.607		Por ejemplo, en el Año 1, el flujo de efectivo neto es positivo por \$13.615.571.829	
Año 4	\$186.841.444.952	\$151.379.815.666		VAN (Valor Actual Neto): El VAN es una medida de la rentabilidad de un proyecto. Se calcula descontando los flujos de efectivo futuros a la tasa de interés (en este caso, 11%) y comparándolos con la inversión inicial.	
Año 5	\$222.839.182.320	\$223.561.174.372		→ Indica que el proyecto tiene una rentabilidad positiva.	
Año 6	\$207.322.641.369	\$126.327.033.731		→ Es la diferencia entre el VAN y la Inversión Inicial.	
Año 7	\$95.260.502.671	\$101.237.478.728		Después de recuperar la inversión inicial, el proyecto genera un beneficio adicional de ese monto.	
Año 8		\$5.358.563.600			
TOTAL	\$1.811.474.061.723	\$1.392.741.966.870			
Periodo (años)	8	VAN	\$305.618.317.719		
Tasa de interés	11%	VAN-IO	\$123.571.799.115		
Inversión Inicial	\$182.046.518.604	TIR	33,58%		

TIR (Tasa Interna de Retorno): Es la tasa de interés que hace que el VAN sea igual a cero. En este caso, la TIR es del 33,58%, lo que indica que **el proyecto ofrece una tasa de rentabilidad interna bastante alta.**

En resumen, este análisis muestra que **el proyecto tiene una rentabilidad positiva**, con un VAN superior a inversión inicial y una TIR superior a la tasa de interés de referencia (11%), lo que sugiere que **el proyecto es viable y rentable.**

Fuente: Elaboración propia.

Fuente: Elaboración propia, Presentación Plan Parcial “Tejido Ferial”, 2025.

Ejercicio Comparativo

Ejercicio Comparativo: Impacto del Cumplimiento del 65% en Sitio

El análisis comparativo demuestra que exigir el cumplimiento del 65% de cesiones urbanísticas en sitio afecta gravemente la viabilidad financiera de los proyectos ubicados en zonas con limitaciones de altura, como es el caso del Plan Parcial “Tejido Ferial”.

Esta exigencia, al aumentar significativamente los costos y reducir el área útil desarrollable, desequilibra la relación entre ingresos y egresos del proyecto, generando:

- Menor rentabilidad o incluso pérdidas financieras.
- Dificultades en el cierre financiero y estructuración del fideicomiso.
- Desincentivo para promotores e inversionistas privados.

Como consecuencia directa, no se desarrollarán los planes parciales previstos, y se perderá la oportunidad de generar espacio público de calidad, integración urbana y renovación en sectores estratégicos de la ciudad.

Por lo tanto, es necesario que las políticas de cesión en proyectos de renovación urbana con restricciones como la altura, sean flexibles y adaptadas al contexto, permitiendo

fórmulas mixtas (en sitio y compensación en dinero), para asegurar la viabilidad técnica, financiera y urbana de este tipo de intervenciones.

Figura 26. Ejercicio comparativo del Plan Parcial "Tejido Ferial".

APLICANDO PROYECTO DE DECRETO DE COMPENSACIÓN			EJERCICIO COMPARATIVO		
RESUMEN CUADRO DE ÁREAS			CESIONES EN SITIO DEL 65%		
RESUMEN CUADRO DE ÁREAS			RESUMEN CUADRO DE ÁREAS		
Ámbito de Planificación (AP)	65.688,75 m ²	100 %	Ámbito de Planificación (AP)	65.688,75 m ²	100 %
Área de Verificación (AV) (Art. 328, párrafo 1 y Art. 303)	65.688,75 m ²	100 % - AV	Área de Verificación (AV) (Art. 328, párrafo 1 y Art. 303)	65.688,75 m ²	100 % - AV
Cesión Obligatoria (Art. 328)	42.696,39 m ²	65 % - AV	Cesión Obligatoria (Art. 328)	42.696,39 m ²	65 % - AV
Espacio Público a Compensar en DINERO (MANZANA COMPLETA)	4.410,82 m ²	7,57% - AV			
CESIÓN OBLIGATORIA DESPUÉS DE COMPENSACIÓN	33.439,50 m ²	57,43% - AV			
Cesión Propuesta (Incluye Reconfiguración)	45.474,77 m ²	69,23 % - AV	Cesión Propuesta (Incluye Reconfiguración)	48.324,26 m ²	73,57% -AV
Área Útil (AU)	20.211,98 m ²	34,71 % - AV	Área Útil (AU)	17.362,5 m ²	26,43 % - AV
REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS			REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS		
Total ingresos por ventas (VTv)	\$ 1.811.474.061.723	100%	Total ingresos por ventas (VTv)	\$ 1.413.894.608.279	100%
Utilidad (U)	\$ 337.678.172.678	18,6%	Utilidad (U)	\$ 219.387.081.102	15,5%
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VtV-Cc-Cic-U)	\$ 260.152.431.688	14,4%	VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VtV-Cc-Cic-U)	\$ 175.036.544.433	12,4%
Valor m ² antes de pago urbanismo	\$ 3.960.501		Valor m ² antes de pago urbanismo	\$ 3.578.175	
Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 48.423.685.344	2,6%	Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 60.002.112.505	4,2%
VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 211.728.746.344	11,7%	VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 175.036.544.433	12,4%
Valor m ² después de transferencias	\$ 3.223.310		Valor m ² después de transferencias	\$ 2.664.716	
Valor inicial (Vi)	\$ 165.751.867.296	9,2%	Valor inicial (Vi)	\$ 165.751.867.296	9,2%
Valor inicial m ²	\$ 2.523.368		Valor inicial m ²	\$ 2.523.368	
Plusvalor (Vr-Vi)	\$ 45.976.879.049	2,6%	Plusvalor (Vr-Vi)	\$ 7.462.328.997	0,5%
Diferencia valor m ² (Vr - Vi)	\$ 699.941,45		Diferencia valor m ² (Vr - Vi)	\$ 113.604,78	
PORCENTAJE DE AUMENTO * M2	28%		PORCENTAJE DE AUMENTO * M2	5%	

Fuente: Elaboración propia, Presentación Plan Parcial "Tejido Ferial", 2025.

Figura 27. Ejercicio comparativo del Plan Parcial "Tejido Ferial".

APLICANDO PROYECTO DE DECRETO DE COMPENSACIÓN				CESIONES EN SITIO DEL 65%			
TIR Y VAN				TIR Y VAN			
Inversión Inicial	Ingresos	Egresos	Flujo de efectivo Neto	Inversión Inicial	Ingresos	Egresos	Flujo de efectivo Neto
Año 0			-\$182.046.518.604	Año 0			-\$143.920.330.536
Año 1	\$231.017.408.558	\$217.401.836.729	\$13.615.571.829	Año 1	\$57.317.901.355	\$123.035.444.832	-\$65.717.543.477
Año 2	\$426.043.744.647	\$271.379.485.436	\$154.664.259.211	Año 2	\$81.560.299.552	\$134.087.782.582	-\$52.527.483.030
Año 3	\$442.149.137.206	\$296.096.578.607	\$146.052.558.599	Año 3	\$422.248.024.845	\$274.436.183.718	\$147.811.841.126
Año 4	\$186.841.444.952	\$151.379.815.666	\$35.461.629.286	Año 4	\$215.669.901.655	\$129.416.773.914	\$86.253.127.741
Año 5	\$222.839.182.320	\$223.561.174.372	-\$721.992.052	Año 5	\$284.579.770.943	\$211.540.026.444	\$73.039.744.499
Año 6	\$207.322.641.369	\$126.327.033.731	\$80.995.607.638	Año 6	\$235.293.639.216	\$168.474.451.456	\$66.819.187.760
Año 7	\$95.260.502.671	\$101.237.478.728	-\$5.976.976.057	Año 7	\$133.762.822.294	\$117.172.593.306	\$16.590.228.988
Año 8		\$5.358.563.600	-\$5.358.563.600	Año 8	\$0	\$27.115.844.709	-\$27.115.844.709
TOTAL	\$1.811.474.061.723	\$1.392.741.966.870	\$418.732.094.853	TOTAL	\$1.430.432.359.858	\$1.185.279.100.961	\$245.153.258.897
Periodo (años)	8	VAN	\$305.618.317.719	Periodo (años)	8	VAN	\$138.363.213.059
Tasa de interés	11%	VAN-IO	\$123.571.799.115	Tasa de interés	11%	VAN-IO	-\$5.567.117.477
Inversión Inicial	\$182.046.518.604	TIR	33,58%	Inversión Inicial	\$143.920.330.536	TIR	10,24%

CONCLUSIÓN EJERCICIO COMPARATIVO:

1. El cumplimiento del 65% en sitio vuelve financieramente inviable los proyectos que tengan limitante de altura, lo que generará que no se desarrollen planes parciales ni se generen espacios públicos de calidad para la ciudad.

Fuente: Elaboración propia, Presentación Plan Parcial "Tejido Ferial", 2025.

7.4 RENOVACIÓN URBANA SOSTENIBLE: RETOS DE LA GESTIÓN DEL SUELO, GOBERNANZA E IMPACTO SOCIAL EN EL PLAN PARCIAL “TEJIDO FERIAL”

7.4.1 Gestión del suelo en el marco del Plan Parcial "Tejido Ferial"

La gestión del suelo en contextos de renovación urbana como el del Plan Parcial "Tejido Ferial" se convierte en una herramienta estratégica para materializar los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), especialmente en lo relacionado con la densificación controlada, la consolidación del tejido urbano y la optimización del uso del espacio disponible. En Bogotá, esta gestión debe equilibrar intereses públicos y privados, respetando los derechos adquiridos y promoviendo un desarrollo más eficiente y sostenible.

El Decreto Distrital 555 de 2021 establece lineamientos para lograr un crecimiento urbano más compacto, articulado y funcional. En este sentido, el "Tejido Ferial" se enmarca como una intervención que busca superar la fragmentación espacial y la desconexión entre usos del suelo, integrando residencias, comercio, servicios y espacios públicos en una lógica de proximidad. Esto permite reducir los tiempos de desplazamiento y mejorar la calidad de vida de los habitantes, tal como lo propone el POT.

Uno de los aspectos clave en la gestión del suelo en este proyecto es la articulación con instrumentos como los planes maestros sectoriales, las directrices ambientales y las determinantes de riesgo. La delimitación geográfica del plan dentro de la UPL Taborá y la Actuación Estratégica No. 7 "Las Ferias" no solo responde a criterios morfológicos y funcionales, sino también a su potencial para integrarse con otras centralidades urbanas.

La intervención también implica una reconfiguración del valor del suelo, dado que al mejorar la infraestructura, accesibilidad y calidad del espacio público, se genera una valorización del entorno. Esto debe gestionarse con responsabilidad social para evitar fenómenos de desplazamiento o gentrificación, mediante mecanismos de compensación, mixtura de usos y participación ciudadana efectiva.

7.4.2 Impacto social de la renovación urbana en Las Ferias

El plan parcial "Tejido Ferial" busca responder a problemáticas como la desigualdad en el acceso a servicios, el deterioro del espacio público y la falta de cohesión entre sectores funcionalmente heterogéneos. La intervención contempla estrategias de inclusión social, participación ciudadana y creación de oportunidades económicas, fundamentales para mitigar posibles efectos negativos como el desplazamiento de comunidades vulnerables o la pérdida del patrimonio inmaterial del territorio.

En línea con los principios del POT, se prioriza la cohesión social a través de la mejora de servicios, la conectividad y la infraestructura, con especial atención a los grupos históricamente marginados. La creación de espacios públicos de calidad, áreas recreativas y zonas verdes no solo cumple funciones ecológicas y paisajísticas, sino también sociales, al favorecer el encuentro, el bienestar y la apropiación del espacio por parte de la comunidad.

Este enfoque participativo e inclusivo busca asegurar que el desarrollo no se haga "para la gente", sino "con la gente", permitiendo que las decisiones sobre el futuro del barrio sean construidas de manera colectiva. La sostenibilidad social, entendida como la permanencia de la comunidad en condiciones dignas y con acceso equitativo a los beneficios del desarrollo, se posiciona como un principio orientador del Plan.

7.4.3 Gobernanza urbana y planificación participativa

Los mecanismos de gobernanza en proyectos como el Plan Parcial "Tejido Ferial" juegan un papel determinante en la legitimidad y eficacia de la intervención. La gobernanza urbana implica la articulación entre actores públicos, privados, comunitarios y técnicos, con el objetivo de coordinar esfuerzos, definir prioridades y garantizar la implementación efectiva de las acciones proyectadas.

En este caso, el marco normativo definido por el POT y el Decreto Distrital 555 de 2021 proporciona las bases institucionales para la estructuración del plan. No obstante, su éxito depende en gran medida de la capacidad para establecer canales efectivos de participación ciudadana, transparencia en la toma de decisiones y corresponsabilidad entre los distintos niveles de gobierno y los actores del territorio.

El Plan "Tejido Ferial" plantea una gobernanza multinivel, en la que se articulan la administración distrital, los entes sectoriales, los actores privados (desarrolladores e inversionistas), y por supuesto, la comunidad local. A través de la concertación y la participación activa, se espera que los intereses diversos puedan converger hacia un objetivo común: el desarrollo sostenible y equitativo del sector.

Sin embargo, uno de los principales desafíos identificados en experiencias anteriores de renovación urbana en Bogotá ha sido la débil implementación de mecanismos efectivos de diálogo y rendición de cuentas. Es fundamental que el plan cuente con instancias claras de seguimiento, evaluación y control social, que permitan ajustar las intervenciones y garantizar que los compromisos asumidos sean cumplidos en el tiempo.

7.4.4 Sostenibilidad como eje transversal del Plan Parcial "Tejido Ferial"

La sostenibilidad en el contexto del Plan Parcial "Tejido Ferial" se concibe como un eje transversal que abarca los ámbitos ambiental, social, económico y cultural. Su objetivo principal es garantizar que el crecimiento urbano no comprometa los recursos, el bienestar ni las oportunidades de las generaciones futuras.

Desde el punto de vista ambiental, el plan propone una red de espacios verdes, zonas de recreación y mejoras en la infraestructura urbana que permiten mitigar el impacto del cambio climático, recuperar la biodiversidad urbana y ofrecer un entorno más saludable. Estas acciones están alineadas con las directrices del POT para hacer frente a los retos ambientales de Bogotá, especialmente en sectores con alta presión urbanística.

En lo económico, la sostenibilidad se expresa en la generación de empleo, el fortalecimiento de economías locales —como la que gira en torno a la Plaza de Mercado— y la atracción de inversión privada en condiciones de corresponsabilidad social. Esta estrategia apunta a

crear un modelo económico mixto y resiliente, que no dependa únicamente del mercado inmobiliario, sino que integre actividades culturales, comerciales y de servicios.

Finalmente, la sostenibilidad cultural y social se asegura mediante la protección del patrimonio, el fomento de la identidad barrial y la participación comunitaria en la planificación y gestión del espacio. La inclusión de criterios de diseño universal, la accesibilidad y la diversidad de usos contribuyen a que el espacio urbano sea vivido y apropiado por todos los sectores de la población.

7.4.5 Falencias identificadas en la implementación del Plan Parcial "Tejido Ferial" y su proyección para futuros procesos de renovación urbana en Bogotá

1. Inviabilidad financiera por excesivas cargas urbanísticas

Una de las principales falencias identificadas está relacionada con la obligación del 65% de cesión de espacio público, especialmente en zonas con restricciones normativas como la proximidad al aeropuerto, donde los límites de altura afectan la densidad y, por ende, la rentabilidad de los proyectos. Esta carga urbanística, aunque responde al objetivo de incrementar el espacio público, puede resultar financieramente insostenible, desincentivando la inversión privada y comprometiendo la ejecución misma del plan parcial.

Esta situación genera un círculo vicioso: al no ejecutarse los proyectos por inviabilidad económica, **no se generan los nuevos espacios públicos prometidos**, ni se revitalizan las zonas deterioradas, perpetuando la fragmentación urbana. En este sentido, se hace necesario revisar las fórmulas de reparto de cargas y beneficios, y avanzar hacia mecanismos más flexibles como las **compensaciones monetarias reguladas**, que permitan garantizar el bien público sin sofocar la viabilidad financiera del proyecto.

2. Débil implementación de la política de protección a moradores

El Decreto Distrital 563 de 2023 establece importantes garantías para la población residente en zonas de renovación, como la reubicación, la compensación y el derecho a la permanencia. No obstante, su implementación enfrenta limitaciones serias. Aunque el operador urbano puede participar en el Plan de Gestión Social, no existe una obligación clara de acompañar a los moradores durante todo el proceso, lo que genera vacíos de seguimiento, apoyo y monitoreo en fases críticas del proyecto.

Esta falencia expone a los residentes más vulnerables al **riesgo de desplazamiento indirecto** y a situaciones de incertidumbre, generando desconfianza y resistencia hacia el proyecto. Para futuros planes parciales, es indispensable fortalecer los mecanismos de seguimiento social, estableciendo obligaciones vinculantes y protocolos claros de acompañamiento, desde el diagnóstico inicial hasta la reubicación definitiva o retorno, con indicadores de cumplimiento y participación comunitaria efectiva.

3. Debilidad en los mecanismos de gobernanza y articulación institucional

Otro aspecto crítico observado en el desarrollo del Plan "Tejido Ferial" es la limitada articulación entre actores institucionales y la falta de gobernanza colaborativa. Si bien el

marco normativo ofrece lineamientos estructurales desde el POT y los decretos complementarios, la falta de una instancia efectiva de **coordinación interinstitucional** y **diálogo con la comunidad** puede frenar la ejecución de las intervenciones o limitar su legitimidad.

En este sentido, la gobernanza de los planes parciales debe evolucionar hacia esquemas de co-gestión con participación real de comunidades, inversionistas, operadores urbanos, entidades distritales y actores sociales. Esto incluye la institucionalización de mesas técnicas, veedurías ciudadanas y canales de rendición de cuentas para garantizar transparencia, corresponsabilidad y sostenibilidad en el tiempo.

4. Rigidez normativa frente a contextos locales diversos

Las exigencias normativas actuales, aunque bien intencionadas, no siempre se ajustan a las realidades específicas de cada territorio. En el caso del Tejido Ferial, la conjugación de restricciones de altura, cesiones obligatorias y densidades máximas definidas de manera general puede desconocer las potencialidades y limitaciones locales, generando planes que son técnicamente deseables pero prácticamente inviables.

Es urgente avanzar hacia modelos de planificación más flexibles, con criterios diferenciados por contexto, que permitan adaptar las obligaciones urbanísticas a las capacidades reales del territorio y del mercado inmobiliario, sin renunciar a los objetivos de sostenibilidad e inclusión. Esto implica incorporar herramientas de análisis de viabilidad técnica y económica tempranas, que orienten mejor las decisiones de diseño.

5. Potencial subutilizado para fortalecer el tejido social y urbano

A pesar del potencial transformador del Plan Parcial “Tejido Ferial”, el enfoque dominante sigue centrado en la mejora física del entorno y en la atracción de inversión privada, sin aprovechar completamente la oportunidad para consolidar una identidad barrial, cultural y comunitaria fuerte. Si bien el proyecto contempla la renovación de espacios públicos y el respeto por la plaza de mercado, estas acciones deben ir acompañadas de estrategias sostenidas para fomentar **la apropiación ciudadana**, la memoria colectiva y la inclusión cultural en el territorio.

Futuros planes de renovación urbana deben ser diseñados no solo como proyectos de reconfiguración física, sino como procesos sociales continuos que integren valores patrimoniales, dinámicas económicas locales y redes comunitarias en su núcleo estratégico. Solo así se podrá garantizar una renovación que no desplace, sino que fortalezca a las comunidades existentes.

8. CONCLUSIONES

1. El Plan Parcial de Renovación Urbana Tejido Ferial busca revitalizar una zona deteriorada con gran potencial de integración urbano y regional. Su objetivo es crear un nuevo espacio público que se conecte con la ciudad y la región, mejorando las dinámicas del territorio. Además, propone construir equipamientos urbanos que optimicen la interconexión de los sistemas de transporte de la ciudad.

2. Cumplir con la obligación del 65% de cesiones de espacio público en zonas cercanas al aeropuerto, con restricciones de altura hasta de 80 metros, es financieramente inviable. Desarrollar un Plan Parcial que cumpla con estas obligaciones es insostenible debido a la carga económica de ceder tanto terreno, lo que compromete la viabilidad de proyectos inmobiliarios en áreas de Renovación Urbana, al no ejecutarse los planes parciales no se esta incrementando el espacio publico y generando mejores sitios para la ciudad.
3. El Decreto Distrital 563 de 2023 protege a los moradores, garantizando su reubicación y compensación. No obstante, enfrenta desafíos al ser implementada en la gestión del proyecto, pues no cuenta con un seguimiento que garantice efectivamente la política de moradores. Si bien el operador urbano participa en el plan de gestión social, no se establece que este acompañe a los moradores hasta el final del proyecto.
4. El Plan Parcial de Renovación Urbana permite compensaciones monetarias por cesiones de espacio público no realizadas en sitio, equilibrando las cargas urbanísticas y mejorando la viabilidad financiera de los proyectos, logrando con eso que se mejore la inversión privada y se genere espacio público para la ciudad.
5. Un buen proyecto de renovación urbana tiene el potencial de transformar significativamente el área y el contexto al mejorar el espacio público, fomentando nuevos usos y respetando la identidad del sector al garantizar la permanencia de moradores. Estos nuevos escenarios de ciudad, logran articular y tejer conexiones entre sitios por sus actividades dinámicas con el resto de la ciudad. Se favorece la cohesión social y urbana, promoviendo la movilidad, la integración de la comunidad y el fortalecimiento del tejido urbano, lo que contribuye al desarrollo sostenible y al bienestar de los habitantes.

9. PLANIMETRÍA

Se encuentra anexa al final del documento, plano 01. PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA CUADRO GENERAL DE ÁREAS y 02. PLANO UNIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA ETAPAS DE DESARROLLO.

10. BIBLIOGRAFÍA

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2021). Decreto Distrital 555 de 2021, por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. "Bogotá Reverdece 2022-2035".

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2023). Decreto 517 de 2023 – Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Local Tabora del Sector de Occidente.

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2023). Decreto Distrital 563 de 2023. Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2024). Decreto Distrital 466 de 2024 Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo No. 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos” del Decreto Distrital 555 de 2021

Ciencuadras. (s. f.). Guía de barrio Las Ferias Bogotá., de <https://www.ciencuadras.com/blog/guia-de-barrio-las-ferias-bogota>

Congreso de Colombia. (1997). Ley 388 de 1997, por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 3 de 1991, y se dictan otras disposiciones sobre desarrollo territorial.

Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB. (s.f.). Corredor Ambiental Río Arzobispo. Recuperado de: <https://www.acueducto.com.co/>

Empresa de Energía de Bogotá - EEB. (s.f.). Informe de cobertura y calidad del servicio eléctrico 2023–2024. Recuperado de: <https://www.grupoenergiabogota.com/>

Ley 388 de 1997. (1997). Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

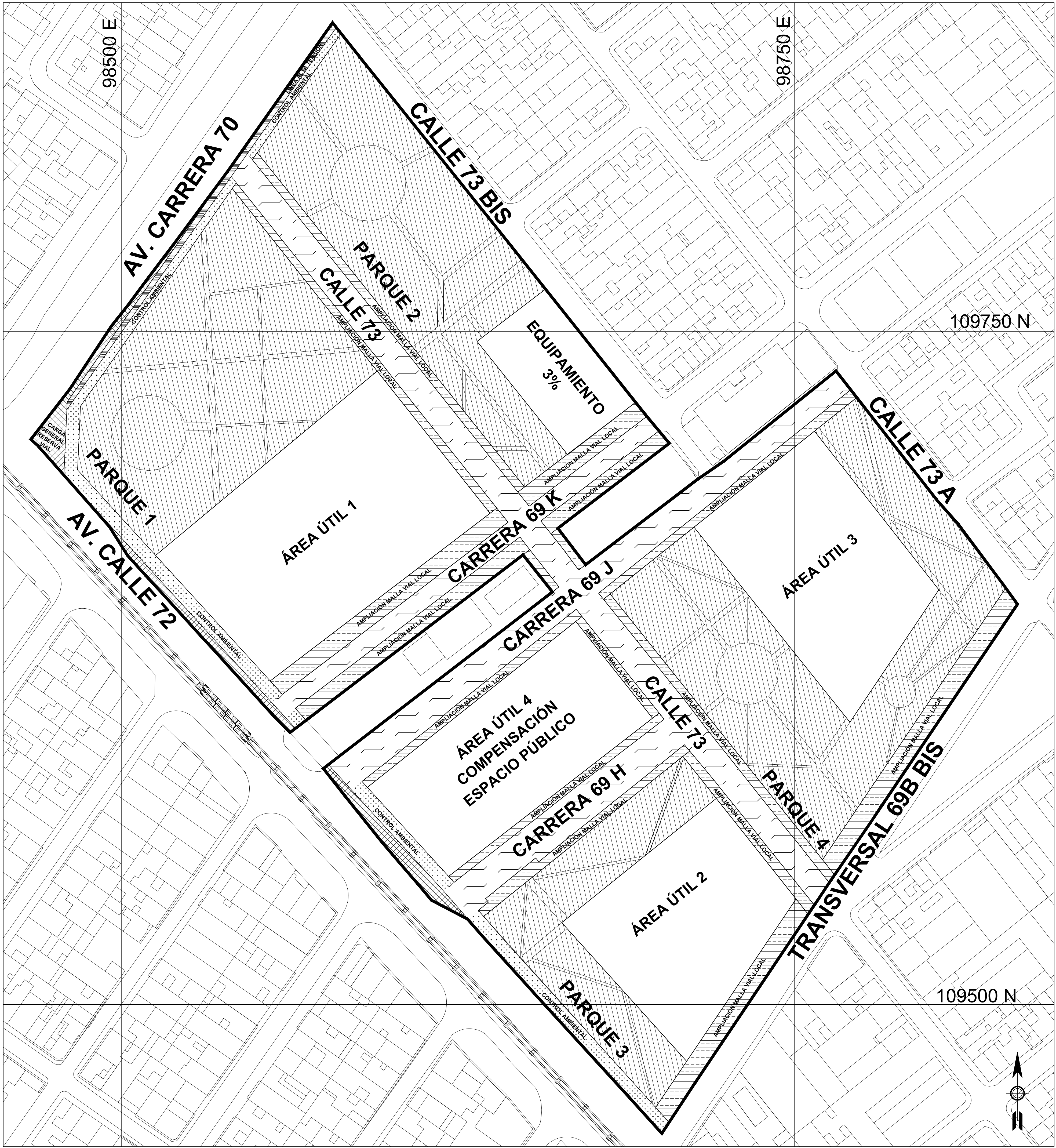
Presidencia de la República de Colombia. (2015). Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Scribd. (2021). Boletín Caracterización Sector Educativo Bogotá 2021., de <https://fr.scribd.com/document/627330193/Boletin-Characterizacion-Sector-Educativo-Bogota-2021>

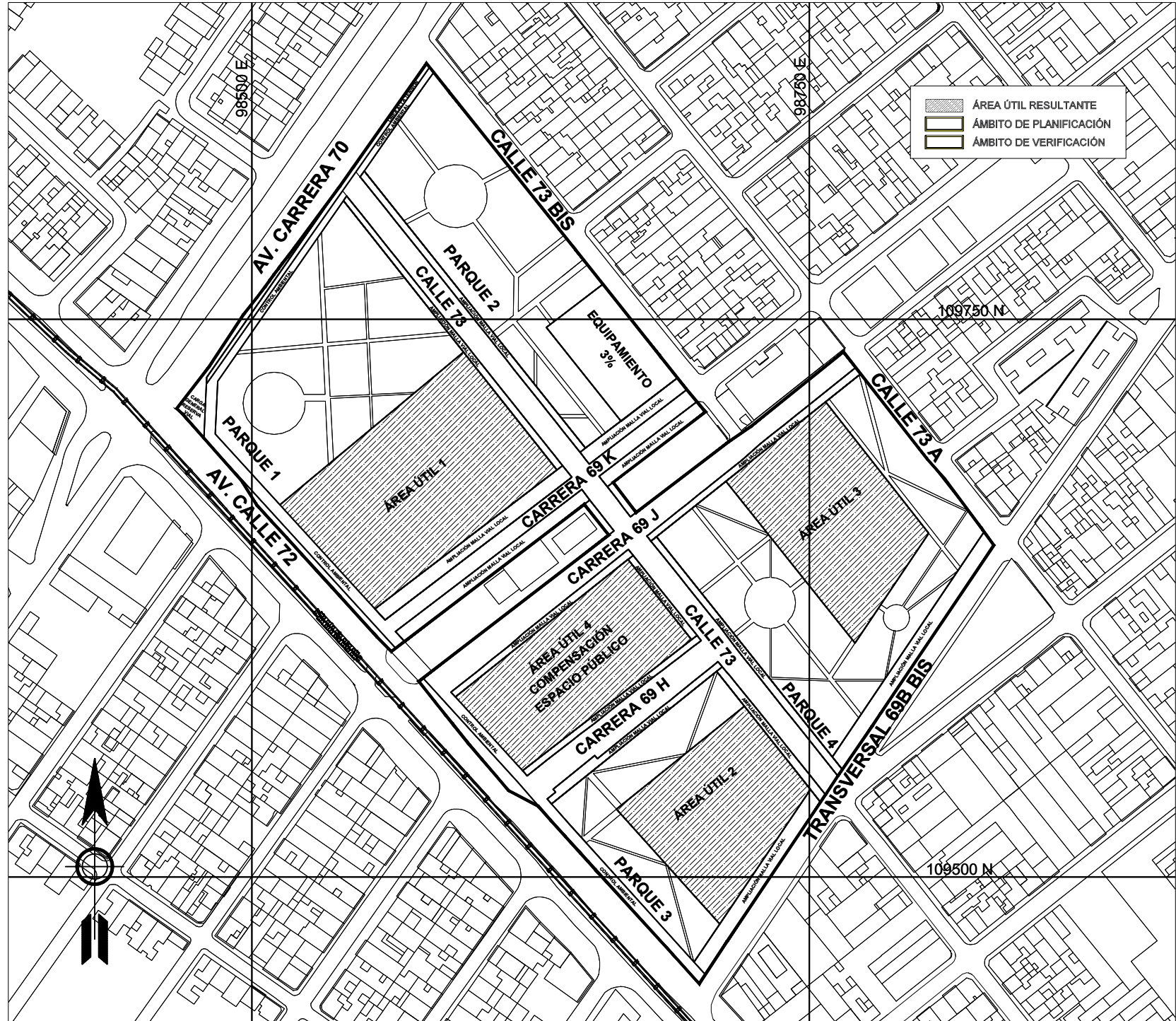
Secretaría Distrital de Ambiente. (s.f.). Humedal Santa María del Lago. Recuperado de: <https://www.ambientebogota.gov.co/>

Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos - UAESP. (s.f.). Estrategias de recolección y reciclaje de residuos sólidos. Recuperado de: <https://www.uaesp.gov.co/>

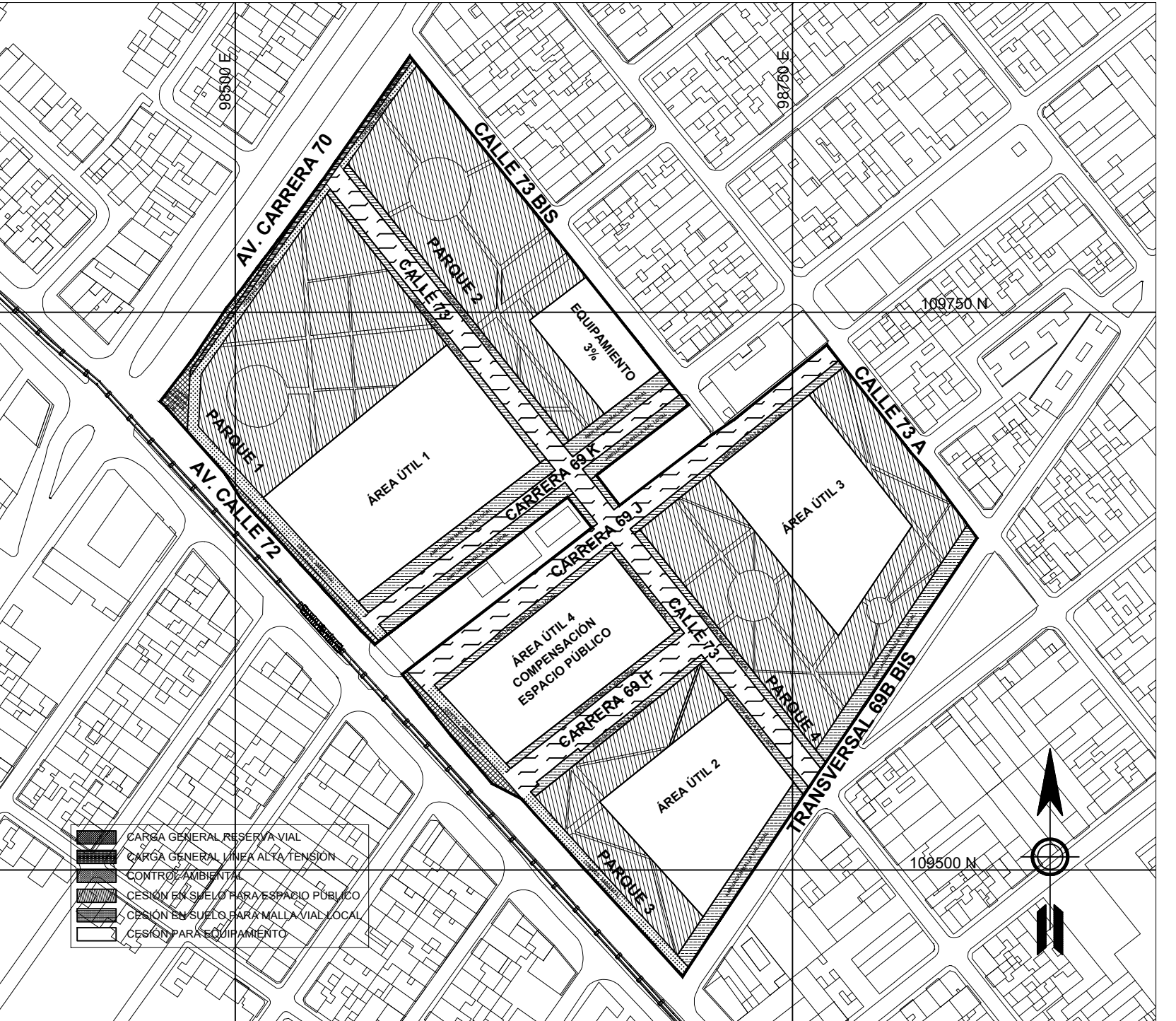
PLANO GENERAL DE PROPUESTA URBANÍSTICA ESCALA: 1:2500



ESQUEMA INDICATIVO DE DESLINDE ESCALA: 1:2500



ESQUEMA INDICATIVO DE CESIONES ESCALA: 1:2500



CUADRO GENERAL DE ÁREAS

1. CUADRO GENERAL DE ÁREAS	ÁREAS	ÁREAS M2	PORCENTAJE SOBRE AMBITO DE PLANIFICACIÓN	PORCENTAJE SOBRE ÁREA VERIFICACIÓN
Ámbito de Planificación (AP)				
Malla vial existente	7.202,37	10,96%		
Malla vial local existente - Calle 73 (Art. 328, parágrafo 1)	3.093,95	4,71%		
Malla vial local existente - Carrera 69 P (Art. 328, parágrafo 1)	119,41	0,18%		
Malla vial local existente - Carrera 69 K (Art. 328, parágrafo 1)	989,89	1,51%		
Malla vial local existente - Carrera 69 J (Art. 328, parágrafo 1)	1.689,05	2,57%		
Malla vial local existente - Carrera 69 H (Art. 328, parágrafo 1)	1.310,07	1,99%		
Malla vial local reconfigurada a Espacio Público	5.627,87	8,57%		
Malla vial local existente - Calle 73 Bis (Art. 328, parágrafo 1)	510,68	0,78%		
Malla vial local existente - Calle 72 A (Art. 328, parágrafo 1)	497,32	0,76%		
Malla vial local existente - Av. Carrera 70 (Art. 328, parágrafo 1)	320,77	0,49%		
Malla vial local existente - Carrera 69 P (Art. 328, parágrafo 1)	2.096,20	3,19%		
Malla vial local existente - Carrera 69 J (Art. 328, parágrafo 1)	495,24	0,75%		
Malla vial local existente - Carrera 69 H (Art. 328, parágrafo 1)	1.432,29	2,18%		
Malla vial local existente - Carrera 69 K (Art. 328, parágrafo 1)	275,37	0,42%		
Área de Verificación (AV) (Art. 328, parágrafo 1)	65.886.750	100,00%		
Cesión Obligatoria (Art. 328)	42.896,39	65%		
Espacio Público de Proximidad en sitio del 65%	12.808,92	30%		
Espacio Público a Compensar en DINERO (MANZANA COMPLETA)	4.410,82	6,71%		
CESIÓN OBLIGATORIA DESPUÉS DE COMPENSACIÓN	38.285,57	58%		
Cesión Propuesta	45.474,77	69,23%		
Carga General - Afectaciones	1.324,89	2,02%		
Servicios Públicos	343,09	0,52%		
Servidumbre Línea Alta Tensión	343,09	0,52%		
Reserva Vial	981,80	1,49%		
Reserva Vial - Av. Carrera 70 (A-3)	157,55	0,24%		100%
Reserva Vial - Intersección Av. Carrera 70 y Av. Calle 72 (A-3)	193,17	0,29%		65,00%
Reserva Vial - Av. Calle 72 (A-3)	631,08	0,96%		
Espacio Público Propuesto	27.923,99	42,51%		
Control Ambiental	2.067,78	3,15%		6,71%
Control Ambiental - Av. Carrera 70 (A-3)	496,38	0,76%		58,29%
Control Ambiental - Intersección Av. Carrera 70 y Av. Calle 72 (A-3)	87,23	0,13%		69,23%
Control Ambiental - Av. Calle 72 (A-3)	1.484,17	2,26%		2,02%
Parques de Proximidad en sitio	25.856,21	39,36%		
Parque 1	6.973,89	10,62%		0,52%
Parque 2	7.684,05	11,70%		1,49%
Parque 3	3.345,18	5,09%		0,24%
Parque 4	7.853,09	11,96%		0,29%
Equipamiento Propuesto en suelo	1.970,60	3%		0,96%
Equipamiento	1.970,60	3,00%		42,51%
Ampliación Malla vial local existente (malla vial local reconfigurada)	7.052,92	10,74%		3,15%
Ampliación Malla vial local - Calle 73	1.873,54	2,85%		0,76%
Ampliación Malla vial local - Carrera 69 K	2.036,25	3,10%		2,85%
Ampliación Malla vial local - Carrera 69 J	722,53	1,10%		3,10%
Ampliación Malla vial local - Carrera 69 H	618,89	0,94%		1,10%
Ampliación Malla vial local - Transversal 69B Bis	1.507,50	2,29%		11,70%
Malla vial local - Carrera 69 K	294,21	0,45%		10,62%
Área de Terreno o Área Neta Urbanizable (Área Privada)	64.704,95	98,51%		5,09%
Área Útil (AU)	20.211,98	30,77%		11,96%
Área Útil 01 UAU 1 MZ 1	6.839,84	10,41%		3,00%
Área Útil 02 UAU 2 MZ 2	4.758,38	7,24%		10,74%
Área Útil 03 UAU 3 MZ 3	4.202,94	6,40%		2,85%
Área Útil 04 UAU 1 MZ 4	4.410,82	6,71%		3,10%
INDICE DE CONSTRUCCIÓN BASE	452.934,65	7,00		2,29%
INDICE DE CONSTRUCCIÓN EFECTIVO	236.109,77	3,65		0,45%
INDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	-216.824,88			98,51%
INDICE DE OCUPACIÓN	0,24			30,77%
DENSIDAD VIV/HA	0,01			10,41%
N° MANZANAS PROPUESTAS	4			7,24%
N° VIVIENDAS PROPUESTAS	802			6,40%



MAESTRÍA EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Integrantes:
 Tatiana Andrea Barrera Plazas
 Andrea Carolina Betancourt Quiroga
 Julio Mario Ortega Vanegas

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
TEJIDO FERIAL
 ACTUACIÓN ESTRATÉGICA 07. LAS FERIAS

PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA
 CUADRO GENERAL DE ÁREAS

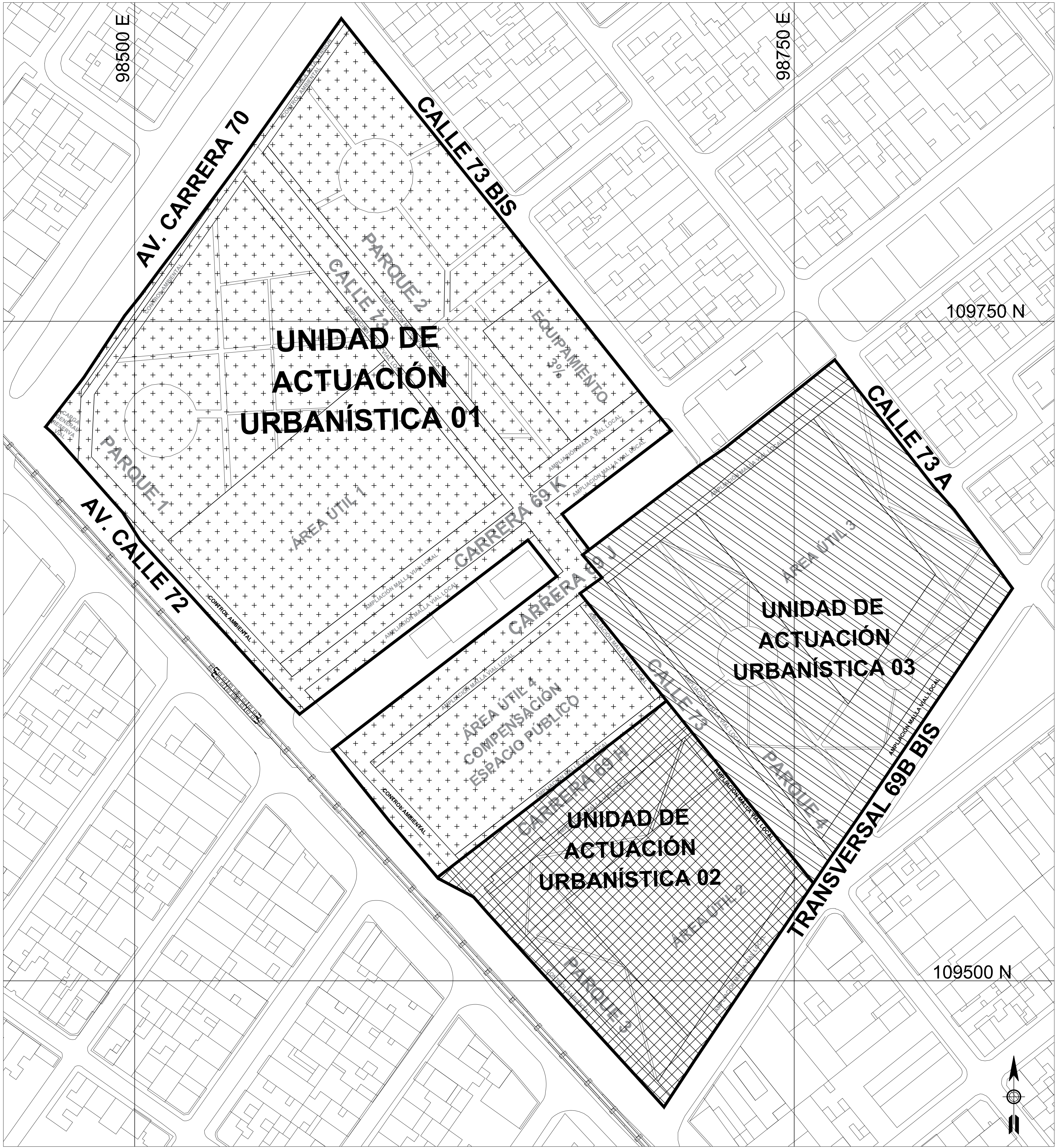


FECHA
 MARZO 2025

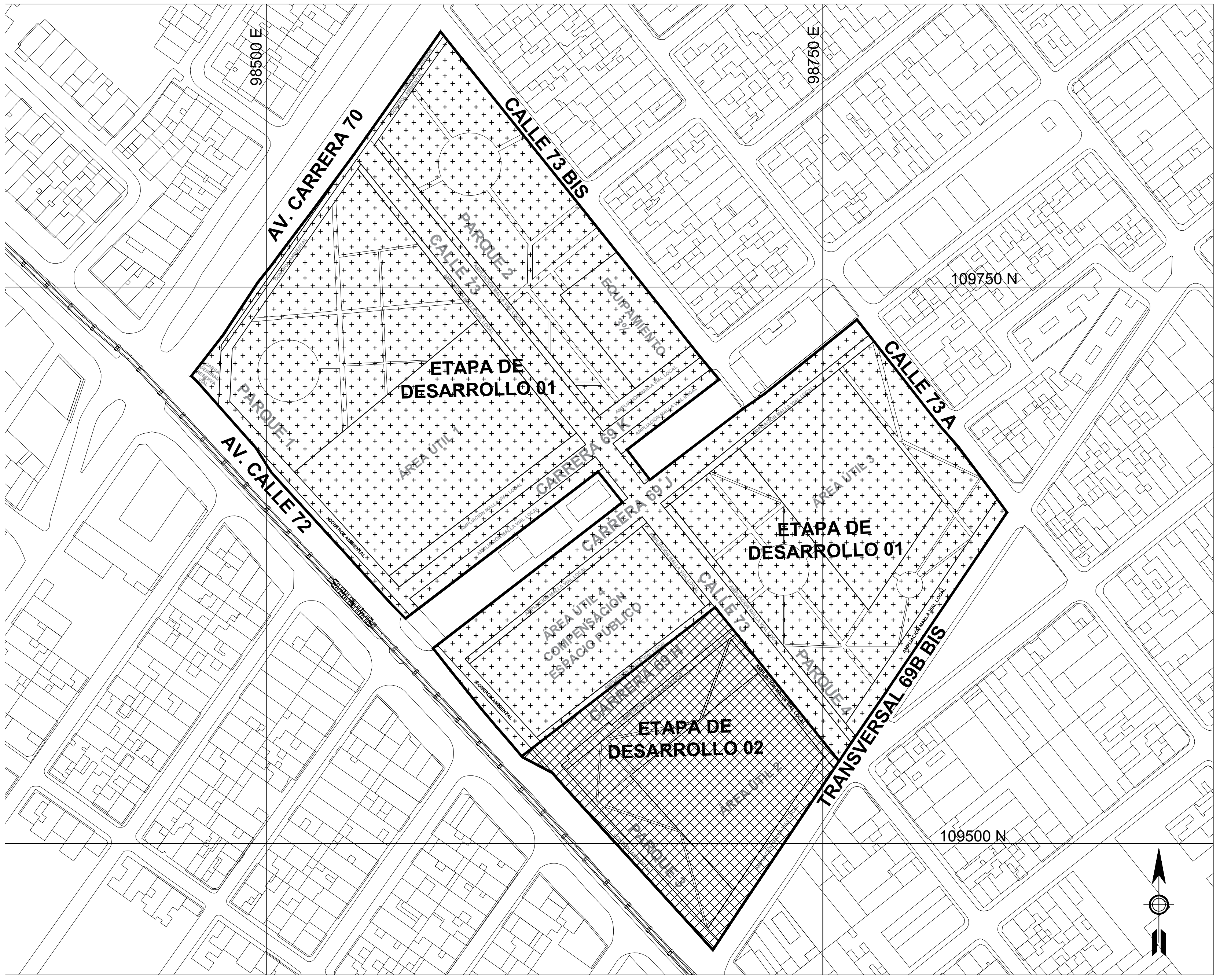
ESCALA
 LAS INDICADAS

PLANO
 1/2

PLANO UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA ESCALA: 1:2500



PLANO ETAPAS DE DESARROLLO ESCALA: 1:2500



PROGRAMA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

ITEM	UAU ÁREA ÚTIL	Pisos	AÑO										Ingresos	Egresos	
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9			10
Comercio Tipo 2	UAU 1 MZ 1	Piso 1												\$ 39.040.096.760,00	\$ 37.815.219.352,77
	UAU 2 MZ 2	Piso 1												\$ 26.128.243.714,20	\$ 25.511.351.962,38
	UAU 3 MZ 3	Piso 1												\$ 23.382.005.955,00	\$ 19.652.751.302,80
Oficinas Tipo 2	UAU 1 MZ 4	Piso 1												\$ 25.175.857.855,00	\$ 24.430.048.474,21
	UAU 1 MZ 1	Piso 2, 3 y 4												\$ 124.009.719.120,00	\$ 73.186.357.538,37
	UAU 1 MZ 4	Piso 2, 3 y 4												\$ 79.970.372.010,00	\$ 47.239.898.373,01
Oficinas Tipo 3	UAU 1 MZ 1	Piso 5, 6, 7 y 8												\$ 165.346.292.160,00	\$ 89.666.952.018,37
	UAU 2 MZ 2	Piso 2, 3 y 4												\$ 82.995.597.680,40	\$ 49.184.083.222,33
	UAU 1 MZ 4	Piso 5, 6, 7 y 8												\$ 106.627.162.680,00	\$ 57.867.769.163,01
Hospedaje Tipo 2	UAU 1 MZ 1	Piso 9, 10 y 11												\$ 124.009.719.120,00	\$ 82.750.505.810,37
	UAU 2 MZ 2	Piso 5, 6, 7 y 8												\$ 110.660.796.907,20	\$ 68.748.622.806,25
	UAU 1 MZ 4	Piso 9, 10 y 11												\$ 79.970.372.010,00	\$ 53.407.547.979,01
Hospedaje Tipo 3	UAU 1 MZ 1	Piso 12, 13, 14 y 15												\$ 165.346.292.160,00	\$ 102.419.149.714,37
	UAU 2 MZ 2	Piso 9, 10, 11 y 12												\$ 110.660.796.907,20	\$ 68.748.622.806,25
	UAU 1 MZ 4	Piso 12, 13, 14 y 15												\$ 106.627.162.680,00	\$ 66.091.301.971,01
Vivienda Medicalizada o Adulto Mayor	UAU 2 MZ 2	Piso 13, 14 y 15											\$ 88.528.637.525,76	\$ 54.066.177.203,53	
VIS	UAU 3 MZ 3	Piso 2, 3, 4, 5 y 6											\$ 103.155.908.625,00	\$ 43.667.074.660,36	
VIP	UAU 3 MZ 3	Piso 7, 8, 9 y 10											\$ 29.708.901.684,00	\$ 33.198.185.217,92	
Vivienda Media	UAU 3 MZ 3	Piso 11, 12 y 13											\$ 74.272.254.210,00	\$ 38.956.081.045,60	
Vivienda Alta	UAU 3 MZ 3	Piso 14 y 15											\$ 57.767.308.830,00	\$ 33.879.366.967,60	
Estacionamientos	UAU 1 MZ 1	Sotano 1, 2 y 3											\$ 29.827.174.272,00	\$ 50.086.507.898,37	
	UAU 2 MZ 2	Sotano 1, 2 y 3											\$ 19.962.339.834,24	\$ 33.724.118.948,53	
	UAU 3 MZ 3	Sotano 1, 2 y 3											\$ 17.864.176.176,00	\$ 27.002.306.392,60	
	UAU 1 MZ 4	Sotano 1, 2 y 3											\$ 20.436.872.847,00	\$ 32.343.456.528,01	



MAESTRÍA EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Integrantes:
 Tatiana Andrea Barrera Plazas
 Andrea Carolina Betancourt Quiroga
 Julio Mario Ortega Vanegas

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
TEJIDO FERIAL
 ACTUACIÓN ESTRATÉGICA 07. LAS FERIAS

PLANO UNIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA
 ETAPAS DE DESARROLLO



FECHA
 MARZO 2025

ESCALA
 LAS INDICADAS

PLANO
 1/2



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. _____ DE

()

“Por medio del cual se reglamentan las cesiones urbanísticas en proyectos con limitación de altura ubicados en tratamiento de renovación urbana y adoptados mediante Plan Parcial”

EL/LA ALCALDE/SA MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las conferidas en el numeral 1 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993 y el artículo 576 del Decreto Distrital 555 de 2021 y,

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el artículo 82 de la Constitución Política es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

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 2 ibidem señala que “*Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.*”

Que el artículo 209 superior consagra que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

Que la Ley 9 de 1989, “*Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones*”, dispuso las directrices generales para la definición, disposición, manejo, incorporación, variación, administración, mantenimiento y defensa del espacio público de las ciudades, otorgando responsabilidades a las entidades territoriales para su implementación.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 2 de 19

“Por medio del cual se reglamentan las cesiones urbanísticas en proyectos con limitación de altura ubicados en tratamiento de renovación urbana y adoptados mediante Plan Parcial”

Que el artículo 5 de la Ley 9 de 1989 define el espacio público como “(...) *el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes.*”.

Que de acuerdo con la mencionada disposición “(...) *constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo.*”

Que el artículo 6 de la Ley 9 de 1989 estableció que “(...) *el destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los concejos, juntas metropolitanas o por el consejo intendencial, por iniciativa del alcalde o intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes.*”.

Que conforme a los numerales 1, 3 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, es atribución del Alcalde Mayor hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del Gobierno Nacional y los acuerdos del Concejo; dirigir la acción administrativa y asegurar el cumplimiento de las funciones, la prestación de los servicios y la construcción de las obras a cargo del Distrito; así como ejercer la potestad reglamentaria, expidiendo los decretos, órdenes y resoluciones necesarios para asegurar la debida ejecución de los acuerdos.

Que conforme con el numeral 6 ibidem, es atribución del Alcalde Mayor distribuir los negocios según su naturaleza entre las secretarías, los departamentos administrativos y las entidades descentralizadas.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 3 de 19

“Por medio del cual se reglamentan las cesiones urbanísticas en proyectos con limitación de altura ubicados en tratamiento de renovación urbana y adoptados mediante Plan Parcial”

Que de conformidad con lo previsto en el artículo 2° 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 en los siguientes principios: “*1. La función social y ecológica de la propiedad; 2. La prevalencia del interés general sobre el particular, y 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios*”.

Que los numerales 1°, 3° y 4° del artículo 3° de la Ley ibidem, establecen como fines de la función pública del ordenamiento del territorio, 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 (...)*”; “*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 4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales*”.

Que de conformidad con el artículo 8 de la Ley 388 de 1997, el ordenamiento del territorio se constituye en una función pública que se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, esto es, las decisiones administrativas relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo.

Que el inciso primero del artículo 139 de la Ley 1801 de 2016, “*Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana*”, define el espacio público como “*(...) el conjunto de muebles e inmuebles públicos, bienes de uso público, bienes fiscales, áreas protegidas y de especial importancia ecológica y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, usos o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de todas las personas en el territorio nacional (...)*”.

Que el artículo 2.2.3.1.1. del Decreto Nacional antes mencionado establece que “*Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo*”.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 4 de 19

“Por medio del cual se reglamentan las cesiones urbanísticas en proyectos con limitación de altura ubicados en tratamiento de renovación urbana y adoptados mediante Plan Parcial”

Que el artículo 2.2.3.2.1 del referido Decreto Nacional prevé, así mismo, que *“El espacio público es el elemento articulador y estructurante fundamental del espacio en la ciudad, así como el regulador de las condiciones ambientales de la misma, y por lo tanto se constituye en uno de los principales elementos estructurales de los Planes de Ordenamiento Territorial.”*

Que el citado Decreto contiene las regulaciones relacionadas, entre otros aspectos, con el espacio público, las áreas de cesión, la incorporación de áreas públicas, la entrega material de las áreas de cesión y la entrega anticipada de cesiones. A su vez, los artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7, respectivamente, atribuyen a los municipios y distritos la función de determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar la incorporación de las áreas públicas al inventario inmobiliario municipal o distrital y establecer los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador, sin perjuicio de otras normas vigentes.

Que los artículos 2.2.3.1.1 al 2.2.3.3.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, regulan lo relacionado con la planeación, diseño, construcción, administración, mantenimiento, defensa, conservación, restitución y financiación del espacio público.

Que mediante el Decreto Distrital No. 555 de 2021 fue adoptada la Revisión General del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Que el artículo 6 del mencionado Decreto Distrital No. 555 de 2021 establece que el modelo de ocupación del territorio en Bogotá será multiescalar, lo cual implica que las escalas regional, distrital y local bajo las cuales se concibe el ordenamiento del territorio distrital deben estar articuladas entre sí, y respetar el paisaje y la estructura ecológica que sirve de soporte al patrimonio cultural e inmaterial. Igualmente, contempla, como uno de los componentes del Modelo de Ordenamiento Territorial las siguientes estructuras territoriales: Ecológica Principal, Integradora de Patrimonios, Funcional y del Cuidado, Socioeconómica, y Creativa y de Innovación.

Que el artículo 5 ibidem determina que los principios rectores del POT y sus estrategias buscan concretar siete objetivos de largo plazo a través de las estructuras territoriales, los proyectos estructurantes y las Actuaciones Estratégicas que determinan el Modelo de Ocupación del Territorio.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 5 de 19

“Por medio del cual se reglamentan las cesiones urbanísticas en proyectos con limitación de altura ubicados en tratamiento de renovación urbana y adoptados mediante Plan Parcial”

Que el artículo 90 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece que el Sistema Distrital de Espacio Público Peatonal para el Encuentro está “(...) *constituido por áreas destinadas al uso, goce y disfrute colectivo localizados en suelo urbano y rural cuyo propósito es el recorrido, el esparcimiento, la inclusión, el encuentro social, la recreación, el deporte, la cultura, la contemplación y el contacto con la naturaleza, que permiten garantizar una circulación y recorridos seguros, autónomos y confortables. Está conformado por franjas de circulación peatonal, franjas de paisajismo y calidad urbana, parques, plazas, plazoletas, elementos complementarios y elementos privados afectos al uso público.*”.

Que el artículo 91 ídem definió las cuatro estrategias que orientan el sistema de espacio público peatonal para el encuentro y son el sustento de las disposiciones normativas y del contenido programático en materia de espacio público definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, así:

“(...) *1. Generación de nuevo espacio público, mediante parques estructurantes y de proximidad, para incrementar la cobertura con equilibrio territorial de los espacios públicos para el encuentro, atendiendo el déficit cuantitativo de Espacio Público, y las claras desigualdades en términos de equidad territorial en la distribución de esos espacios públicos, lo que causa inequidad entre las diferentes Unidades de Planeamiento Local de la ciudad en relación con el acceso a espacios más y mejores espacios para su uso, goce, disfrute y aprovechamiento de toda la ciudadanía, a través de la disminución del déficit de Espacio Público y las condiciones de inequidad territorial.*

2. Cualificación, integración y conectividad del sistema con las demás estructuras territoriales, para propiciar experiencias cualitativas, seguras y corresponsables del espacio público.

3. Renaturalización de los espacios públicos peatonales y para el encuentro público con el fin de cualificar sus condiciones ambientales y de confort, mitigar impactos ambientales que afectan directamente a la población, así como de reducir el nivel de vulnerabilidad frente amenazas socio-naturales y las amenazas por el cambio climático, generando resiliencia.

4. Sostenibilidad y gestión orientada a salvaguardar los valores, calidades y las formas de uso del espacio público para su aprovechamiento, goce y disfrute con enfoque de género. Reconociendo la necesidad de articulación interinstitucional para la gestión, seguimiento y evaluación de las acciones sobre el espacio público, que identifiquen instrumentos y normas que permiten alcanzar una gestión integral del espacio público. (...)”.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 6 de 19

“Por medio del cual se reglamentan las cesiones urbanísticas en proyectos con limitación de altura ubicados en tratamiento de renovación urbana y adoptados mediante Plan Parcial”

Que de acuerdo con el artículo 121 ejusdem, en el distrito se reduce el déficit existente y futuro de espacio público a través de la ejecución de los programas y proyectos previstos en el POT, mediante acciones y actuaciones urbanísticas y a través de la transformación de espacio público total en espacio público peatonal para el encuentro.

Que en virtud de lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 121 del Decreto Distrital 555 de 2021 la generación de espacio público mediante la transformación de espacio público total en espacio público peatonal para el encuentro exige la intervención y cualificación de elementos que conforman el inventario de espacio público de la ciudad pero que no constituyen espacio público efectivo por su naturaleza, para habilitar nuevos espacios para el uso, goce y disfrute de la población, siempre y cuando sean de propiedad del Distrito, cuenten con condiciones de accesibilidad universal y se garantice la permanencia y el encuentro ciudadano.

Que las transformaciones de espacio público peatonal y para el encuentro que se adelanten en el marco del referido numeral 3 del artículo 121 del Decreto Distrital 555 de 2021, se contabilizarán en los indicadores de espacio público del distrito.

Que el artículo 139 del Decreto Distrital 555 de 2021 estableció que las áreas ubicadas en sectores consolidados que por su uso notorio y/o naturaleza sean espacio público pero que no se encuentren registradas en planos urbanísticos, serán incorporadas por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP –al inventario de los bienes del Distrito, utilizando como base la cartografía dispuesta por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, y en consecuencia, debe procederse a la actualización cartográfica de dichas áreas.

Que de conformidad con lo previsto en el primer inciso del artículo 140 del Decreto Distrital 555 de 2021 *“Las zonas definidas como de uso público en los instrumentos de planificación y en los proyectos urbanísticos o parcelaciones aprobados por las autoridades competentes y respaldados por la correspondiente licencia de urbanización, cuando aplique, quedarán afectas a este fin específico, aun cuando permanezcan dentro del dominio privado, con el solo señalamiento que de ellas se haga en los instrumentos de planificación o en las licencias urbanísticas.”*

Que de acuerdo con el segundo inciso del referido artículo 140 del POT *“En los proyectos de iniciativa pública que generen espacio público se elaborará el plano definitivo de los diseños*

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 7 de 19

“Por medio del cual se reglamentan las cesiones urbanísticas en proyectos con limitación de altura ubicados en tratamiento de renovación urbana y adoptados mediante Plan Parcial”

aprobados por la entidad encargada de su ejecución. El plano será el documento de soporte para su recibo e inclusión en el inventario del patrimonio inmobiliario de la ciudad, sin que para ello se requiera plano urbanístico.”.

Que el artículo 141 del Decreto Distrital 555 de 2021, en el marco de los artículos 6 de la Ley 9 de 1989 y 2.2.3.1.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, autorizó “(...) a la administración distrital para sustituir los bienes de uso público incluidos en el espacio público por otros de características o dimensiones equivalentes o superiores, siempre y cuando se cumplan criterios de calidad, accesibilidad y localización del espacio público.”.

Que el artículo 141 ídem identificó algunos de los casos en que habrá lugar a la sustitución de bienes de uso público y las alternativas para la respectiva compensación; y en consecuencia se hace necesario reglamentar tales disposiciones para su efectiva implementación en el distrito capital.

Que el artículo 142 ídem estableció las situaciones en que se podrá adelantar el cambio de uso de zonas o bienes de uso público en el distrito, y precisó que “(...) no procederá el cambio de uso de parques, plazas y plazoletas a vía, salvo que se trate de actuaciones aprobadas en las licencias de urbanización en la modalidad de reurbanización o precisiones geométricas de las vías públicas, en cuyo caso se reconfigura, pero se compensa por endurecimiento de acuerdo con lo establecido en el numeral 3 del presente artículo”.

Que la aplicación del artículo 142 ejusdem podrá complementar el desarrollo del numeral 3 del artículo 121 del Plan de Ordenamiento Territorial y promover la generación de espacio público mediante la transformación de espacio público total existente en espacio público peatonal y para el encuentro.

Que las iniciativas de urbanismo participativo, táctico y acupuntura urbana que adelanten actores públicos y privados, mediante las cuales se mejore, cualifique y transforme espacio público peatonal para el encuentro, incrementarán la oferta de espacio público en el distrito y se podrán contabilizar dentro de los indicadores de espacio público a los que hagan seguimiento las entidades competentes.

Que el artículo 265 sobre las obligaciones urbanísticas dispone que estas “son un mecanismo que tiene como propósito generar el 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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 8 de 19

“Por medio del cual se reglamentan las cesiones urbanísticas en proyectos con limitación de altura ubicados en tratamiento de renovación urbana y adoptados mediante Plan Parcial”

área construida o en pagos compensatorios, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el presente Plan y en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios”.

Que de acuerdo a lo anterior, las cargas urbanísticas son:

“(…)

1. De carácter local.

Están determinadas como el soporte urbano básico producto del proceso de urbanización o reurbanización; permiten brindar los servicios esenciales en relación con espacio público, equipamientos, vivienda de interés social y prioritario, malla vial local e intermedia en la proximidad y del acceso a los servicios públicos. Según la normatividad vigente estarán conformadas por los siguientes elementos:

a. El suelo y construcción de las cesiones públicas para espacio público peatonal y para el encuentro

b. El suelo y la construcción de la malla vial intermedia y local, y demás áreas que conforman el perfil vial, sea peatonal o vehicular y los estacionamientos de uso público.

c. El suelo de las zonas de cesión para equipamiento comunal público. Podrán definirse condiciones particulares en las que la construcción de equipamientos también sea incluida como parte de la carga local en el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

d. El suelo y la construcción de redes secundarias y locales de los servicios públicos domiciliarios y sus infraestructuras relacionadas.

e. Destinación de un porcentaje obligatorio de suelo o su equivalente en área construida para VIS y VIP, en los términos establecidos por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 9 de 19

“Por medio del cual se reglamentan las cesiones urbanísticas en proyectos con limitación de altura ubicados en tratamiento de renovación urbana y adoptados mediante Plan Parcial”

f. Los costos asociados a los estudios y la ejecución de obras de mitigación de los suelos que tengan la obligación de sanear pasivos ambientales, suelos contaminados y/o afectados por actividades mineras y desarrollar acciones de mitigación derivadas de impactos ambientales.

g. Los costos asociados a la política de moradores y actividades productivas, y la participación ciudadana promovida por el presente Plan.

h. Los costos asociados a la formulación y gestión de planes parciales y demás instrumentos que desarrollen el reparto de cargas y beneficios.

2. De carácter general.

Son aquellas obligaciones urbanísticas que deberán ser recuperadas por uno o varios instrumentos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios.

a. De la Estructura Ecológica Principal: El suelo y la construcción de parques estructurantes y el suelo y, en caso de requerirse, la intervención en áreas protegidas de los órdenes nacional, regional y distrital, los corredores ecológicos rurales y sobre las rondas hídricas de los nacimientos, ríos y quebradas.

b. De la Estructura Funcional y del Cuidado: El suelo y la construcción de la infraestructura de la malla vial arterial, los elementos que conforman la totalidad del perfil vial, los corredores de alta y media capacidad cuya financiación no esté incluida en programas de inversión mediante tarifas o contribución de valorización, y las infraestructuras y redes matrices, primarias y troncales de servicios públicos domiciliarios, con excepción de las servidumbres.

c. La compensación a los propietarios de bienes inmuebles de interés cultural que adelanten acciones de restauración.

d. Los costos asociados a los estudios técnicos requeridos para la formulación del o los instrumentos de planeamiento mediante los cuales se reglamenten las Actuaciones Estratégicas.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 10 de 19

“Por medio del cual se reglamentan las cesiones urbanísticas en proyectos con limitación de altura ubicados en tratamiento de renovación urbana y adoptados mediante Plan Parcial”

e. Los estudios y diseños necesarios para las obras y actividades requeridas para la ejecución de las cargas generales.

f. Las obras de adecuación del suelo de protección para la conformación de parques de protección por riesgo; excluyendo las obras establecidas como obligatorias por el Plan de Manejo, Recuperación y Restauración Ambiental (PMRRA), Plan de Recuperación y Restauración (PRR) o Plan de Manejo Ambiental.”

Que el artículo 267 del Plan de Ordenamiento Territorial sobre el trámite para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas por mayor edificabilidad mediante la entrega de zonas de cesión en sitio establece que “*Los proyectos que accedan a la edificabilidad adicional, de acuerdo con las normas definidas para cada uno de los tratamientos, deberán asumir cargas urbanísticas para la generación de espacio público. En caso de que la obligación se cumpla parcial o totalmente mediante la cesión de suelo en sitio, se deben tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.*”

Que en este sentido, el artículo 268 ibidem señalo las condiciones generales de localización de las cesiones de espacio público para todos los tratamientos indicando que “*(...) los siguientes criterios de localización aplicables a todos los tratamientos de acuerdo con la siguiente priorización: 1. Contiguas a los accesos al proyecto y colindantes con el equipamiento comunal privado, usos comerciales y de servicios y/o usos dotacionales o vivienda productiva de los primeros pisos, en consecuencia, no se permiten culatas sobre el espacio público peatonal y para el encuentro. 2. Articuladas con los espacios públicos peatonales y para el encuentro existentes, elementos del espacio público para la movilidad y elementos de la Estructura Ecológica Principal. 3. Integradas con el sistema de transporte público como accesos a estaciones, portales y terminales del transporte masivo.*”

Que en concordancia con lo anterior, el artículo 269 del Decreto Distrital 555 de 2021 definió las fórmulas para calcular las cesiones gratuitas destinadas a espacio público, estableciendo diferencias a partir de las condiciones del suelo, y los mecanismos, instrumentos y condiciones para el cumplimiento en sitio, mediante traslado o su pago o compensación a los fondos establecidos para el efecto, en aquellos casos en los cuales no se permita el cumplimiento de la obligación en sitio o su traslado, indicando frente a los porcentajes lo siguiente:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 11 de 19

“Por medio del cual se reglamentan las cesiones urbanísticas en proyectos con limitación de altura ubicados en tratamiento de renovación urbana y adoptados mediante Plan Parcial”

“ (...)”

1. Porcentaje de cálculo de la cesión en suelo para espacio público en sitio (FCep)

a. Independientemente del área de actividad donde se localice el proyecto, la cesión de suelo para espacio público en sitio debe darse prioritariamente dentro del proyecto urbanístico.

b. Cuando la cesión de suelo (CSs) sea menor a cuatrocientos (400) metros cuadrados y/o no cumpla con las condiciones establecidas para su configuración dentro del proyecto urbanístico, su cumplimiento se realizará de acuerdo con el siguiente orden de priorización:

I. Pago compensatorio en dinero con destinación específica para la adquisición de suelo en el marco de la estrategia de generación de espacio público en UPL deficitarias y en los proyectos de la Secretaría Distrital del Hábitat

II. Ejecución de obras en proyectos estructurantes y de proximidad señalados en el subprograma de consolidación de espacio público para el encuentro en suelo público no intervenido en el ámbito de la UPL donde se genera la obligación.

III. Ejecución de obras de adecuación o implementación de espacio público de acuerdo con los proyectos definidos en la reglamentación de la UPL donde se genera la obligación.

2. Porcentaje de cálculo para pago compensatorio en dinero (PD). *El porcentaje de cálculo para pago compensatorio en dinero se hará conforme con la siguiente priorización:*

a. Se deberá realizar el pago compensatorio en dinero con destinación específica para la adquisición de suelo en el marco de la estrategia de generación de espacio público en UPL deficitarias y en los proyectos de la Secretaría Distrital del Hábitat.

b. Se deberá realizar pago para adquirir suelo para consolidar áreas de la Estructura Ecológica Principal que se encuentren al interior del proyecto urbanístico o colindantes en caso de ser del mismo propietario o en zonas priorizadas por la Secretaría Distrital de Ambiente que no se encuentren dentro de las zonas generadoras de derechos de construcción.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 12 de 19

“Por medio del cual se reglamentan las cesiones urbanísticas en proyectos con limitación de altura ubicados en tratamiento de renovación urbana y adoptados mediante Plan Parcial”

La compensación se hará teniendo en cuenta la equivalencia de los valores de suelo entre las áreas del proyecto original y las áreas a compensar:

$$A2=A1 \times (VI/V2)$$

A2: Área a compensar a otro proyecto

A1: Área a ceder en suelo del proyecto

VI: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto, definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

V2: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación definida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

c. En caso de que se agote o no se encuentre el suelo del numeral anterior, se deberá realizar la compensación o el traslado según las condiciones establecidas en el presente Plan en el componente del Sistema de Espacio Público Peatonal y para el Encuentro.

(...)”

Que el artículo 328 del citado Decreto establece que para el cálculo de las obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial, para el cálculo de estas obligaciones urbanísticas se deberá tener en cuenta la siguiente fórmula:

$$CS = AV * Fs$$

Donde:

CS = Área a ceder en m2 de suelo

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

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 13 de 19

“Por medio del cual se reglamentan las cesiones urbanísticas en proyectos con limitación de altura ubicados en tratamiento de renovación urbana y adoptados mediante Plan Parcial”

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

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

Que en este sentido, del área a ceder, se deberá garantizar que 30% se destine a espacio público de proximidad.

Que conforme a lo anterior, y dadas las limitaciones en altura por parte de la Aeronáutica Civil en función de la seguridad aérea, lo cual afecta la ejecución de proyectos urbanos en especial aquellos desarrollados mediante planes parciales en el tratamiento de renovación urbana mediante los cuales se pretende ordenar el crecimiento y el desarrollo de sectores específicos de la ciudad, promoviendo la densificación, la mejora del espacio pública y la recuperación de áreas degradadas de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 555 de 2021, se hace necesario reglamentar las cesiones urbanísticas en aquellos proyectos con limitantes de altura que se encuentren en tratamiento de renovación urbana y sean adoptados mediante planes parciales.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. OBJETO. Reglamentar la obligación de cesión urbanísticas para los proyectos con limitación de altura ubicados en tratamiento de renovación urbana y que sean adoptados mediante Plan Parcial de acuerdo con lo señalado en Decreto 555 de 2021.

Artículo 2°. AMBITO DE APLICACIÓN. El presente Decreto rige para los proyectos urbanos que se encuentren en tratamiento de renovación urbana y se adopten mediante Plan Parcial, y que conforme a concepto de la Aeronáutica Civil se vean afectados por limitación de altura.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 14 de 19

“Por medio del cual se reglamentan las cesiones urbanísticas en proyectos con limitación de altura ubicados en tratamiento de renovación urbana y adoptados mediante Plan Parcial”

El presente Decreto no aplicará a los proyectos que, debido a la normatividad vigente, no sean sujetos de cesión, o que cuenten con una resolución de excepción emitida por la autoridad competente.

Artículo 3°. OBLIGACIÓN DE LAS CESIONES EN PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA. Los desarrolladores de proyectos urbanos situados en áreas sometidas a tratamiento de renovación urbana y que sean adoptados mediante Plan Parcial, estarán obligados a ceder un porcentaje del área bruta del proyecto al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), de acuerdo con lo estipulado en el artículo 328 del Decreto 555 de 2021. Esta cesión deberá cumplir con un mínimo del 30% del total de las cesiones previstas en el plan parcial correspondiente.

Sin perjuicio de lo anterior, para el caso de los proyectos urbanos situados en áreas sometidas a tratamiento de renovación urbana y adoptados mediante Plan Parcial, que cuenten con limitaciones de altura mediante concepto de la Aeronáutica Civil aplicara lo señalado en el presente Decreto.

Artículo 4°. TRAMITE Y EMISIÓN DE CONCEPTO TÉCNICO POR LA AERONAUTICA CIVIL. Para la emisión del concepto técnico por parte la Aeronáutica Civil el desarrollador deberá radicar una solicitud en donde se identifique plenamente los predios de consulta, tratamiento, área de actividad e identificar de manera concreta y precisa el objeto de su solicitud.

Para sus efectos, de acuerdo con lo señalado en la Ley 1437 de 2011, la Aeronáutica Civil tendrá el termino de 30 días hábiles para resolver la solicitud de concepto técnico y dar respuesta en el marco de la normatividad vigente.

CAPITULO I

CESIONES URBANISTICAS EN PROYECTOS CON LIMITACIÓN DE ALTURA UBICADOS EN TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA Y ADOPTADOS MEDIANTE PLAN PARCIAL

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 15 de 19

“Por medio del cual se reglamentan las cesiones urbanísticas en proyectos con limitación de altura ubicados en tratamiento de renovación urbana y adoptados mediante Plan Parcial”

Artículo 5°. CONDICIONES PARA LAS CESIONES URBANISTICAS PARA LOS PROYECTOS URBANOS CON LIMITACIÓN DE ALTURA EN TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA Y ADOPTADO MEDIANTE PLAN PARCIAL. En los proyectos ubicados en áreas con limitaciones de altura establecidas por la Aeronáutica Civil mediante concepto técnico, los desarrolladores deberán garantizar una cesión en sitio mínima del 30% sobre el área de verificación, correspondiente a la parte del proyecto directamente impactada por las limitaciones de altura.

Artículo 6°. ÁREA DE VERIFICACIÓN PARA LOS PROYECTOS URBANOS CON LIMITACIÓN DE ALTURA EN TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA Y ADOPTADO MEDIANTE PLAN PARCIAL. Para los efectos de este Decreto, se entiende por áreas de verificación aquellas zonas dentro de un proyecto que se ven afectadas por las limitaciones de altura establecidas por la Aeronáutica Civil. La evaluación para la aplicación de las cesiones en estas áreas deberá realizarse de acuerdo con las directrices técnicas emitidas por la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaría Distrital de Hábitat.

Artículo 7°. CALCULO DE LA CESIÓN EN SUELO SITIO PARA LOS PROYECTOS URBANOS CON LIMITACIÓN DE ALTURA EN TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA Y ADOPTADO MEDIANTE PLAN PARCIAL. La cesión en sitio se entiende como la parte de la cesión que, en lugar de ser entregada como espacio público o a la administración distrital, se destina dentro del proyecto para su habilitación o adecuación con fines de uso público, ambiental o social, en cumplimiento de los objetivos del plan parcial. En este sentido, para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a. Independientemente del área de actividad donde se localice el proyecto, la cesión de suelo en sitio debe darse prioritariamente dentro del proyecto urbanístico.
- b. Cuando la cesión de suelo (CSs) sea menor a cuatrocientos (400) metros cuadrados y/o no cumpla con las condiciones establecidas para su configuración dentro del

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 16 de 19

“Por medio del cual se reglamentan las cesiones urbanísticas en proyectos con limitación de altura ubicados en tratamiento de renovación urbana y adoptados mediante Plan Parcial”

proyecto urbanístico, su cumplimiento se realizará de acuerdo con el siguiente orden de priorización:

- I. Pago compensatorio en dinero con destinación específica para la adquisición de suelo en el marco de la estrategia de generación de espacio público en UPL deficitarias y en los proyectos de la Secretaría Distrital del Hábitat
- II. Ejecución de obras en proyectos estructurantes y de proximidad señalados en el subprograma de consolidación de espacio público para el encuentro en suelo público no intervenido en el ámbito de la UPL donde se genera la obligación.
- III. Ejecución de obras de adecuación o implementación de espacio público de acuerdo con los proyectos definidos en la reglamentación de la UPL donde se genera la obligación.

Artículo 8°. CALCULO PARA EL PAGO COMPENSATORIO EN DINERO DE CESIONES PARA LOS PROYECTOS URBANOS CON LIMITACIÓN DE ALTURA EN TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA Y ADOPTADO MEDIANTE PLAN PARCIAL. En los casos en los cuales no sea posible realizar la cesión total en sitio, de acuerdo con las limitantes de altura o las características del proyecto, los desarrolladores deberán compensar el valor correspondiente al área no entregada en sitio mediante el pago de una suma de dinero al Distrito Capital.

El monto por compensar será calculado con base en el valor promedio de mercado de la zona para la adquisición de terrenos destinados a espacio público, conforme a los estudios y valores determinados por la Secretaría Distrital de Hacienda y la Secretaría Distrital de Planeación.

No obstante, a lo anterior, el cálculo de pago compensatorio en dinero se hará conforme a lo siguiente:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 17 de 19

“Por medio del cual se reglamentan las cesiones urbanísticas en proyectos con limitación de altura ubicados en tratamiento de renovación urbana y adoptados mediante Plan Parcial”

a. Se deberá realizar el pago compensatorio en dinero con destinación específica para la adquisición de suelo en el marco de la estrategia de generación de espacio público en UPL deficitarias y en los proyectos de la Secretaría Distrital del Hábitat.

b. Se deberá realizar pago para adquirir suelo para consolidar áreas de la Estructura Ecológica Principal que se encuentren al interior del proyecto urbanístico o colindantes en caso de ser del mismo propietario o en zonas priorizadas por la Secretaría Distrital de Ambiente que no se encuentren dentro de las zonas generadoras de derechos de construcción. La compensación se hará teniendo en cuenta la equivalencia de los valores de suelo entre las áreas del proyecto original y las áreas a compensar:

$$A2=A1 \times (VI/V2)$$

A2: Área a compensar a otro proyecto

A1: Área a ceder en suelo del proyecto

VI: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto, definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

V2: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación definida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

c. En caso de que se agote o no se encuentre el suelo del numeral anterior, se deberá realizar la compensación o el traslado según las condiciones establecidas en el Decreto 555 de 2021 en el componente del Sistema de Espacio Público Peatonal y para el Encuentro.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 18 de 19

“Por medio del cual se reglamentan las cesiones urbanísticas en proyectos con limitación de altura ubicados en tratamiento de renovación urbana y adoptados mediante Plan Parcial”

Artículo 9º PROCEDIMIENTO EL PAGO COMPENSATORIO EN DINERO DE CESIONES PARA LOS PROYECTOS URBANOS CON LIMITACIÓN DE ALTURA EN TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA Y ADOPTADO MEDIANTE PLAN PARCIAL. El desarrollador deberá presentar ante la Secretaría Distrital de Planeación una propuesta de compensación económica, que incluirá el área exacta no cedida en sitio, el cálculo del valor de la compensación basado en el valor de mercado y la justificación técnica correspondiente. La Secretaría Distrital de Planeación, en coordinación con la Secretaría Distrital de Hacienda, evaluará la propuesta y, si es aprobada, emitirá una resolución con el valor final de la compensación. Esta compensación deberá ser cancelada antes de la obtención de la licencia de construcción o de la autorización final del proyecto.

Artículo 10º. VERIFICACIÓN DE CESIONES PARA LOS PROYECTOS URBANOS CON LIMITACIÓN DE ALTURA EN TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA Y ADOPTADO MEDIANTE PLAN PARCIAL. Los desarrolladores deberán presentar ante la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaría Distrital de Hábitat un informe detallado sobre las cesiones proyectadas, en el cual se especifiquen las áreas afectadas por las limitaciones de altura de la Aeronáutica Civil, así como el cumplimiento de la obligación de cesión en sitio, conforme a lo dispuesto en este Decreto. Este informe será evaluado y aprobado por las autoridades distritales competentes.

Artículo 11º.- El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los

NOMBRE COMPLETO (MAYÚSCULA Y EN NEGRILLA)

Alcalde/sa Mayor

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 19 de 19

“Por medio del cual se reglamentan las cesiones urbanísticas en proyectos con limitación de altura ubicados en tratamiento de renovación urbana y adoptados mediante Plan Parcial”

NOMBRE COMPLETO (MAYÚSCULA Y EN NEGRILLA)
Secretario(a) Distrital de _____

Proyectó:
Revisó:
Aprobó:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. _____ DE

()

“Por medio del cual se modifican y/o adicionan las disposiciones del Decreto 563 de 2023 sobre protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital”

EL/LA ALCALDE/SA MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las conferidas en el numeral 1 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993 y el artículo 576 del Decreto Distrital 555 de 2021 y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia señala que:

“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica(...).”

Que el artículo 51 *ibidem* establece que “*todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda*”.

Que mediante la Ley 74 de 1968 fueron aprobados los Pactos Internacionales de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Pacto DESC), y de Derechos Civiles y Políticos, y el Protocolo Facultativo de este último, aprobados por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 16 de diciembre de 1966, los cuales hacen parte del bloque de constitucionalidad conforme a los pronunciamientos de la Corte Constitucional (Sentencias C-038 de 2004, C-393 de 2007, y C-434 de 2010, entre otras).

Que en el artículo 11 del Pacto DESC, los Estados suscriptores “*reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y para su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia*”, y se comprometen a tomar las medidas apropiadas para asegurar la efectividad de estos derechos.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 2 de 18

“Por medio del cual se modifican y/o adicionan las disposiciones del Decreto 563 de 2023 sobre protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital”

Que la Observación n.º 4 del Comité DESC, que constituye una interpretación autorizada del artículo 11 del Pacto DESC, establece el alcance del término vivienda adecuada, resalta que el derecho a la vivienda está vinculado a otros derechos humanos, y señala que la dignidad inherente a la persona humana exige que el término “vivienda” se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras consideraciones, y que este derecho se garantice a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos. Así mismo, el Comité identifica algunos aspectos del derecho a la vivienda que deben ser tenidos en cuenta, con independencia del contexto particular. Dentro de ellos, señala la seguridad jurídica de la tenencia, la disponibilidad de servicios, materiales, equipamientos e infraestructura, los gastos soportables, la habitabilidad, la asequibilidad, la localización y la adecuación cultural.

Que a su turno, la Observación n.º 7 del Comité DESC establece la relación entre el derecho a una vivienda adecuada, contemplado en el artículo 11 del Pacto, y los desalojos forzosos a los que hace referencia la Observación n.º 4 en el marco de la seguridad jurídica de la tenencia. Para el efecto, define el término “desalojos forzosos” como el hecho de hacer salir a personas, familias y/o comunidades de los hogares y/o las tierras que ocupan, en forma permanente o provisional, sin ofrecerles medios apropiados de protección legal o de otra índole ni permitirles su acceso a ellos, e indica que la prohibición de los mismos no se aplica a los desalojos forzosos efectuados legalmente y de acuerdo con las disposiciones de los Pactos Internacionales de Derechos Humanos.

Que a este respecto, la citada Observación n.º 7 señala que muchos desalojos forzosos están relacionados con la violencia, pero que hay otros desalojos forzosos que tienen lugar en nombre del desarrollo y pueden efectuarse en relación con conflictos sobre derechos de tierras, proyectos de desarrollo e infraestructura como, por ejemplo, la construcción de presas u otros proyectos energéticos en gran escala, la adquisición de tierras para programas de renovación urbana, rehabilitación de viviendas o embellecimiento de ciudades, entre otras causas. Frente a ellos, determina que los Estados Parte (Pacto DESC) están obligados a utilizar “todos los medios apropiados” para promover el derecho a una vivienda adecuada, que debería comprender medidas que brinden la máxima seguridad de tenencia a los ocupantes de viviendas y tierras; se ajusten al Pacto, y regulen estrictamente las circunstancias en que se puedan llevar a cabo los desalojos.

Que la Corte Constitucional ha establecido en diferentes sentencias, entre ellas la C-936 de 2003, que, en virtud del bloque de constitucionalidad derivado del artículo 93 de la Constitución Política, el

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 3 de 18

“Por medio del cual se modifican y/o adicionan las disposiciones del Decreto 563 de 2023 sobre protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital”

artículo 51 de la Carta debe ser interpretado de conformidad con el Pacto DESC suscrito por Colombia, junto con la interpretación que el Comité DESC ha realizado sobre el asunto.

Que los principios de progresividad y la prohibición de regresividad de los derechos económicos, sociales y culturales (DESC) se encuentran consagrados en las normas de derecho internacional que hacen parte del mencionado bloque de constitucionalidad, específicamente en el artículo 2 del Pacto Internacional Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) y en el artículo 26 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

Que la de Ley 9ª de 1989 “Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones” establece en su capítulo IV la protección a los moradores en los proyectos de renovación urbana.

Que el artículo 34 ibidem establece:

“En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial irrenunciable a adquirir los inmuebles, por el avalúo administrativo especial que fije el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” o la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el procedimiento señalado en la presente Ley y en los mismos plazos en que pagó la entidad adquirente. El avalúo administrativo especial no incluirá las valorizaciones que en su momento no fueron tenidas en cuenta, en los términos del artículo 18. La entidad pública notificará al propietario anterior o a sus causahabientes de su intención de vender y éstos dispondrán de un plazo de dos (2) meses para aceptar o rechazar la oferta. Si éstos no tuvieran interés en adquirirlos o guardaren silencio sobre la oferta durante el término previsto, o la rechazaren, dichos bienes serán vendidos. Será absolutamente nula la venta que se efectúe con pretermisión de lo dispuesto en el presente inciso. La obligación de las entidades públicas de vender preferencialmente a los propietarios anteriores o sus causahabientes será exigible judicialmente por la vía ejecutiva. Esta acción caducará dos (2) meses después del vencimiento del término de cinco (5) años previstos en el artículo anterior. Caducada la acción, cualquier persona interesada podrá exigir que dichos inmuebles se enajenen mediante licitación pública. Cuando un municipio o área metropolitana no hayan previsto la licitación pública para la venta de inmuebles, cualquier persona podrá demandar su venta en pública subasta, por la vía ejecutiva.”

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 4 de 18

“Por medio del cual se modifican y/o adicionan las disposiciones del Decreto 563 de 2023 sobre protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital”

Para el efecto previsto en el presente artículo, entiéndese por propietarios anteriores a quienes hubieren transferido el dominio de sus inmuebles a la entidad pública”.

Que igualmente, conforme a lo señalado en el artículo 39 ibidem:

“Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

Que la Ley 388 del 1997 “Por la cual se modifican la Ley 9ª de 1989 y la Ley 2ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”, en su artículo 58, establece entre los motivos de utilidad pública o interés social para efectos de adquisición de inmuebles mediante expropiación y sus etapas previas de enajenación voluntaria o negociación directa, entre otros, la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos; y la ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esa Ley.

Que a su turno, el artículo 44 de la misma Ley señala que:

“(…) La ejecución de las unidades de actuación urbanística, mediante sistemas de reajuste de terrenos o integración inmobiliaria o cooperación, se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta Ley por parte de las entidades municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma (...).”

Que por su parte, el artículo 119 ídem establece:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 5 de 18

“Por medio del cual se modifican y/o adicionan las disposiciones del Decreto 563 de 2023 sobre protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital”

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

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

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

En el caso de propietarios o poseedores de viviendas de interés social que no acepten la forma de pago o el derecho de preferencia previstos en este artículo, la administración municipal o distrital que participe en los proyectos de renovación correspondientes, 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 con las condiciones previstas al efecto”.

Que el Acuerdo Distrital 908 de 2023 “Por el cual se regulan los factores de reconocimientos económicos por traslado involuntario por adquisición predial y se dictan otras disposiciones”, regula el pago de reconocimientos económicos para la adquisición de predios que impliquen la movilización involuntaria de ciudadanos en proyectos ejecutados por entidades del Distrito Capital a los que le aplique utilidad pública, cuando sean desarrollados conforme a dispuesto en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, salvo los contemplados en sus literales c) y l).

Que el inciso 2° del artículo 1° ídem establece:

“(…) Para los eventos de que trata el artículo 370 y siguientes del Decreto Distrital 555 de 2021 sobre protección a moradores y actividades productivas, se aplicará lo dispuesto en dicha normativa y en los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Ahora bien, cuando se requiera adelantar acciones administrativas tendientes a la adquisición de predios que impliquen la movilización

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 6 de 18

“Por medio del cual se modifican y/o adicionan las disposiciones del Decreto 563 de 2023 sobre protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital”

involuntaria de ciudadanos, y no exista norma especial al respecto, se aplicarán los reconocimientos definidos en el presente Acuerdo.”.

Que a través del Decreto Distrital 448 de 2014, se reglamentó la política de incentivos para la promoción de proyectos de renovación urbana, con el objetivo de proteger a los propietarios y moradores originales y se establecieron mecanismos para su participación en dichos proyectos. Además, se asignó a las Secretarías Distritales de Hábitat y Planeación, la responsabilidad de salvaguardar los intereses de los propietarios, poseedores y de quienes desarrollen actividades productivas, brindándoles acceso a información sobre las condiciones técnicas, financieras y jurídicas de los proyectos, y sobre el ejercicio del derecho preferencial a que los inmuebles aportados a los proyectos sean restituidos con inmuebles, mediante el pago en derechos de edificabilidad o mediante el pago en dinero, ajustado a un reparto equitativo de cargas y beneficios.

Que el ámbito de aplicación de la norma antes citada, se circunscribe a proyectos de renovación urbana gestionados a través de planes parciales o de otro instrumento de planeación; no obstante, el Plan de Ordenamiento Territorial - POT vigente, establece que las acciones y actuaciones urbanísticas que se desarrollen en los tratamientos de conservación, consolidación, renovación urbana en la modalidad de revitalización y mejoramiento integral, deberán promover la permanencia de los moradores y de actividades productivas que tengan localización previa en el área de la intervención. Así mismo, prevé la reglamentación de incentivos para la vinculación de moradores y de actividades productivas en el marco de instrumentos de planeación.

Que en concordancia con lo anterior, las disposiciones del citado Decreto Distrital 448 de 2014 resultan insuficientes para atender lo establecido en el POT vigente y en consecuencia, es procedente reglamentar integralmente la aplicación de las medidas y acciones de protección a moradores y actividades productivas, ampliando su aplicación a los tratamientos urbanísticos definidos en el Decreto Distrital 555 de 2021 y derogar el Decreto Distrital 448 de 2014.

Que mediante el Decreto Distrital 555 de 2021, se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá y en su artículo 3 estableció las políticas de largo plazo del ordenamiento territorial, entre estas, la Política de revitalización urbana y protección a moradores y actividades productivas. Esta Política se orienta a intervenir estratégicamente, vinculando las dinámicas patrimoniales, ambientales, sociales y culturales, para proteger y garantizar la permanencia y calidad de vida de los pobladores originales de las zonas de intervención. Asimismo, incluye la

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 7 de 18

“Por medio del cual se modifican y/o adicionan las disposiciones del Decreto 563 de 2023 sobre protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital”

Política de ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo, que se concreta a través de acciones para favorecer la revitalización urbana, cualificación de las áreas consolidadas y el desarrollo de nuevas áreas ejemplares de ciudad promoviendo la permanencia de moradores, actividades productivas y propietarios.

Que conforme al referido artículo 3 ibidem, la revitalización urbana se asegura de proveer a la ciudad con mejores estándares de sostenibilidad ambiental, a través del ecourbanismo, y la mejor integración de los espacios verdes, naturales y resilientes con los entornos de vida, asegurando un hábitat digno, impulsando la economía y consolidando el sentido de pertenencia en los sectores de intervención.

Que a su turno, en el artículo 6 *ejusdem* define el Modelo de Ocupación Territorial -MOT- multiescalar, e indica que Bogotá será un territorio articulado desde las escalas regional, distrital y local que se ordena a través de las áreas de importancia ambiental y de los patrimonios culturales.

Que la protección a moradores y actividades productivas se enmarca en el objetivo de revitalización de la ciudad consolidada en los entornos urbanos construidos, según lo previsto en el artículo 255 y en concordancia con el artículo 301 del Decreto Distrital 555 de 2021, que establece para el tratamiento de renovación urbana la modalidad de revitalización que busca promover la permanencia de los moradores y unidades productivas en los sectores objeto de renovación urbana, a través de mecanismos e incentivos para integrarlos a los proyectos y que mantengan o mejoren sus condiciones originales de vivienda o espacios productivos en el nuevo proyecto.

Que el artículo 265 ídem define las obligaciones urbanísticas como:

“un mecanismo que tiene como propósito generar el 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, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el presente Plan y en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios”, e incluye dentro de las de carácter local “(...) g. Los costos asociados a la política de moradores y actividades productivas, y la participación ciudadana, promovida por el presente Plan” y el artículo 519 ídem, señala respecto de las obligaciones de carácter local, intermedio o secundario y domiciliario, que se establecen “con el fin de lograr mejores condiciones de vida para los habitantes de la ciudad y de contrarrestar los efectos de los procesos de crecimiento y densificación. Estas obligaciones son a su vez un instrumento de gestión de suelo y de financiación

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 8 de 18

“Por medio del cual se modifican y/o adicionan las disposiciones del Decreto 563 de 2023 sobre protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital”

que permite concretar el modelo de ordenamiento y el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios”.

Que asimismo, el artículo 341 establece que se podrán desarrollar actuaciones urbanísticas lideradas por la Secretaría Distrital del Hábitat que busquen la generación o recualificación de soportes urbanos y/o el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, la reconfiguración espacial del territorio, mediante intervenciones que prioricen el desarrollo de proyectos de vivienda VIS y VIP, aplicable en zonas con tratamiento de mejoramiento integral mediante el instrumento de Plan Vecinos.

Que el Subcapítulo 3 del Capítulo 5 del citado Decreto regula la protección a moradores y de actividades productivas. En ese sentido, el artículo 370 señala que:

“Las acciones y actuaciones urbanísticas que se desarrollen en los tratamientos de conservación, consolidación, renovación urbana en la modalidad de revitalización y mejoramiento integral, deberán promover la permanencia de los moradores y de actividades productivas que tengan localización previa en el área de la intervención y que se permitan en el área de actividad en la que se desarrolla la acción o la actuación urbanística.

Se deberán aplicar de manera obligatoria las disposiciones de este subcapítulo en actuaciones estratégicas, en planes parciales de renovación urbana, en proyectos de renovación urbana sin plan parcial que engloben más de 1000 m2 de área de terreno, en proyectos de mejoramiento integral de más de 2000 m2, en los tratamientos de conservación y consolidación cuando se efectúen englobes parcial o totales de manzanas, y en general en todos los proyectos que requieran de la intervención de operadores urbanos públicos.

Parágrafo. *La ejecución obras de infraestructuras pública propenderán por incorporar las disposiciones para la protección a moradores y actividades productivas, cuando las características de la infraestructura lo permitan”. (Subraya fuera de texto).*

Que el artículo 371 ídem adopta las siguientes definiciones en relación con los beneficiarios de los mecanismos de protección a moradores y actividades productivas:

“Morador: *Habitante de un territorio, sujeto de derechos y obligaciones, independiente de la condición jurídica que ostente frente a la tenencia del inmueble que habite o utilice o de la actividad*

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 9 de 18

“Por medio del cual se modifican y/o adicionan las disposiciones del Decreto 563 de 2023 sobre protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital”

productiva que ejerza, impactado por un proyecto o intervención territorial y, por tanto, beneficiario de la política de protección a moradores.

Actividad productiva: *Corresponde con las actividades que generan o intercambian bienes o servicios”.*

Que por su parte, el artículo 372 ídem establece como principios rectores para la protección de moradores y actividades productivas, los de equidad, inclusión, restablecimiento de las condiciones originales para moradores y actividades económicas, permanencia y protección, y diversidad. En cumplimiento de los principios rectores para la protección de moradores y actividades productivas, se establecen medidas equitativas relacionadas con la movilización de propietarios de viviendas y de actividades productivas, dirigidas a incentivar la preservación de los niveles de empleo en las Unidades de Planeamiento Local. Así mismo, el artículo 373 prevé la implementación de estrategias de gestión social, de manera simultánea al proceso de formulación y ejecución de las acciones y actuaciones urbanísticas.

Que el artículo 374 del mismo Decreto Distrital 555 de 2021 señala:

“Participación de los Operadores Urbanos Públicos en planes parciales, Áreas de Integración Modal y Actuaciones Estratégicas. Con el fin de facilitar las estrategias de gestión social de que trata el presente subcapítulo, los interesados en el desarrollo de planes parciales, Áreas de Integración Modal y Actuaciones Estratégicas vincularán a cualquiera de los operadores urbanos de manera previa a la formulación del respectivo proyecto.

Para los planes parciales adoptados o los que se adopten en el marco de la transición establecida en este Plan, los operadores urbanos públicos deberán vincularse previo a la solicitud de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.

La administración distrital reglamentará las condiciones para la vinculación y el cobro de los costos asociados a la misma”

Que el artículo 375 ídem define las obligaciones a cargo de los desarrolladores de acciones o actuaciones urbanísticas, respecto de los moradores y actividades productivas que se localicen en su ámbito, para garantizar así el derecho preferencial de propietarios, poseedores, usufructuarios y otros

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 10 de 18

“Por medio del cual se modifican y/o adicionan las disposiciones del Decreto 563 de 2023 sobre protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital”

moradores y el artículo 376 ídem define las obligaciones transitorias respecto de propietarios de viviendas y de actividades productivas que permanezcan en el ámbito del proyecto.

Que en este sentido, el mismo artículo 375 señala que los desarrolladores de acciones o actuaciones urbanísticas tendrán la obligación de ofrecer a los propietarios, poseedores y usufructuarios que *hayan aportado el inmueble* la posibilidad de optar por un inmueble de reemplazo en el mismo proyecto, sin perjuicio que voluntariamente se acuerden otras condiciones para la restitución del aporte; por lo cual, en la presente reglamentación se otorga a los propietarios que tienen la disponibilidad de su inmueble el derecho preferencial, en tanto, que a los usufructuarios y arrendatarios, se les otorga el derecho a optar a un precio preferencial, en la medida en que su derecho no implica la disponibilidad total del inmueble que habitan.

Que el artículo 377 ibidem, por su parte, define incentivos para la vinculación de moradores y de titulares de actividades productivas a proyectos de revitalización urbana en el marco de instrumentos de planeación.

Que acorde con lo dispuesto en el artículo 558 del citado Decreto Distrital 555 de 2021, los incentivos tienen como fin promover o motivar el cumplimiento de las metas territoriales, y corresponden a los indicados en el Plan de Ordenamiento Territorial, que deberán ser reglamentados por la administración distrital, además de los nuevos incentivos que se puedan incluir, en concordancia con las disposiciones del mismo Plan.

Que el artículo 493 del decreto ibidem define el Plan para los Patrimonios Vitales, como:

“el instrumento mediante el cual se concreta la gestión, diseño, promoción, desarrollo y ejecución de acciones en sectores de interés urbanístico, a través de planes, programas, proyectos e instrumentos relacionados con la revitalización del patrimonio cultural del Distrito capital, con base en las fichas de valoración que se efectúen para los sectores”.

Que el desarrollo de una estrategia de protección a moradores y actividades productivas contribuye con la materialización de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) propuestos en la nueva agenda de desarrollo sostenible de la ONU 2015, tales como, el ODS 8 “Trabajo decente y crecimiento económico”, el ODS 10 “Reducción de las desigualdades”, el ODS 11 “Ciudades y comunidades sostenibles” y el ODS 16 “Paz, justicia e instituciones sólidas”.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 11 de 18

“Por medio del cual se modifican y/o adicionan las disposiciones del Decreto 563 de 2023 sobre protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital”

Que para efectos de expedir la reglamentación de la presente política y bajo los principios de coordinación interinstitucional, participación ciudadana, transparencia y publicidad, se adelantaron reuniones con la ciudadanía, en grupos focales representativos de actores y mesas de trabajo, las cuales fueron lideradas por la Secretaría Distrital del Hábitat con el apoyo de la Secretaría Distrital de Planeación, la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico y el acompañamiento de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, la Caja de Vivienda Popular, la Secretaría Distrital de Movilidad, la Empresa Metro de Bogotá S.A. y el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Que de acuerdo con lo expuesto, se requiere reglamentar la protección a moradores y a titulares de actividades productivas en el marco de la Política de Revitalización Urbana y Protección a Moradores y Actividades Productivas, conforme a lo definido en el Decreto Distrital 555 de 2021, con el fin de especificar y concretar las acciones y condiciones bajo las cuales aplicará dicha protección, así como los incentivos para la permanencia de los moradores y actividades en los ámbitos en que se va a aplicar la presente reglamentación. Así mismo, establecer las formas de cumplimiento y metodología de verificación de su cumplimiento, los responsables, derechos y deberes a cargo de las partes que hacen parte de la protección y las formas de vinculación de los beneficiarios en los proyectos y actuaciones urbanísticas que se desarrollen. Lo anterior para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y el mejoramiento de la calidad de vida de los moradores y titulares de las actividades productivas.

Que el Decreto 563 de 2023 reglamento las disposiciones asociadas a la protección a moradores y actividades productivas, conforme a lo definido en el Decreto Distrital 555 de 2021, en el marco de la Política de Revitalización Urbana y Protección a Moradores y Actividades Productivas, con relación a los procedimientos, roles y responsabilidades para su cumplimiento; mecanismos de participación de la administración distrital; condiciones para el ejercicio del derecho preferencial y áreas para la aplicación obligatoria de las disposiciones de protección a moradores y actividades productivas; así como las condiciones para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación.

Que revisadas las disposiciones del citado Decreto en especial lo contenido en cuanto a las medidas y acciones de la protección a moradores y actividades productivas, enmarcadas dentro de la Política de Revitalización Urbana y Protección a Moradores y Actividades Productivas se hace necesario modificar y/o adicionar lo contenido de su parte dispositiva con el fin de establecer los criterios y

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 12 de 18

“Por medio del cual se modifican y/o adicionan las disposiciones del Decreto 563 de 2023 sobre protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital”

mecanismos de seguimiento de los diferentes actores en el cumplimiento de las obligaciones de las políticas de protección a moradores y actividades productivas.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1º. OBJETO. Modificar y/o adicionar el Decreto 563 de 2023 con el fin de establecer criterios y mecanismos de seguimiento de los diferentes actores en el cumplimiento de las obligaciones de las políticas de protección a moradores y actividades productivas.

Artículo 2. Adicionar un párrafo al artículo 8º del Decreto 563 de 2023 el cual quedara así:

“Artículo 8. Desarrollador. Corresponde a quienes desempeñan roles de gestión, promoción o desarrollo de un proyecto. Esta figura es responsable de la planeación, promoción, coordinación, estructuración, formulación, ejecución y/o gestión de las acciones o actuaciones urbanísticas establecidas en este decreto. Los desarrolladores deben garantizar el cumplimiento de las obligaciones de protección a moradores y actividades productivas establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, en el presente decreto y las normas que lo desarrollen y/o complementen.”

***Parágrafo :** El desarrollador en cumplimiento de las obligaciones de protección a moradores y actividades productivas, deberá informar periódicamente al operador urbano e implementar mecanismos de seguimiento en tiempo real que permitan verificar el cumplimiento de las obligaciones de los actores involucrados en el proceso. Estos mecanismos podrán incluir la utilización de tecnologías digitales y plataformas informáticas que integren los datos relativos a los proyectos en curso, garantizando la transparencia y el acceso público a la información.”*

Artículo 3. Adicionar el párrafo 3 al artículo 9º del Decreto 563 de 2023 el cual quedara así:

“Artículo 9. Operador Urbano Público. Corresponde a entidades distritales gestoras o del sector movilidad como lo son la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, la Caja de la Vivienda Popular o el Instituto de Desarrollo Urbano. El Operador Urbano Público se

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 13 de 18

“Por medio del cual se modifican y/o adicionan las disposiciones del Decreto 563 de 2023 sobre protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital”

vinculará al proyecto por iniciativa pública o con la suscripción de la carta de intención donde se formalizan las condiciones pactadas con el desarrollador teniendo en cuenta que:

9.1. Para los planes parciales de renovación urbana, los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible - PRUMS y Actuaciones Estratégicas, el desarrollador deberá vincular al Operador Urbano Público previo a la formulación del respectivo instrumento.

9.2. Para los otros instrumentos y actuaciones urbanísticas descritos en el presente decreto, el desarrollador podrá vincular un Operador Urbano Público en cualquier momento del respectivo proyecto.

9.3. En todo caso, para los proyectos o actuaciones urbanísticas que no requieran el trámite de un instrumento de planeación o gestión, cuando se pretenda acudir a la expropiación con concurrencia de terceros, deberá vincularse un Operador Urbano Público antes del inicio de la adquisición predial.

9.4. Para los proyectos o actuaciones urbanísticas desarrolladas en las Áreas de Integración Multimodal – AIM y los Complejos de Integración Modal – CIM sobre los cuales no se hayan delimitado Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible – PRUMS, donde se pretenda acceder a edificabilidades adicionales según el tratamiento aplicable, y requiera acudir a la expropiación con concurrencia de terceros, deberá vincularse un Operador Urbano Público antes del inicio de la adquisición predial.

Parágrafo 1. El Operador Urbano Público deberá garantizar, al momento de vincularse en todos los proyectos a su cargo, el cumplimiento de las obligaciones de protección a moradores y actividades productivas establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y en el presente decreto, así como en las normas que lo desarrollen y/o complementen.

Parágrafo 2. El Operador Urbano Público tendrá treinta (30) días calendario conforme a lo establecido en el Título II de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, contados a partir de la radicación de la manifestación de interés, para efectuar la validación de la documentación aportada y suscribir la carta de intención para formalizar la vinculación con los interesados en desarrollar la acción o actuación urbanística.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 14 de 18

“Por medio del cual se modifican y/o adicionan las disposiciones del Decreto 563 de 2023 sobre protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital”

***Parágrafo 3:** El Operador Urbano deberá realizar la evaluación del cumplimiento de las políticas de protección a moradores y actividades productivas de manera semestral desde la etapa previa de iniciativa hasta la finalización de los proyectos en los que se haya vinculado que permita evidenciar la efectividad y eficacia de las acciones de la Política de Moradores.”*

Artículo 3. Modificar el Decreto 563 de 2023 y adicionar un nuevo artículo en el título II sobre los actores de la protección a moradores, el cual quedara así:

***“Artículo 11. Mecanismos de seguimiento y control en la participación de los Operadores Urbanos Públicos en la Política de Moradores:** Con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por los actores dentro de las políticas de protección a moradores y actividades productivas, se implementarán los siguientes mecanismos de seguimiento:*

- 1. **Auditorías periódicas:** Los desarrolladores y responsables de la gestión, deberán presentar informes mensuales y anuales de avance, que serán evaluados por el operador urbano, que podrá realizar auditorías aleatorias y/o programadas para verificar el cumplimiento real de las políticas implementadas.*
- 2. **Sistema de monitoreo digital:** Se establecerá una plataforma electrónica accesible tanto para las entidades responsables como para los ciudadanos, donde se registren las acciones ejecutadas y los plazos cumplidos por los actores involucrados. La plataforma deberá permitir la visualización de información en tiempo real, con la opción de emitir alertas sobre retrasos o incumplimientos.*
- 3. **Indicadores de cumplimiento:** Para cada obligación, se definirán indicadores de cumplimiento específicos y medibles, que permitirán verificar el avance y la efectividad de las políticas. Estos indicadores deberán ser establecidos en conjunto con los actores clave y podrán incluir aspectos cuantitativos y cualitativos relacionados con la protección de los moradores y la sustentabilidad de las actividades productivas.*
- 4. **Rendición de cuentas pública:** Se establecerá la obligación de que los responsables de la implementación de las políticas realicen, al menos una vez al año, una rendición de cuentas pública, donde se presenten los avances, los obstáculos encontrados y las*

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 15 de 18

“Por medio del cual se modifican y/o adicionan las disposiciones del Decreto 563 de 2023 sobre protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital”

medidas correctivas adoptadas. Este proceso deberá ser facilitado mediante audiencias públicas o informes accesibles en la plataforma digital.

5. **Evaluación participativa:** *Las comunidades y los actores afectados por las políticas tendrán la posibilidad de realizar evaluaciones participativas de las medidas adoptadas. Para ello, se habilitarán mecanismos para que los moradores y las partes interesadas puedan enviar sus observaciones, sugerencias y quejas, las cuales serán consideradas en los informes de seguimiento.*
6. **Medidas correctivas:** *En caso de que se identifiquen incumplimientos, se deberán aplicar medidas correctivas, que podrán incluir sanciones, reprogramación de plazos o modificaciones a las políticas implementadas. Las medidas correctivas deberán ser proporcionales a la gravedad del incumplimiento y deberán estar acompañadas de un plan de acción claro y verificable.”*

Artículo 4. Modificar el artículo 37 del Decreto 563 de 2023 el cual quedara así:

“Artículo 37. Requisitos para la Certificación del cumplimiento de la protección a moradores y actividades productivas en instrumentos de planeación y gestión. *La certificación del cumplimiento de la protección a moradores y actividades productivas en proyectos que requieren de la formulación de instrumentos, como Actuaciones Estratégicas, Planes Parciales de Renovación Urbana, Unidades de Actuación Urbanística, delimitación de Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible - PRUMS y Plan Vecinos, estará a cargo del Operador Urbano Público responsable, de garantizar el seguimiento y control de que las obligaciones derivadas de la política de moradores actividades productivas adoptadas mediante el acto administrativo se lleven a feliz termino.*

En este sentido, el gestor urbano, en su calidad de responsable del seguimiento y control de las políticas de protección a moradores, expedirá el Certificado de Cumplimiento de la Política de Protección a Moradores, el cual será entregado al desarrollador del proyecto una vez se haya dado pleno cumplimiento a las obligaciones derivadas de la política a la protección de moradores y actividades productivas, es decir, hasta tanto no se realice el pago de la totalidad de moradores en los años propuestos el Operador Urbano no expedirá el certificado correspondiente.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 16 de 18

“Por medio del cual se modifican y/o adicionan las disposiciones del Decreto 563 de 2023 sobre protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital”

Siendo así los requisitos para la expedición del correspondiente certificado serán los siguientes:

El desarrollador deberá presentar ante el gestor urbano, un informe final detallado adicional a las revisiones periódicas y semestrales de todas las actividades realizadas para cumplir con las obligaciones establecidas en la política de protección a moradores. Este informe incluirá los siguientes elementos:

- *Descripción de las acciones tomadas para garantizar la reubicación, compensación o rehabilitación de los moradores afectados por los proyectos urbanos.*
- *Verificación de que se han respetado los derechos de los moradores, como lo establece la normatividad vigente.*
- *Registro de las medidas adoptadas para proteger las actividades productivas dentro del área afectada, en caso de que aplique.*
- *Resultados de las auditorías de cumplimiento, tanto internas como externas, realizadas durante la ejecución del proyecto.*
- *Carta de cumplimiento para cada morador registrado en el estudio social del proyecto.*
- *Realizar la entrega de las promesas de compraventa y cartas de compromiso celebras con los propietarios y arrendatarios que hagan parte de la política de moradores.*
- *Realizar la entrega del balance financiero expedido por la Entidad Fiduciaria a cargo de la administración del proyecto en donde se acredite el ingreso de los recursos en suelo y dinero con los cuales será cubierta la política de moradores, así mismo, como la descripción de las subcuentas creadas dentro de la fiducia para cada uno de los moradores del proyecto inmobiliario identificando su participación en el proyecto.*
- *Realizar el pago completo de las obligaciones derivadas de la política de moradores en cumplimiento del derecho a la vivienda digna.*

Parágrafo 1: *Una vez recibido el informe, la entidad competente deberá revisar los documentos presentado en un término no mayor a 45 días hábiles, para verificar que se haya*

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 17 de 18

“Por medio del cual se modifican y/o adicionan las disposiciones del Decreto 563 de 2023 sobre protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital”

cumplido con los lineamientos establecidos en la normativa y si es el caso, realizar visitas de inspección, requerimientos y demás en caso de ser necesario. Si se encuentra que el gestor ha cumplido con todos los requisitos, se procederá a la expedición del Certificado de Cumplimiento.

Parágrafo 2: *El Certificado de Cumplimiento servirá como prueba de que el desarrollador ha cumplido satisfactoriamente con las políticas y podrá ser requerido para efectos de control y auditoría.*

Parágrafo 3: *En caso de que se detecte el incumplimiento grave a las obligaciones del desarrollador de la Política de Moradores y Actividades Productivas la Secretaría Distrital del Hábitat en el marco de sus competencias podrá iniciar las acciones administrativas a que haya lugar.*

Parágrafo 4: *Sin perjuicio de lo anterior, el desarrollador deberá para la finalización del proyecto y la liquidación del contrato fiduciario en el que es parte el Operador Urbano presentar el balance del pago de la política de moradores y acreditar mediante documentos idóneos la entrega a los moradores de los recursos o la titulación de los correspondientes predios de acuerdo al tipo de vinculación al proyecto.”*

Artículo 5°.- El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los

NOMBRE COMPLETO (MAYÚSCULA Y EN NEGRILLA)

Alcalde/sa Mayor

NOMBRE COMPLETO (MAYÚSCULA Y EN NEGRILLA)

Secretario(a) Distrital de _____

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 18 de 18

“Por medio del cual se modifican y/o adicionan las disposiciones del Decreto 563 de 2023 sobre protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital”

Proyectó:
Revisó:
Aprobó:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

