



# UNIDAD DEL VIDA Y OCIO

BENJAMIN HERRERA

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ DC



Universidad del  
**Rosario**

Facultad de  
Jurisprudencia



## MAESTRÍA EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

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

**TUTOR**  
Andrés Bernal Bernal

# CONTENIDO

## 1 Capítulo N° 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.1 Dinámicas económicas del Cuidado
- 1.2 Dinámicas económicas del Ocio
- 1.3 Delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana
- 1.4 Objetivos del Plan Parcial de Renovación Urbana
- 1.5 Contexto espacial
- 1.6 Justificación normativa
- 1.7 Áreas de actividad
- 1.8 Pieza N° 10 “El Campín 7 de agosto”
- 1.9 Conformación predial del P.P.R.U - Alturas existentes

## 3 Capítulo N° 3 FORMULACIÓN DEL PPRU

- 3.1 Criterios de intervención y Concepto Urbanístico
- 3.2 Estrategias de diseño
- 3.3 Artículo 328: Cargas Urbanísticas y escenarios propuestos
- 3.4 Propuesta General Escenario 3
- 3.5 Compensación Artículo 269 y 318
- 3.6 Cuadro Comparativo de áreas y reconfiguración
- 3.7 Estructura integradora de Patrimonios
- 3.8 Planeamiento Urbanístico
- 3.9 Resumen Estudio de Mercado y Análisis de Precio de Ventas
- 3.10 Resumen de Aprovechamientos
- 3.11 Usos y edificabilidad / Alturas.
- 3.12 Estacionamientos y equipamientos.
- 3.13 Ventas
- 3.14 Costos Directos
- 3.15 Urbanismo / Costos de Terreno
- 3.16 Costos Indirectos / Utilidad
- 3.17 Balance General del Plan Parcial
- 3.18 Reparto de cargas y beneficios
- 3.19 Cronograma estimado

## 2 Capítulo N° 2 DIAGNÓSTICO FÍSICO

- 2.1 Estructura ecológica principal -EEP-
- 2.2 Sistema de movilidad y Estructura Funcional y del Cuidado -EFC-
- 2.3 Estructura socioeconómica, creativa y de innovación
- 2.4 Análisis Jurídico Predial
- 2.5 Conclusiones: déficit y oportunidades

## 4 Capítulo N° 4 GESTION Y FINANCIACION

- 4.1 Política de Moradores
  - 4.1.1 Estrategias de gestión social y Obligaciones del Desarrollador.
  - 4.1.2 Obligaciones transitorias / Costos
- 4.2 Modelo de Gestión
  - 4.2.1 Estructura de Gestión
  - 4.2.2 Estructura Fiduciaria
- 4.3 Modelo de Financiación
  - 4.3.1 Estructura de Financiación
- 4.4 Conclusiones
  - 4.4.1 Indicadores Generales
  - 4.4.2 Indicadores Generales según grupos de interés
  - 4.4.3 Conclusiones finales



# 1.1 DINÁMICAS ECONÓMICAS DEL CUIDADO

--- Eje vial regional - AV CLL 80  
 □ Unidad de Planeamiento Local  
 ■ Área de aplicación P.P.R.U

ESCALA DISTRITAL



Fundación Santa Fe de Bogotá

ESE Hospital Universitario de la Samaritana

Hospital Universitario Clínica San Rafael



**Ciudad de la salud**, 16% de los afiliados al sistema de salud Colombiano.



Bogotá presta **más del 50%** de los servicios de salud del país.



**Turismo en salud** - Caribe, Suramérica y Estados Unidos. Los costos 60% menores en el país. 10.000 extranjeros cada año.



El turismo de salud es un sector de gran impacto en la economía de la ciudad. Fue **avaluado en \$473,10 billones** y se proyecta para el 2026 sobrepase los \$1.000 billones.



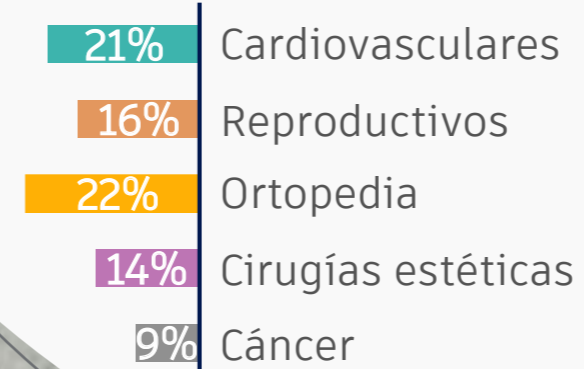
La ciudad necesita ofrecer **servicios médicos y de hospedaje** para satisfacer la demanda del turismo de salud.



Se requiere de **sitios confortables y seguros** para aquellas personas que viajan desde otras ciudades, el exterior, y reciban los servicios médicos.



Consolidación del turismo en salud y la prestación de **servicios de alta complejidad**.



La localidad Barrios Unidos, a pesar de contar con oferta hospitalaria deficiente, presenta un **porcentaje de aseguramiento superior al del promedio de la ciudad (77,6%)**.



1 cama / 682 hab

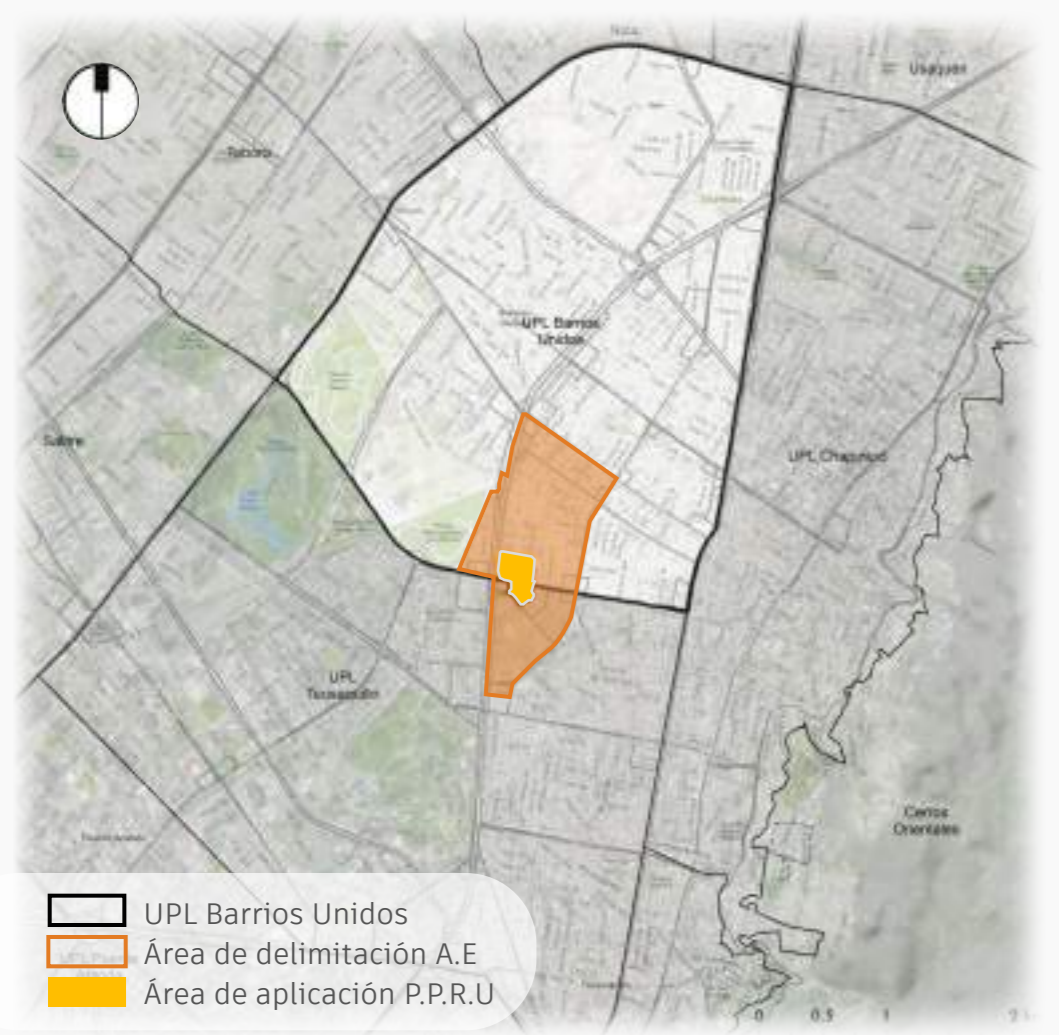




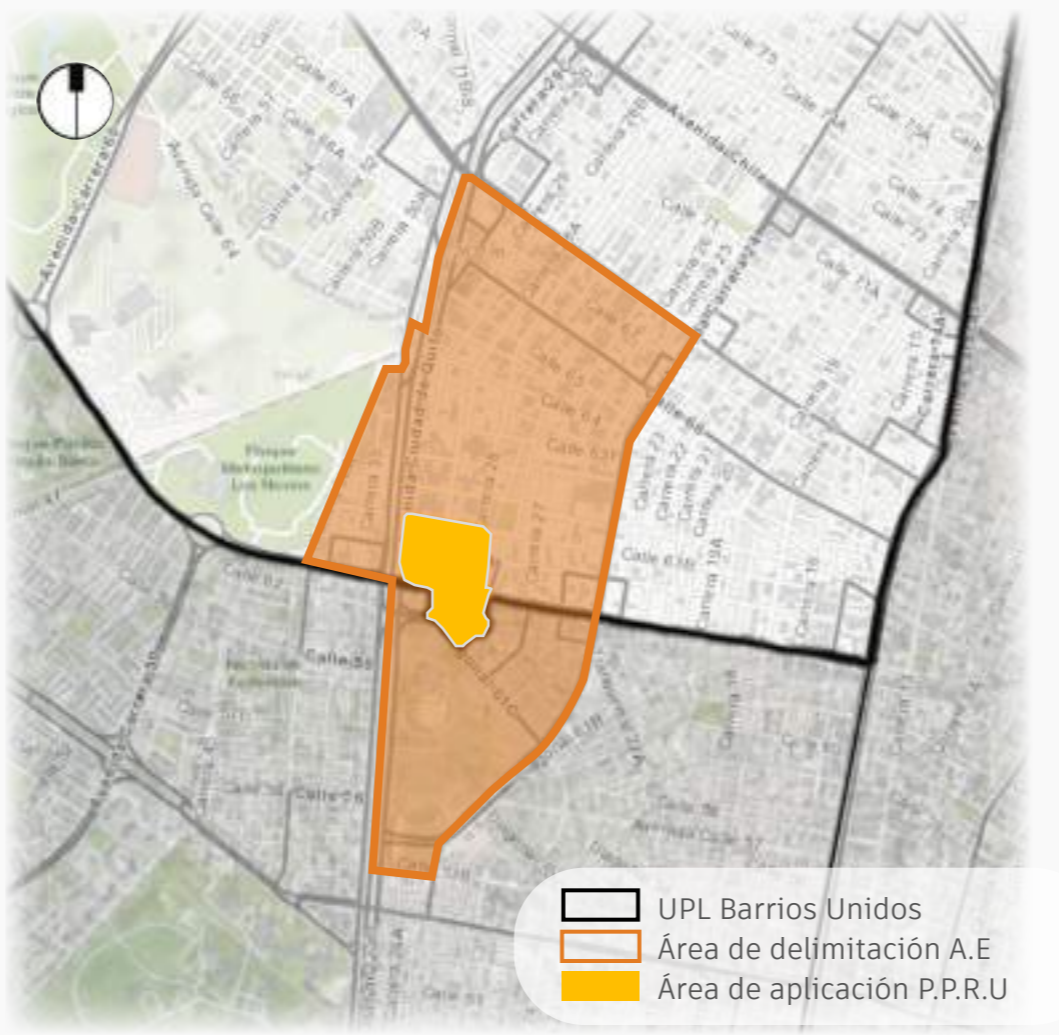


# 1.3 DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

UNIDAD PLANEAMIENTO LOCAL



ACTUACIÓN ESTRATÉGICA



PLAN PARCIAL - P.P.R.U



**LÍMITES**

## UPL N°33- BARRIOS UNIDOS

**Norte:** UPL Niza  
**Sur:** UPL Teusaquillo  
**Oriente:** UPL Chapinero  
**Occidente:** UPL Tabora / Salitre

**1,047**  
Hectáreas

## AE N°10- PIEZA EL "CAMPÍN 7 DE AGOSTO"

**Norte:** Avenida Calle 68  
**Sur:** Calle 53B  
**Oriente:** CR 24 / DG 61b / TV 28  
**Occidente:** AV CR 30 / CR 36a

**138,4**  
Hectáreas

**10.701**  
Habitantes

UNIDAD DEL  
**UIDADO Y OCIO**  
 BENJAMIN HERRERA  
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ DC

**7,1**  
Hectáreas

**Norte:** Calle 63B  
**Sur:** Calle 62  
**Oriente:** Avenida Carrera 30 / CR 28A  
**Occidente:** Carrera 28

## 1

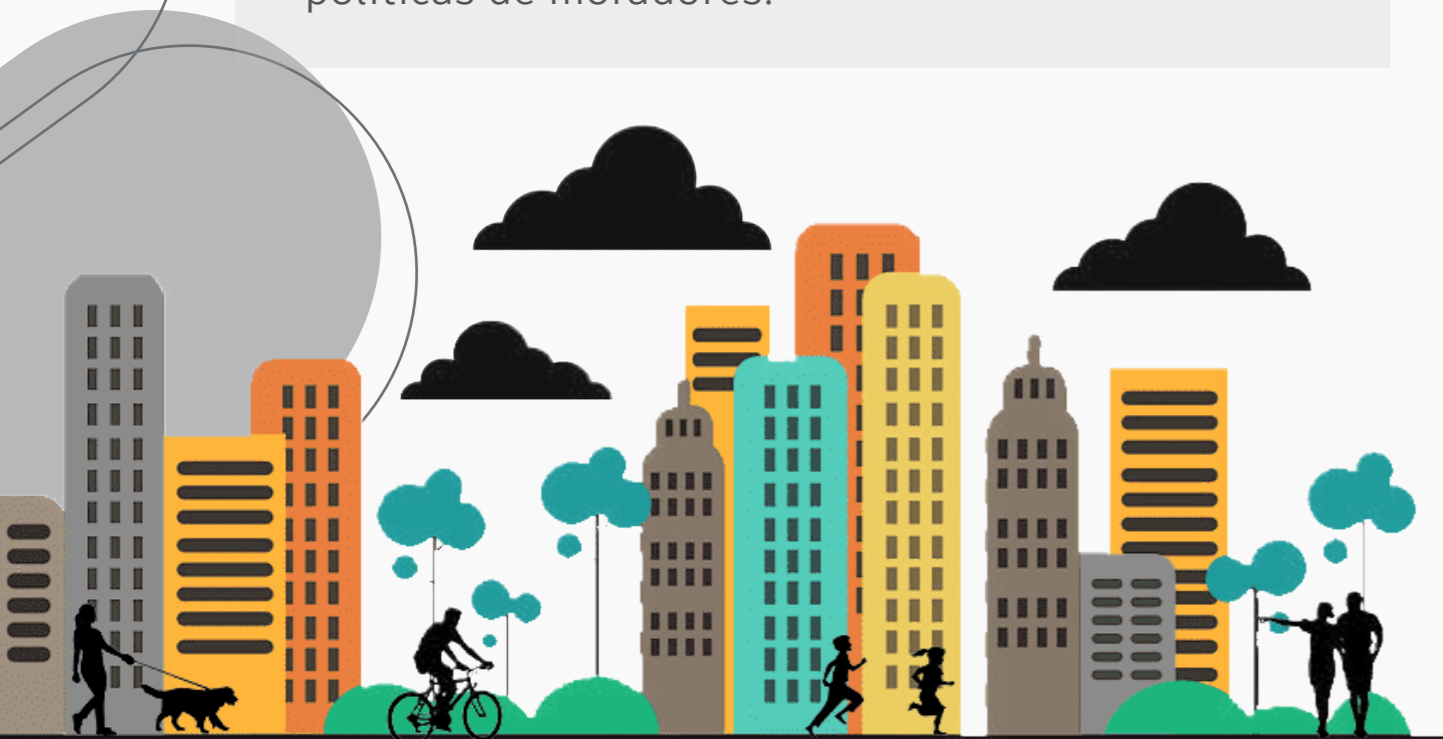
### OBJETIVO GENERAL

Formular un plan parcial de renovación urbana, para el sector de Benjamín Herrera y su área de influencia el “Campín”, con el fin de mejorar las condiciones urbanísticas, ambientales, funcionales, culturales, usos del suelo, del cuidado y ocio, **en busca de integrar este sector a la estructura urbana de la ciudad, generando más y mejores espacios públicos (del cuidado y del Ocio), consolidando este espacio como un hito urbano, cumpliendo con la normativa vigente y las políticas de moradores.**

## 2

### OBJETIVOS ESPECIFICOS

1. Identificar las principales áreas, para **mejorar las condiciones urbanísticas, ambientales, funcionales y de aprovechamiento del suelo en el área del barrio Benjamín Herrera**, mediante un análisis exhaustivo de su entorno “área el campín” y las necesidades de sus moradores.
2. Diseñar **estrategias específicas para la creación y mejora de espacios públicos** en el área del plan parcial y zona de influencia del Campín, priorizando la inclusión de áreas verdes, zonas de recreación (ocio) y equipamientos comunitarios (del cuidado).
3. Establecer **mecanismos de participación ciudadana y moradores**, para garantizar la adecuada integración de la propuesta urbana integral con las políticas y necesidades de los habitantes, asegurando su participación activa en el proceso de renovación urbana.
4. Desarrollar un **modelo de gestión y financiación del suelo, que optimice el uso del suelo, promueva la participación de los actores clave** y asegure la sostenibilidad económica del proyecto en la ciudad, evaluando su impacto en la calidad de vida de los residentes y la regeneración urbana, del sector del Barrio Benjamin Herrera y su area de influencia.
5. Implementar un **plan de manejo, para la conservación y restauración del Bien de Interés Cultural (BIC) “Ancianato de las Hermanitas de los Pobres”** donde se integrará como área de manejo diferenciado y se aprovechará el terreno circundante para conectar el Movistar Arena con el polígono de intervención, aportando el área libre, preservando el patrimonio cultural, económico y turístico de la zona.





# 1.5 CONTEXTO ESPACIAL

## EL NUEVO ESTADIO EL CAMPIN

Complejo deportivo y cultural

ENERO 2024

Inicia concesión y firma del contrato.

### 1 PRE OPERATIVA

Contempla la fase de Pre-construcción, estimada en 12 meses y la fase de construcción de 3.5 años.

### 2 OPERACION Y MANTENIMIENTO

Inicia una vez esté terminada la etapa de construcción y finalizará con el plazo de los 29 años de la concesión.

174.000 m<sup>2</sup>

45.000  
espectadores

**-Estadio:**  
ampliación en su capacidad de 39.000 a 45.000 espectadores.

**-Parqueadero:** ampliación del 45% del espacio actual. Parqueo para 2.000 vehículos.



**- Unidades servicio Gastro y Restaurantes:** 4.600 m<sup>2</sup> de terrazas gastronómicas; 4.800 m<sup>2</sup> de restaurantes.

**- Unidad de servicio deportivo:** 16.000 m<sup>2</sup> para piscinas, gimnasios, pista de patinaje y canchas.

**- Unidad de servicio creativo:** 26.000 m<sup>2</sup>, pabellón de eventos, gimnasio de e-Sport, supermercado, etc.

**- Auditorio:** aforo para 2.500 personas.

**- Unidad de servicio Entretenimiento:** espacios comerciales, bolera, trampolines, cinemas, etc.



- 1. ESTADIO
- 2. ENTRETENIMIENTO
- 3. GASTRO
- 4. AUDITORIO
- 5. CREATIVIDAD
- 6. DEPORTES
- 7. MOVISTAR ARENA

## 1.6 JUSTIFICACIÓN NORMATIVA

### MARCO NORMATIVO NACIONAL

**Ley 388 de 1997:**  
Ordenamiento Territorial.

**Decreto 2181 de 2006:**  
Reglas generales para la formulación y ejecución de Planes Parciales.

**Decreto 1077 de 2015:**  
Decreto Único reglamentario del sector Vivienda, Ciudad y Territorio.



### NORMAS GENERALES DECRETO 555 DE 2021 DISTRITAL Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C

**Artículo 94:** Establece normas para el **equipamiento del sistema de cuidado y servicios sociales de salud**.

**Artículo 172:** Define los tipos de equipamientos según el área construida.

**Artículo 233:** **Regula los usos permitidos** en Bogotá: residencial, comercio y servicios, dotacional e industrial.

**Artículo 243:** Especifica los **usos permitidos por área de actividad** y las condiciones para la compra de derechos de edificabilidad en usos residenciales.

**Artículo 261:** Detalla la **configuración de manzanas** en tratamientos urbanísticos.

**Artículo 266:** Establece el **índice de construcción efectivo**.

**Artículo 269:** Ofrece alternativas para cumplir con los porcentajes obligatorios de cesión de espacio público.

**Artículo 272:** Obligaciones para generar condiciones de seguridad y **conexión directa de las fachadas con el espacio público**.

### MARCO NORMATIVO DISTRITAL

**Artículo 301:** Define el **tratamiento de renovación urbana**.

**Artículo 302:** Establece el **ámbito de aplicación del tratamiento de renovación urbana**.

**Artículo 303:** Exigencia de **Plan Parcial** para las actuaciones urbanísticas en renovación urbana.

**Artículo 304:** Reglas para la aplicación del **índice de construcción efectivo en renovación urbana**.

**Artículo 305:** Establece condiciones para la **mezcla de usos en predios en renovación urbana**.

**Artículo 317:** Detalla el **cálculo de la obligación Urbanística de cesión de suelo para espacio público**.

**Artículo 318:** Permite el pago compensatorio de hasta el 32% de las **cesiones obligatorias para el espacio público**.

**Artículo 322:** Obligación de destinar una porción de suelo para **vivienda de interés social o equivalente en m2 de construcción**.

## 1.6 JUSTIFICACIÓN NORMATIVA



**Artículo 328:** Obligaciones Urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción del Plan Parcial con un **área mínima de 3 hectáreas.**

$CS = AV * FS$

**CS**= Área a ceder en m<sup>2</sup> de suelo.

**AV**= Área de verificación del plan parcial en m<sup>2</sup> de suelo (**51.204,31 m<sup>2</sup>**)

**FS**= Porcentaje para el cálculo de la obligación en suelo (**65%**)

**CS**= 51.204,31 m<sup>2</sup> \* 65% = **33.282.8 m<sup>2</sup>.**

**Artículo 329:** Define la **obligación de un 3% de área para equipamiento público**, con posibilidad de pago compensatorio.

**Artículo 331:** Regula derechos de construcción y desarrollo para bienes de interés cultural en renovación urbana.

**Artículo 345:** Define niveles de intervención y **tipos de obras permitidas en bienes de interés cultural.**

**Artículo 349:** Aplicación de los **derechos de construcción** y desarrollo para Bienes de Interés Cultural en áreas generadoras.

**Artículo 357:** Establece los **usos permitidos en bienes de interés cultural.**

**Artículo 364:** Define la **edificabilidad máxima para predios colindantes con bienes de interés cultural** fuera del sector de interés urbanístico.

**Artículo 370:** Establece medidas de **protección para moradores y actividades productivas.**

**Artículo 371:** Define quiénes son beneficiarios de los **mecanismos de protección para moradores y actividades productivas.**

**Artículo 372:** Establece principios para la **protección de moradores y actividades productivas.**

**Artículo 375:** Regula el **derecho de preferencia en proyectos de renovación.**

### NORMAS GENERALES

### DECRETO 555 DE 2021

Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C

**Artículo 384:** Establece el **área mínima** para la configuración arquitectónica y espacial de nuevas **unidades de vivienda.**

**Artículo 389:** Normas para **estacionamientos asociados a los usos urbanos.**

**Artículo 479:** Define **objetivos y lineamientos para actuaciones estratégicas.**

**Artículo 495:** Regula el **plan parcial.**

**Artículo 498:** Establece **áreas de manejo diferenciado.**

**Artículo 509:** Define el **reparto equitativo de cargas y beneficios.**

**Artículo 510:** Regula los **ámbitos espaciales del reparto de cargas y beneficios.**

**Artículo 516:** Establece **unidades de gestión.**

**Artículo 518:** Regula el **reajuste de terrenos y la integración inmobiliaria.**

**Artículo 532:** Detalla el **proceso de expropiación previa a enajenación voluntaria y negociación directa.**

**Artículo 537:** Regula el **derecho de presencia.**

**Artículo 538:** Define condiciones para la adquisición de **inmuebles mediante derecho de preferencia.**

**Artículo 558:** Establece **incentivos.**

**Artículo 559:** Regula **incentivos, compensaciones y beneficios para la conservación de bienes de interés cultural.**

**Artículo 561:** Define **requisitos para excepciones en bienes de interés cultural.**

### NORMAS COMPLEMENTARIAS DECRETO DISTRITAL 555 DE 2021

### DECRETO DISTRITAL 122 DE 2023

### Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios

**Artículo 4:** Las edificaciones medicalizadas deben cumplir con los estándares de la **Resolución 3100 de 2019.**

## 1.6 JUSTIFICACIÓN NORMATIVA



**Artículo 6:** Requisitos de *equipamiento comunal privado para vivienda colectiva y soluciones habitacionales*.

**Artículo 7.1:** *Equipamiento para adultos mayores:* admon, servicios de salud y almacenamiento médico.

**Artículo 7.2:** *Equipamiento en soluciones educativas:* administración, salones, comedores, áreas de aprendizaje y almacenamiento tecnológico.

**Artículo 7.2 Parágrafo 1:** Espacios de vivienda y equipamiento deben ser independientes.

**Artículo 10:** *Estacionamientos* deben incluir espacio para ambulancias y accesibles para personas con discapacidad.

DECRETO DISTRITAL **563** DE 2023

*Política de protección de Moradores Actividades Productivas*

**Artículo 17** – Numeral 17.1.2: *Valor del inmueble* basado en el *metro cuadrado construido*.

**Artículo 18:** *Derecho de Preferencia* para los moradores.

DECRETO DISTRITAL **263** DE 2022  
*Manual de Espacio Público*

DECRETO DISTRITAL **072** DE 2023  
*Disposiciones de Espacio Público*

DECRETO DISTRITAL **563** DE 2023  
*Política de Protección de Moradores y Actividades Productivas*

**Artículo 21:** *Pago de mudanza.*

**Artículo 22:** *Pago por arrendamiento* entre la entrega del predio y el nuevo inmueble; hasta tres meses de canon.

**Artículo 23:** *Compensación por lucro cesante y daños a actividades productivas.*

DECRETO DISTRITAL **803** DE 2022  
*Manual de Normas Comunes (Volumetría)*

**Artículo CAP. 2, 2.2.1., A.3:** *Empates de aislamientos posteriores en renovación urbana.*

**Artículo C.4:** Regulación aislamientos laterales en englobes.

**Artículo E.1.1:** *Retrocesos contra E.P en tratamientos urbanísticos.*

**Artículo CAP 1,1.2.3, B:** *Dimensionamiento de patios.*

**Artículo 1.3:** Destinación del *equipamiento comunal privado*.

**Artículo CAP 1,1.6.2:** Condiciones y *configuración de cesiones de espacio público.*

**Artículo 1.8.1:** Cupos obligatorios para *bicicletas y micro movilidad*.

**Artículo 1.8.2:** Cupos accesibles para *personas con discapacidad*.

**Artículo 1.8.3:** *Estacionamientos para vehículos eléctricos.*

**Artículo 1.8.4:** *Estacionamiento* según necesidades de funcionamiento.

**Artículo 1.8.7:** *Dimensiones de estacionamientos.*

**Artículo 1.9.1:** *Estacionamientos para bicicletas.*

**Artículo A.1:** Exigencia de *aislamientos posteriores en renovación urbana.*

**Artículo A.3:** *Empates de aislamientos posteriores en renovación urbana.*

**Artículo B.1:** Exigencia de *aislamientos laterales en renovación urbana.*

**Artículo 4.2.3:** *Establecimientos mayores a 100 m<sup>2</sup> en frente a malla vial arterial.*

**Artículo 4.3:** *Fachadas activas.*

**Artículo 4.6:** *Acción y mitigación de impactos urbanísticos.*

# 1.7 ÁREAS DE ACTIVIDAD ART. 240

## RESIDENCIAL

USO PRINCIPAL

Destinación de vivienda que se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente en el territorio

Unifamiliar    Bifamiliar    Multifamiliar



Área mín. habitable  
**36 m2**



## DOTACIONAL

USO COMPLEMENTARIO

Los usos dotacionales albergan los equipamientos del sistema de Cuidado y servicios sociales.

$\leq$  4.000 m<sup>2</sup>     $>$  4.000 m<sup>2</sup>     $\geq$  15.000 m<sup>2</sup>  
 4.000 m<sup>2</sup>    = 15.000 m<sup>2</sup>    15.000 m<sup>2</sup>

## COMERCIAL Y SERVICIOS

USO COMPLEMENTARIO

Conjunto de actividades económicas

### CLASIFICACIÓN

- |                                 |                          |                          |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Comercio y servicios básicos | 2. Servicio de Hospedaje | 3. Servicios de oficinas |
| 4. Servicio al automóvil        | 5. Servicios especiales  | 6. Servicios logísticos  |

Tipo 1 < 500 m<sup>2</sup>    Tipo 2 > 500 m<sup>2</sup> = 4.000 m<sup>2</sup>    Tipo 3 > 4.000 m<sup>2</sup>

### ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE

Zona receptora de vivienda de interés social



## INDUSTRIAL

USO RESTRINGIDO

Actividades de transformación, elaboración, ensamble, manufactura y/o demás procesos.

### CLASIFICACIÓN

- |                         |                             |                             |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. Producción Artesanal | 2. Industria transformadora | 3. Liviana Mediana y Pesada |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

Tipo 1 < 500 m<sup>2</sup>    Tipo 2 > 500 m<sup>2</sup> = 4.000 m<sup>2</sup>    Tipo 3 > 4.000 m<sup>2</sup>

**Área de Actividad Estructurante.** "Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos."

**Zona receptora de vivienda de interés social**



TRATAMIENTO:  
Renovación Urbana - Art. 301



### ÁREAS DE ACTIVIDAD





# 1.8 PIEZA N° 10 CAMPÍN 7 DE AGOSTO


## CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS





### ACTUACIÓN ESTRATÉGICA


 Condicionar los procesos de densificación y transformación.


 Promover la localización de usos relacionados con los grandes equipamientos.


 Consolidación del clúster de servicios especializados del 7 de agosto.


 Inversiones y transformaciones en la renovación urbana para mejorar los soportes urbanos.


 Recuperar los elementos de la EEP y conformar una red ecológica de corredores verdes.


 Revitalización y redensificación urbana a lo largo del corredor del Metro NQS.


 Actividad residencial y mezcla de usos en primeros pisos.


 Gestionar y financiar acciones clave de transformación del entorno.


**1**  Equipamiento Estructurante - *Campín*


**2**  Parque Estructurante - *Benjamín Herrera.*

**3**  Equip. Estructurante - *Movistar Arena*

**4**  Área de integración *Multimodal*


**5**  Avenida NQS - Carrera 30 A - 1


**6**  Avenida - Calle 63 A - 3

**7**  Equip. Estructurante - *Universidad del Rosario Sede Quinta Mutis*

**8**  Red Férrea





**9**  Estación de transmilenio

**10**  Corredor Verde

**11**  Calle Verde

**12**  Manzanas del cuidado



-  Plan Parcial
-  Campin 7 de Agosto
-  Actuación estratégica
-  Unidad planeamiento local

# 1.9 CONFORMACIÓN PREDIAL DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Área de aplicación del Plan de Renovación Urbana



ÁREA BRUTA **7,1**  
HECTÁREAS

ÁREA PÚBLICA	ÁREA PRIVADA
<b>2,4</b> Hectáreas	<b>4,7</b> Hectáreas
<b>34%</b>	<b>66%</b>

**UPL 33 BARRIOS UNIDOS**

(Adyacente a la UPL 32 Teusaquillo)  
**Barrio Benjamín Herrera**

**5** MANZANAS Catastrales

**1** BIC Bien de Interés Cultural

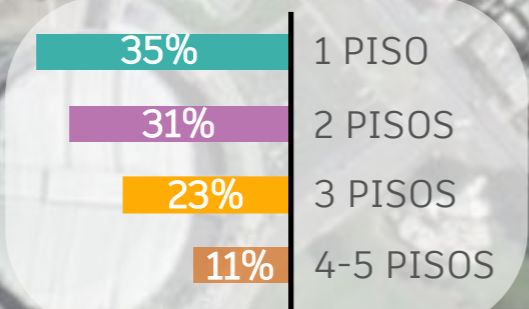
Nro de **LOTES** **139**

Propiedades Horizontales **1**

POBLACIÓN Total **763**

**> 4 - 5** Pisos **15**

## ALTURAS



<b>1.</b>	44 Unidades	8.016 m <sup>2</sup>
<b>2.</b>	35 Unidades	7.931 m <sup>2</sup>
<b>3.</b>	21 Unidades	7.188 m <sup>2</sup>

<b>4.</b>	37 Unidades	8.924 m <sup>2</sup>
<b>5.</b>	3 Unidades	15.356 m <sup>2</sup>

# 2.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL - E.E.P



**1** Estructura Ecológica Principal:  
No hay elementos

**2** Parques | 0

**3** Plazas | 0

**4** Zonas Verdes | 60 m<sup>2</sup>

**5** Espacio Público Efectivo | 0 m<sup>2</sup>

**6** Espacio Público | 2,4 Ha



## ARBOLADO URBANO

**114**  
Especies  
Arbóreas

Sus principales especies son:



## 2.2 SISTEMA DE MOVILIDAD

## ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO - EFC

-  **Avenida NQS - Carrera 30** (Malla vía arteria principal) A-1
-  **Avenida Calle 63** (Malla arteria complementario) A-3
-  **Cra 28 - Cra 28a - Calle 63a - Calle 63b** (Malla vial local)  
**Diagonal 61c** (Malla intermedia)
-  Ciclo Infraestructura **Actual**
-  Ciclo Infraestructura **Proyectada**
-  Área de integración **Multimodal**
-  Sistema de Movilidad - Red Vial **Paraderos de SITP**
-  Sistema de Movilidad - Red Vial **Estación de Transmilenio**
-  Ciclo Infraestructura actual - **Paraderos de Bicicletas**
-  Paso Peatonal
-  Puente Peatonal



### 1 INTEGRACIÓN SOCIAL

Ancianato de las Hermanitas de los Pobres





### 2 INTEGRACIÓN SOCIAL

Fundación de Asistencia Social Madre Rafols






### 3 CULTO

Parroquia San Martín

### 4 CULTO

Comunidad Cristiana

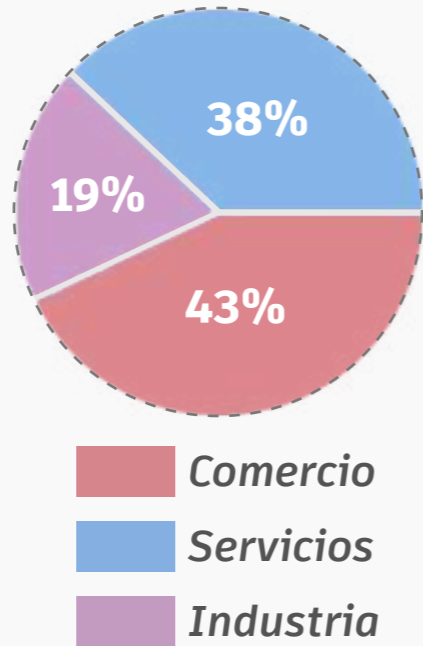
 Área de aplicación del **Plan de Renovación Urbana**



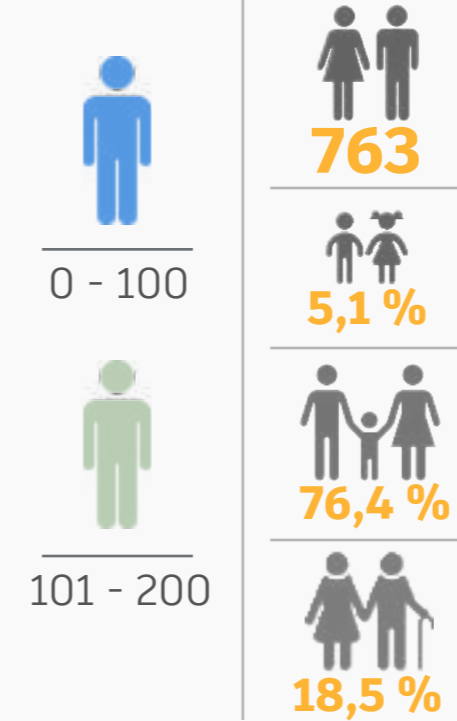
# 2.3 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA, CREATIVA Y DE INNOVACIÓN

Fuente: DANE 2023

## DENSIDAD EMPRESARIAL



## POBLACIÓN



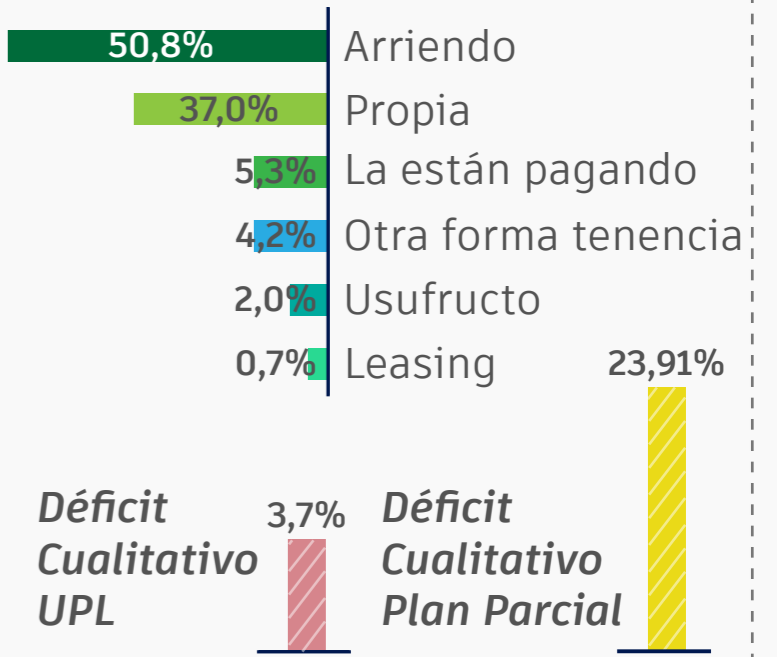
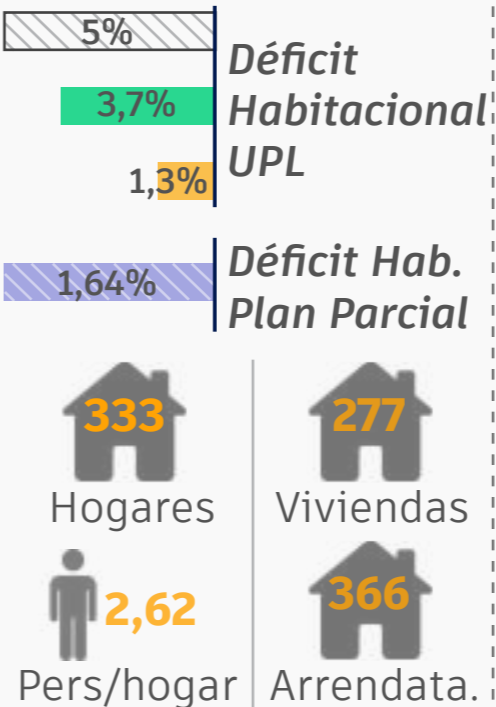
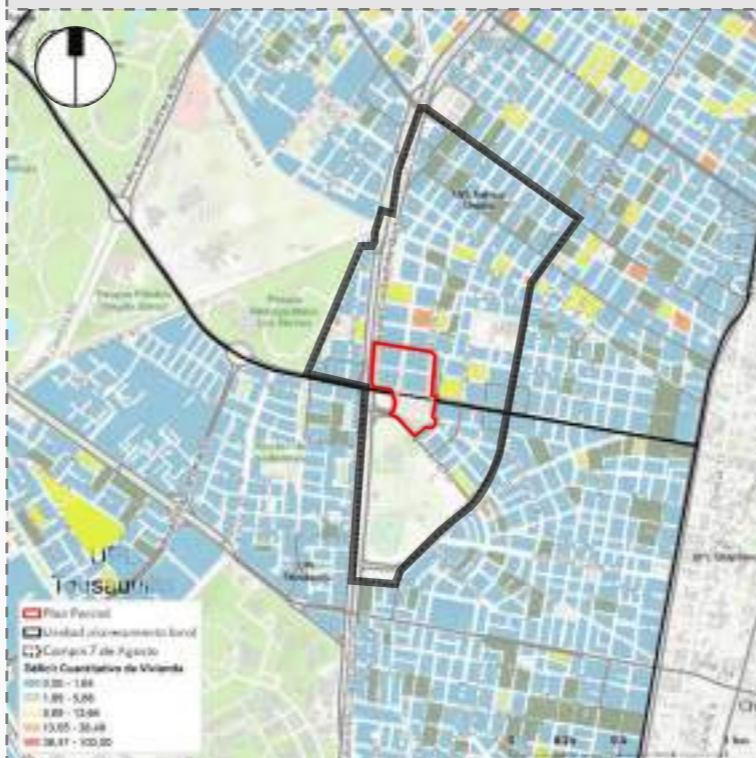
## DÉFICIT DE VIVIENDA CUALITATIVO



## ESTRATOS



## DÉFICIT DE VIVIENDA CUANTITATIVO



# 2.4 ANÁLISIS JURÍDICO PREDIAL

# USOS DE SUELO

## MANZANA 1

Número de Predios ..... 44  
Área ..... 8.016 m2  
Área construída ... 14.717 m2  
\$ M2 ..... 3'150.000 m2

**\$ 46'357.983 m2**

## MANZANA 2

Número de Predios ..... 35  
Área ..... 7.930 m2  
Área construída ... 11.476 m2  
\$ M2 ..... 3'150.000 m2

**\$ 36'149.494 m2**

## MANZANA 3

Número de Predios ..... 20  
Área ..... 7.188 m2  
Área construída .. 13.644 m2  
\$ M2 ..... 3'350.000 m2

**\$ 45'710.247 m2**

## MANZANA 4

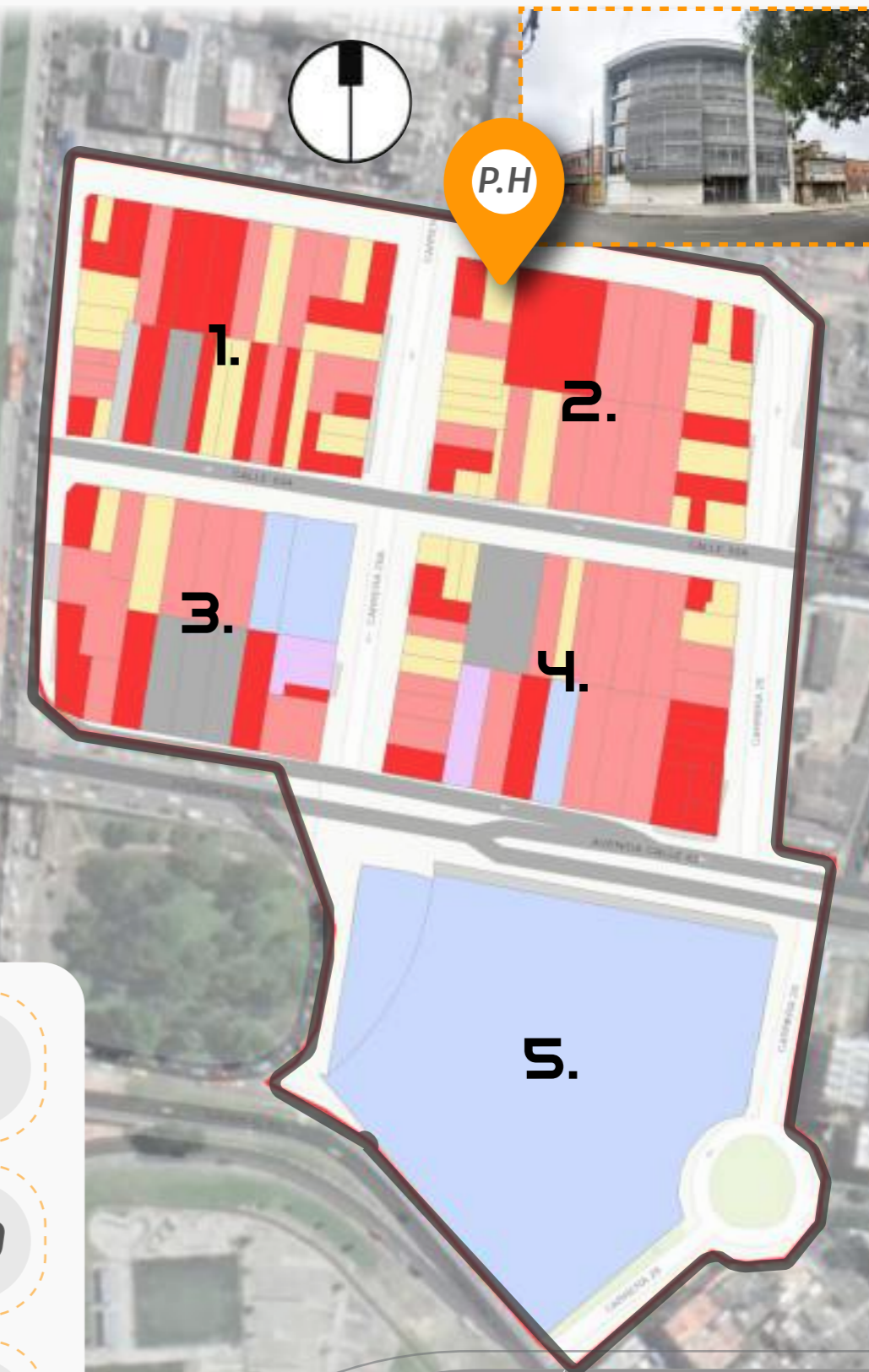
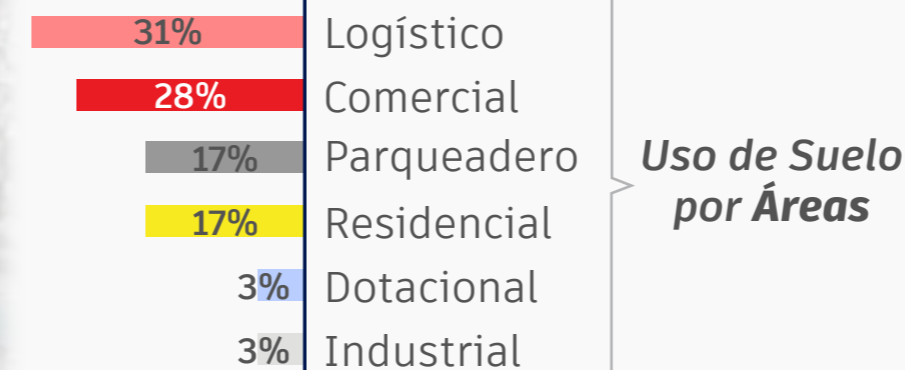
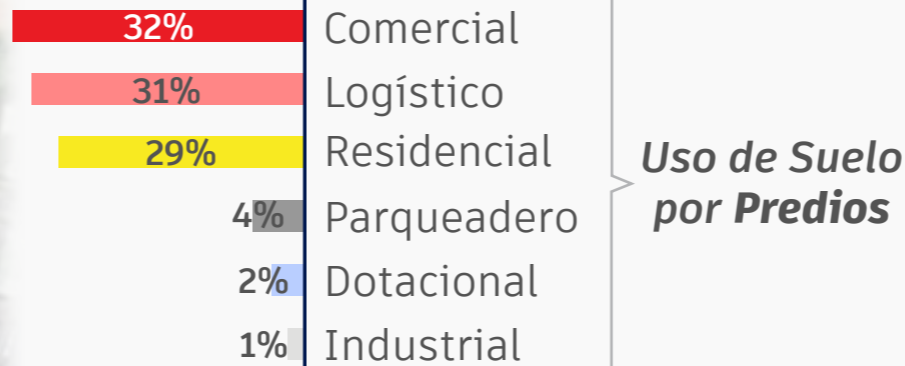
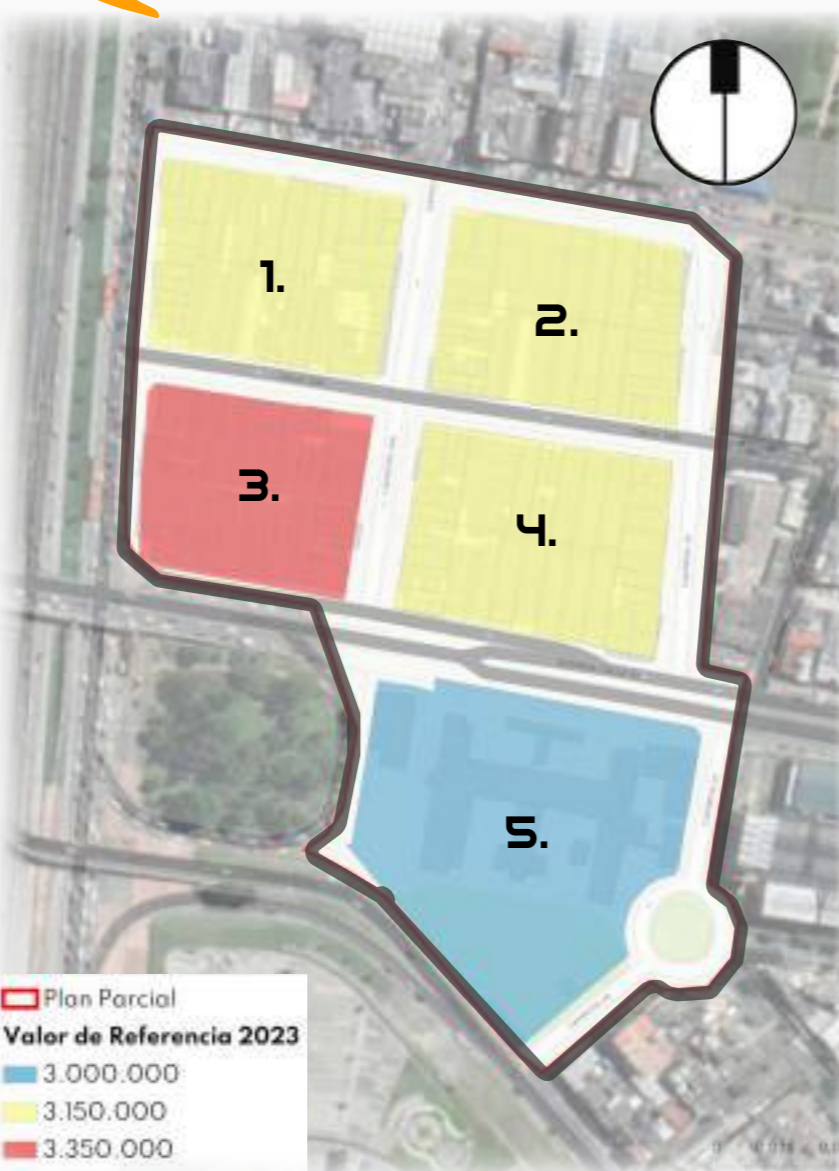
Número de Predios ..... 37  
Área ..... 8.924 m2  
Área construída .... 14.945 m2  
\$ M2 ..... 3'150.000 m2

**\$ 56'528.545 m2**

## MANZANA 5

Número de Predios ..... 3  
Área ..... 15.296 m2  
Área construída ..... 7.765 m2  
\$ M2 ..... 3'000.000 m2

**\$ 24'659.580 m2**



**Licencias urbanísticas** | 15

**Reconocimiento** | 0

**Propiedad Horizontal** | 1

Fuente: Valor m2 mapas Bogotá año 2023 indexado año 2024



## 2.5 CONCLUSIONES: DÉFICIT Y OPORTUNIDADES

### A ESTADO ACTUAL

**1** El uso de **suelo predominante es el comercial y logístico** representado en un 62% dedicados principalmente a servicios al automóvil y parqueaderos.

**2** Densidades bajas por manzana **prima las alturas de un 1 y 2 pisos** que representan el 66%.

**3** **Tratamiento de renovación Urbana.** Cuenta con 140 predios con una extensión superior a los 200 m<sup>2</sup>.

**4** N° personas: **763**; N° viviendas: **277 und**; Viviendas en arrendo: **366 und**.

**5** Existen **4 equipamientos dotacionales** de culto y de integración social de carácter privado.

**6** **Bien de Interés Cultural – BIC** (Tipo 1 – Conservación Integral) Ancianato de las Hermanitas de los Pobres.

**7** **Estructura Ecológica Principal: No hay elementos.** Espacio Público Efectivo menor al 1%.

### B PROBLEMÁTICA

**1** **Incompatibilidad** usos de alto impacto como comercio de autopartes, talleres combinado con vivienda.

**2** Informalidad: tipos **construcciones que no se ajustan a la norma de sismo resistencia.** Tamaño de lote irregulares, poco frente y fondo.

**3** **Concentración de siniestros viales** de 55-80 por Ha y el resto del área en una proporción de 1-27 por Ha. El 65 % de las vías se encuentran en mal estado.

**4** **Déficit de vivienda** y existente en alto grado de deterioro.

**5** **Falta de articulación** con los grandes equipamientos deportivos educativos de su entorno.

**6** **No se prioriza al peatón** como pieza fundamental en la movilidad y del espacio público.

**7** **Ausencia de espacio público efectivo** y espacio de encuentro, parques, ciclorutas.

### C FORTALEZA

**1** Baja densidad que **permite realizar mejoramiento integral** o estructural.

**2** Menor cantidad de propietarios **mayor aprovechamiento del suelo.**

**3** **Aprovechamiento de equipamientos** contiguos de carácter urbano regional deportivo y de entretenimiento al igual que equipamientos educativos.

**4** Sus **retos principales** están “en salud, educación, mejores condiciones de empleo e ingreso para los hogares”.

**5** **Zona estratégica de la ciudad** donde se superponen la Actuación Estratégica, Áreas integración multimodal, y clúster de equipamientos deportivos y educativos.

**6** Se encuentra localizada en **grandes ecosistemas económicos productivos.**

# 3.1 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Busca conectar los barrios Benjamín Herrera en las UPL 33 (Barrios Unidos) y 32 (Teusaquillo), revitalizando la economía local mediante la densificación y creación de un entorno urbano cohesivo.



Se proyecta un entorno urbano que atraiga residentes a un **espacio con excelente conectividad y gran calidad de vida, reforzando la infraestructura existente con nuevos espacios públicos, incluyendo el triángulo del Campín y la Universidad del Rosario, Sede Quinta De Mutis.** El plan se alinea con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) 555 de 2021, optimizando la ocupación territorial en una zona con alta accesibilidad y equipamientos cercanos.

El Plan “Unidad Cuidado y Ocio Benjamín Herrera” es clave para la **densificación y revitalización urbana, ofreciendo un modelo que equilibra desarrollo habitacional y espacios públicos en una ubicación estratégica de Bogotá.**



## 3.2 ESTRATEGIAS DE DISEÑO

### R REVERDECER

- “Recuperar los elementos de la EEP y conformar una red ecológica de “corredores verdes” “calles verdes”.
- **Crear conexiones peatonales** con los grandes equipamientos deportivos y educativos de la zona.
- **Creación de parques**, plazas y plazoletas que sumen a los indicadores del EPE.



- R1** Generación de red de espacios verdes.
- R2** Generación de nuevo Espacio Público Efectivo
- R3** Recuperación de sendas peatonales y conexiones del polígono y su entorno.

- Originalar nuevo E.P.E, que en la actualidad es inexistente.
- Establecer conectividad peatonal, con los grandes equipamientos educativos y deportivos de la zona, mediante sendas peatonales
- Reverdecimiento de la NQS, Calle 63, 63c y Carrera 28 nueva arborización y aumento de superficie permeables.

### M MOVILIDAD

- **Fortalecer la ciclo infraestructura** existente y priorizar la proyectada.
- **Priorizar al peatón como pieza fundamental** en la movilidad y espacio público disminuyendo los niveles de accidentalidad.
- **Resolver el impacto y déficit** de los parqueaderos de la zona.



- M1** Desarrollo de red de ciclo infraestructura.
- M2** Conexión a través de ejes peatonales y Espacio Público
- M3** Zonas exclusivas de parqueo y aprovechamiento económico del espacio público.

- Configuración completa de la AV CLL 63 y cualificación del perfil de la NQS y Carrera 28a, dando como prioridad al peatón y ciclista.
- Construcción de franjas zonas desnivel y circulación peatonal del área multimodal entre la NQS Y CLL 63 al igual que, generación de zonas de parqueo, que respondan a la necesidad de la población flotante.





## CUIDADO Y OCIO

- **Recuperar el BIC**, su entorno y cambio de uso.
- **Espacios de Ocio**, que generen integración con los demás sectores de la ciudad apoyándose en los diferentes sistemas de transporte.
- **Equipamientos del Cuidado**, que generen reactivación económica del sector mediante servicios medicalizados.

**C1**

Recualificación de equipamientos

**C2**

Reactivación económica a través de la generación de servicios de hospedaje

**C3**

Construcción de equipamientos del cuidado



## REACTIVACIÓN ECONÓMICA

- **Soluciones habitacionales** con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizados.
- **Potenciar el uso de servicios al hospedaje** y del Cuidado en la zona, favoreciendo la población flotante de los grandes equipamientos urbanos.
- **Resolver el impacto** de servicios al automóvil, logísticos y comerciales de la zona.

**E1**

Generación de oferta de Vivienda.

**E2**

Revitalización y reactivación del sector económico.

**E3**

Mixturas de los usos de suelos.



## PATRIMONIO

- **Resaltar la importancia del BIC** Ancianato de las Hermanitas de los pobres.
- **Reconocimiento del barrio "Benjamín Herrera"** como nodo de conexión, del Cuidado y Ocio de la ciudad de Bogotá.
- **Recorridos turísticos**, comerciales, del Cuidado y del Ocio.

**P1**

Recuperación, mantenimiento y reactivación BIC.

**P2**

Reconocimiento del barrio Benjamín Herrera como NODO.

**P3**

Identificación manifestaciones turísticas del Cuidado y Ocio.



Recualificar el BIC y su entorno, cambio de uso. Aprovechamiento del predio para la reactivación turística, Ocio, económica y del E.P del sector.



Construir servicios de hospedaje que promuevan la reactivación económica y turística del sector. Además de fortalecer las conexiones entre los equipamientos deportivos y educativos de las zonas y su población flotante.



Construir servicios del Cuidado que promuevan la reactivación económica del sector. Además de fortalecer las conexiones entre los equipamientos deportivos y educativos de las zonas.



Generación de vivienda en el ámbito de la AE priorizando ejes de transporte público como 63c y 63b, incentivando la mezcla de usos responsables.



Generación de equipamientos de Ocio, hospedaje y del Cuidado, acompañados de la construcción de nuevo E.P y conexiones peatonales.



Plataformas comerciales por la Calle 63 y NQS que se van a pagar por carga general.



Identificar el estado de conservación y mantenimiento del BIC para establecer estrategias de puestas en valor en la reactivación económica del sector.

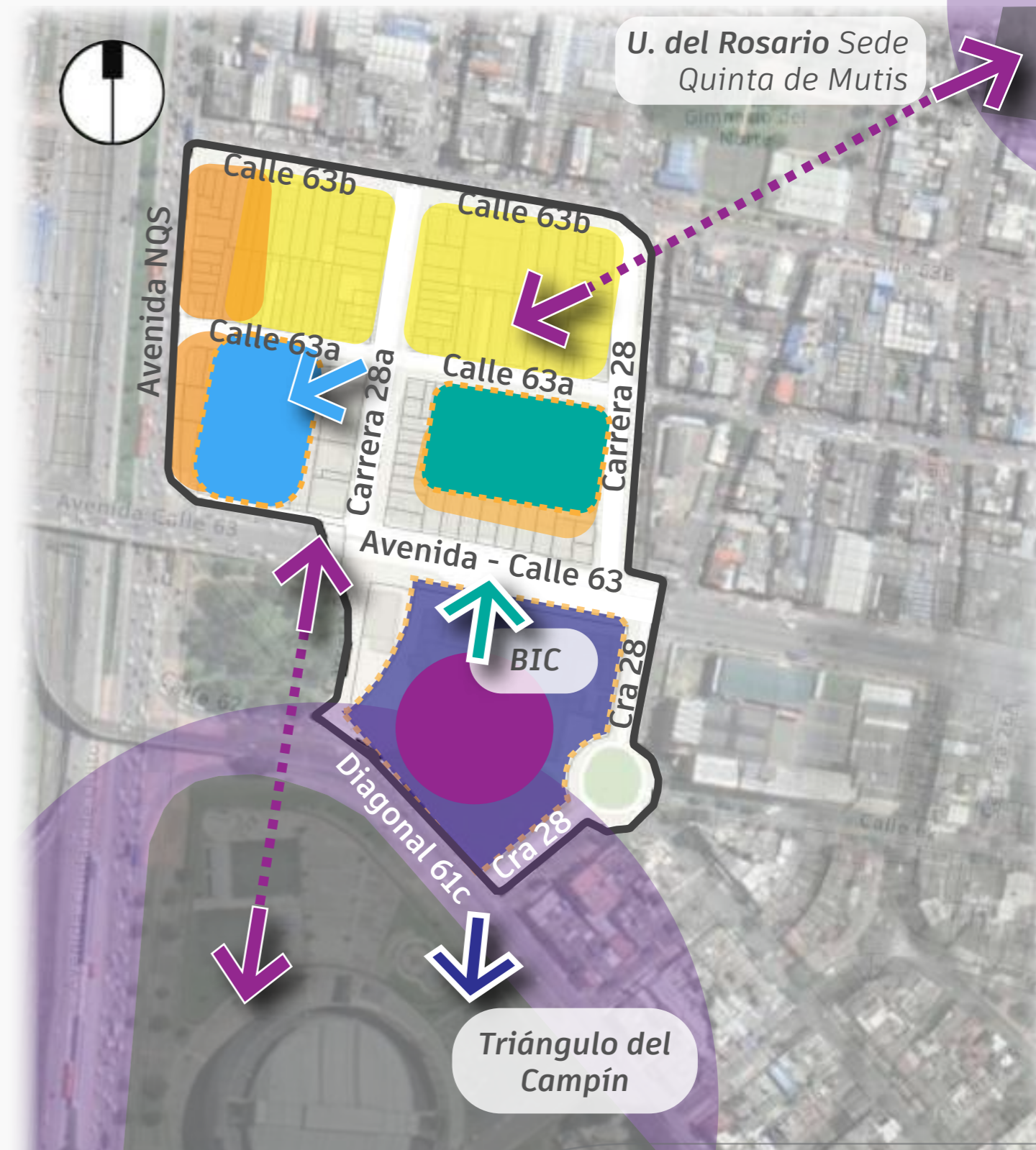


Conectar el barrio Benjamín Herrera con los equipamientos complementarios, mediante espacios del Cuidado y del Ocio y ejes peatonales de movilidad.



Potenciar la localización estratégica del sector con sus equipamientos estructurantes deportivos y educativos.

## 3.2 ESTRATEGIAS DE DISEÑO



U. del Rosario Sede  
Quinta de Mutis

Triángulo del  
Campín

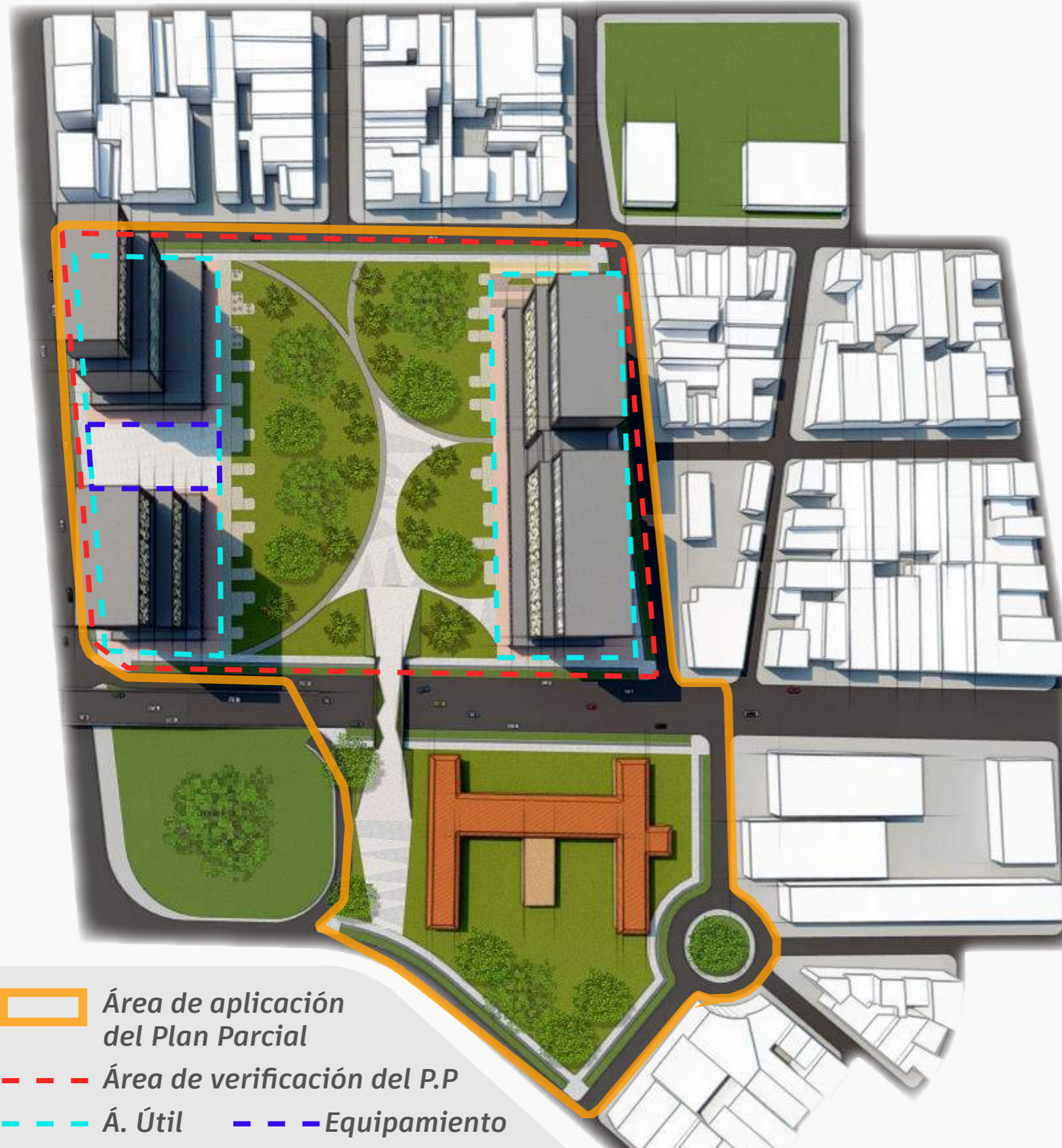
ESCENARIO 1		
ÁREA BRUTA INICIAL	71.741,82 M <sup>2</sup>	
ÁREA MALLA VIAL ARTERIAL EXISTENTE	6.884,98 M <sup>2</sup>	
CALLE 63	5.510,48 M <sup>2</sup>	
AVENIDA NQS (ANDEN)	1.374.50 M <sup>2</sup>	
ÁREA NETA O ÁREA DE TERRENO	64.856,50 M <sup>2</sup>	
ÁREA DE VERIFICACION DEL PLAN PARCIAL - Artículo 328	64.856,50 M <sup>2</sup>	100%
ÁREA DE CARGAS URBANÍSTICAS ADICIONALES (Vías y Espacio Público)	42.156,73 M <sup>2</sup>	65%
ÁREA VÍAS	10.108,65 M <sup>2</sup>	15,6%
CALLE 63B	3.712,49 M <sup>2</sup>	5,7%
CARRERA 28	5.955,75 M <sup>2</sup>	9,2%
DIAGONAL 61C (ANDÉN)	440,42 M <sup>2</sup>	0,7%
TOTAL CARGAS URBANÍSTICAS	52.265,38 M <sup>2</sup>	80,6%
ÁREA ÚTIL	12.591,12 M <sup>2</sup>	
ÁREA DE BIC	13.652,02 M <sup>2</sup>	
ÁREA ÚTIL RESULTANTE	-1.060,90 M <sup>2</sup>	

En el **primer escenario**, tenemos un área inicial de 71.741,48 m<sup>2</sup>, cuando se aplica el descuento de la malla vial arterial existente queda un área de terreno y de verificación de 64.856,50 m<sup>2</sup> al aplicar el 65% de cargas urbanísticas ósea un área de ( 42.156,73 M<sup>2</sup>) y suma el área a reconfigurar de vías existentes de (10.108,65 m<sup>2</sup>) , queda un área publica de ( 52.265,38M<sup>2</sup>) con un porcentaje de 80,6% de **ÁREA DE ESPACIO PÚBLICO**. Quedando un área útil de 12.591,12 m<sup>2</sup> al descontar el área del BIC **ES UN ÁREA DE NO DESARROLLO POR SER DE CONSERVACIÓN INTEGRAL 1 DE 13.652,02 M<sup>2</sup>** . Queda un área UTIL RESULTANTE en rojo de (- 1.060,90m<sup>2</sup>).



Plano  
Escenario 1

## 3.4 PROPUESTA GENERAL ESCENARIO 2



- Área de aplicación del Plan Parcial
- Área de verificación del P.P
- Á. Útil
- Equipamiento

ESCENARIO 2		
ÁREA BRUTA INICIAL	71.741,82 M <sup>2</sup>	
ÁREA MALLA VIAL ARTERIAL EXISTENTE	6.884,98 M <sup>2</sup>	
CALLE 63	5.510,48 M <sup>2</sup>	
AVENIDA NQS (ANDEN)	1.374.50 M <sup>2</sup>	
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO	13.652,19 M <sup>2</sup>	
BIEN DE INTERÉS CULTURAL	13.652,19 M <sup>2</sup>	
ÁREA NETA O ÁREA DE TERRENO	51.204,31 M <sup>2</sup>	
ÁREA DE VERIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL - Artículo 328	51.204,31 M <sup>2</sup>	100%
ÁREA DE CARGAS URBANÍSTICAS (Vías y Espacio Público)	33.282,80 M <sup>2</sup>	65%
TOTAL ÁREA ÚTIL	17.921,51 M <sup>2</sup>	35%
ÁREA DE TERRENO PÚBLICO ACTUAL	10.108,65 M <sup>2</sup>	19,7%
CALLE 63B	3.712,49 M <sup>2</sup>	7,3%
CARRERA 28	5.955,75 M <sup>2</sup>	11,6%
DIAGONAL 61C (ÁNDEN)	440,42 M <sup>2</sup>	0,9%
ÁREA ESPACIO PÚBLICO NUEVO	21.638,02 M <sup>2</sup>	42,3%
ESPACIO PÚBLICO DE PROXIMIDAD	21.638,02 M <sup>2</sup>	42,3%
ÁREA EQUIPAMIENTO NUEVO	1.536,13 M <sup>2</sup>	3%
TOTAL CARGAS URBANÍSTICAS NUEVAS	23.174,15 M <sup>2</sup>	45,3%
CARGAS URBANÍSTICAS A COMPENSAR	10.108,65 M <sup>2</sup>	19,7%
TOTAL ÁREA ÚTIL	17.921,51 M <sup>2</sup>	35%
UAU 01	7.925,78 M <sup>2</sup>	15,5%
UAU 02	9.995,73 M <sup>2</sup>	19,5%
ÍNDICE CONSTR. EFECTIVO PROPUESTO	128.882,80 M <sup>2</sup>	2,52%

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

CS = AV x Fs    CS = Área a ceder en M<sup>2</sup> de suelo  
 AV = Área de verificación del plan parcial en M<sup>2</sup> de suelo  
 Fs. = Porcentaje para el calculo de la obligación

ARTÍCULO 498

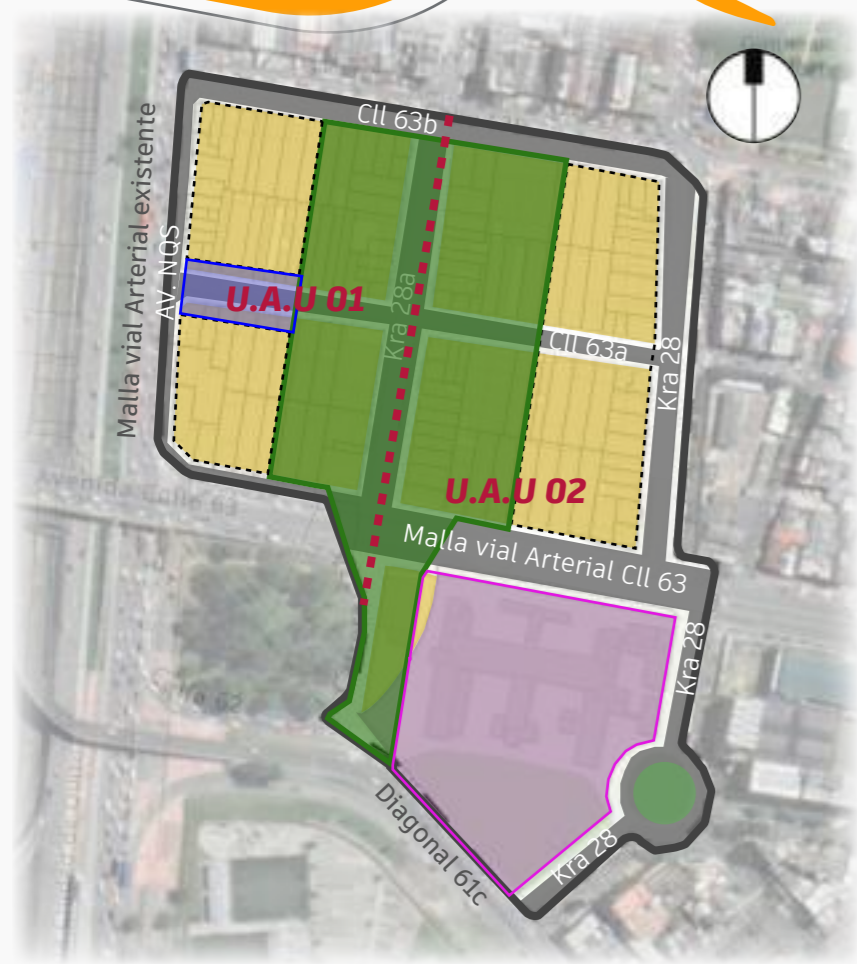
PARÁGRAFO 1.  
ARTÍCULO 328

ARTÍCULO 329

Se optimiza la viabilidad financiera del proyecto. Del Área Bruta de 71.741,48 m<sup>2</sup>, una vez descontada la malla arterial existente, se descuenta el área del BIC – Área de Manejo Diferenciado, obtenemos un área de verificación de 51.204,31 m<sup>2</sup> al aplicar el **65% de cargas urbanísticas** con un área de ( 33.282,80 M<sup>2</sup>) y se suma el área a reconfigurar de vías existentes de (10.108,65 m<sup>2</sup>) , queda un área pública total de ( 43.391,45M<sup>2</sup>) con un porcentaje de **84,7%** . ( Compensación de Cesión en Espacio Publica en un porcentaje del **19,7%**. Para total de Espacio Público del **65%**. Quedando un área útil de 17.921,51 m<sup>2</sup> (**35%**).

Se incluyen dos Unidades de Actuación Urbanística (UAU) con áreas útiles de 7.925,78 m<sup>2</sup> y 9.995,73 m<sup>2</sup>. El Índice de construcción propuesto es de 128.882,80 m<sup>2</sup>, **mejorando el equilibrio entre cargas urbanísticas, espacios públicos y áreas útiles y aumentando la viabilidad del proyecto.**

# 3.5 COMPENSACIÓN ARTÍCULOS 269 Y 318



- Área del P.P.R.U
- EXISTENTE:**
  - Vías vehiculares existentes
  - Área privada
  - B.I.C
- PROPUESTA:**
  - Límite entre U.A.U 01 y U.A.U 02
  - Espacio Público de proximidad
  - Equipamiento
  - Consolidación de Área privada
  - Área de manejo diferenciado

**1** De acuerdo con el análisis sucesivo del decreto 555 de 2021, en el subcapítulo 2 tratamiento urbanísticos y en la sección 2 –Se dictan **las condiciones generales aplicables a todos los tratamientos urbanísticos**. Dentro de esta sección se encuentra **el Artículo 269**. Alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión de espacio público. Nos abre la puerta para hacer efectiva bajo cualquier tratamiento urbanístico la compensación de las cargas urbanísticas.

**2** El análisis sucesivo del **Artículo 288** permite interpretar que la compensación no es permitida en espacio público de planes parciales. Sin embargo este artículo se encuentra en la sección 3 dedicada a **tratamiento urbanístico de desarrollo**. Por esta dualidad jurídica es que nace el **“Decreto Reglamentario de la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas de cesiones de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbana” Artículo 288 y 318**

**3** En **renovación urbana con plan parcial**, El **Artículo 328**, dice que se debe garantizar el 30% para destinar a espacio público de proximidad y el **Artículo 329**, dice que se destinara el 3% en terreno o en área construida para equipamiento publico y su destinación será apoyada en el **Artículo 94**.

**4** Con esto podemos aducir que **hasta el 32%** restante para completar el 65% puede ser compensado en dinero, tomando como punto de partida el **Artículo 288 y 318**.

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

En nuestro caso, el pagar parte de la cesión obligatoria para tener un área útil del 35%. **Dejamos en sitio el 65%** de la siguiente manera, el área de vías a reconfigurar (19,7%) y el restante de cesiones obligatorias (45,3%).

**Pagando el 19,7% y obteniendo un 65% de área pública.**

**Artículo 269.** Alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión de espacio público.

**Artículo 288.** Cálculo de la obligación de cargas locales asociadas a parques, plazas y plazoletas aplicables al tratamiento de desarrollo – Parágrafo 1

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

**APLICAR LA FÓRMULA DE COMPENSACIÓN**

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

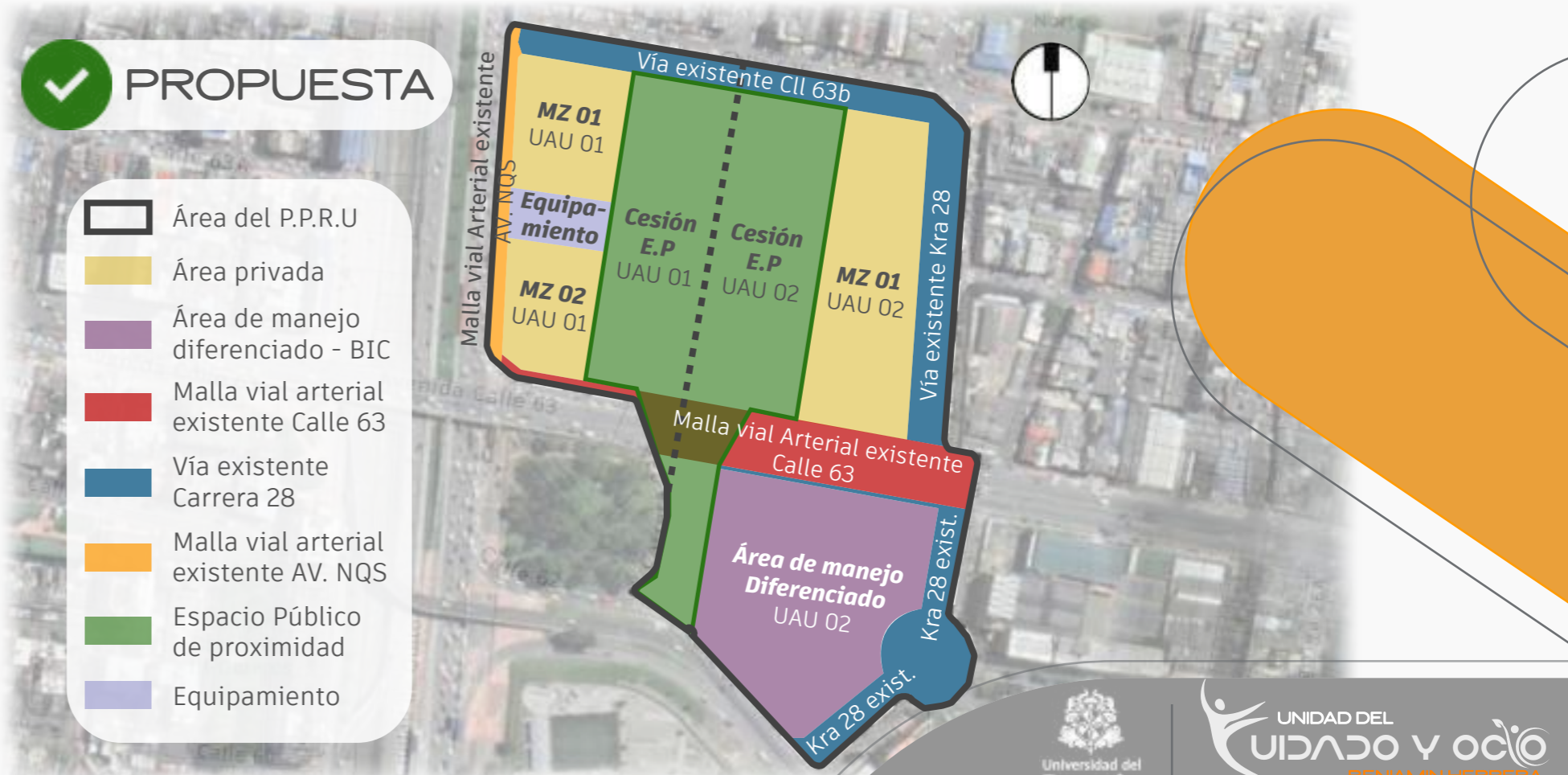
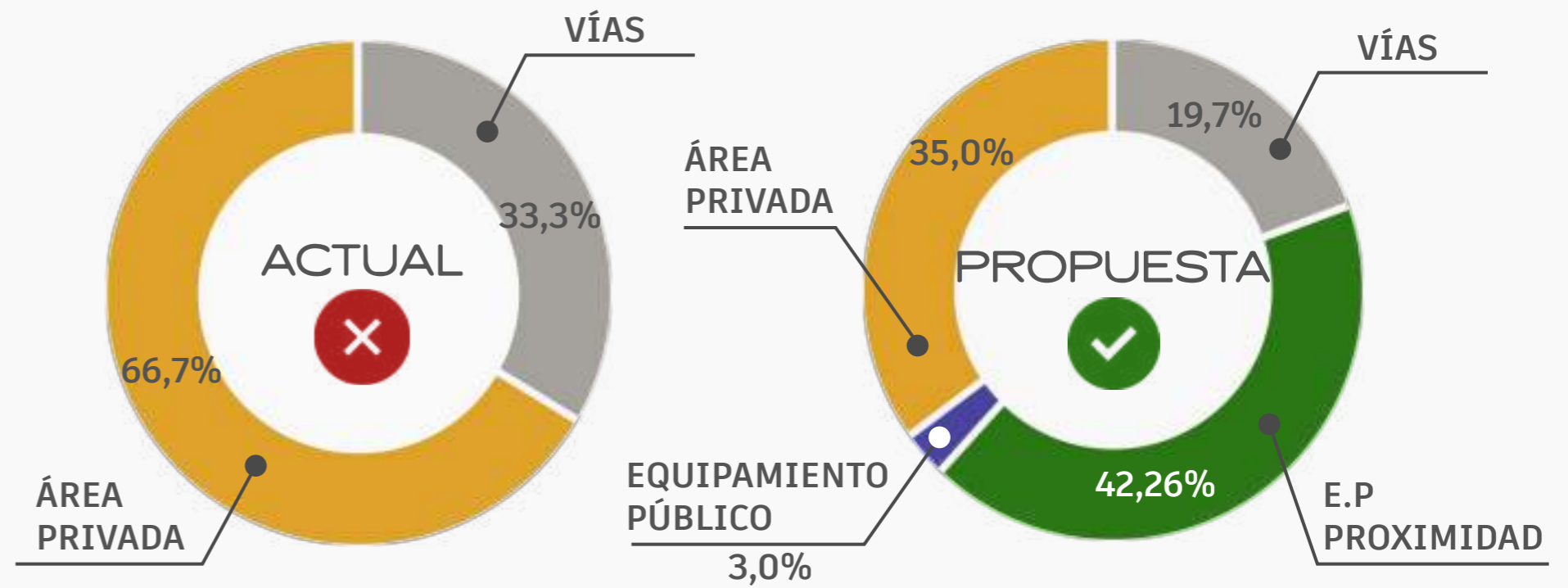
**IDENTIFICAR LOS PARÁMETROS**

Recopilar los valores necesarios

- PD (Precio del Desarrollo): \$3'924.350.279
- AT (Área Total): 51.204,31 m<sup>2</sup>
- fd (Factor de Desarrollo): 7%
- Vref (Valor de Referencia): \$4'379.487
- d (Demanda): 0,25

# 3.6 CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS Y RECONFIGURACIÓN

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



# 3.7 ESTRUCTURA INTEGRADORA DE PATRIMONIOS

**- Potencialización de Usos:** Dado que se busca aprovechar el BIC como un nodo de equipamiento urbano, es esencial que los usos previstos (**restaurante, bar, museo**) se integren armónicamente con el entorno y contribuyan a la revitalización urbana. **El uso mixto permite diversificar las fuentes de ingresos y asegurar la sostenibilidad económica del proyecto.**

**- Conectividad Urbana:** La ubicación del BIC cerca de grandes equipamientos urbanos (como el Campín y Movistar Arena) es una **ventaja estratégica que debe ser explotada** para atraer tanto a residentes locales como a turistas.

1

Proceso de Compra y Restauración

2

Retorno de inversión:

**Modelo tradicional:** Inversionistas privados compran el predio. Este enfoque tradicional es efectivo para aquellos inversionistas que buscan no solo recuperar su inversión sino también contribuir a la conservación del patrimonio cultural de la ciudad.

**- Venta del Inmueble:** Una vez restaurado, el inmueble puede ser vendido. Dado su estatus de BIC y su ubicación estratégica, el inmueble tendrá un valor en el mercado, especialmente su revalorización gracias a la restauración y sus potenciales usos (**restaurante, bar, museo**).

Costo de Inversión para restaurar el BIC **\$ 12'504.183.706**

Costo de Venta del BIC **\$ 46'729.878.000**

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



Ancianato de las Hermanitas de los Pobres



Edificación que hace parte de la **Estructura Integradora de Patrimonio**



Bien de Interés Cultural BIC Tipo 1 **Conservación Integral**



De acuerdo al **Artículo 498 del decreto 555** de 2021, esta edificación tendrá un **Tratamiento de área de manejo diferenciado Numeral 2. Bienes de interés Cultural**

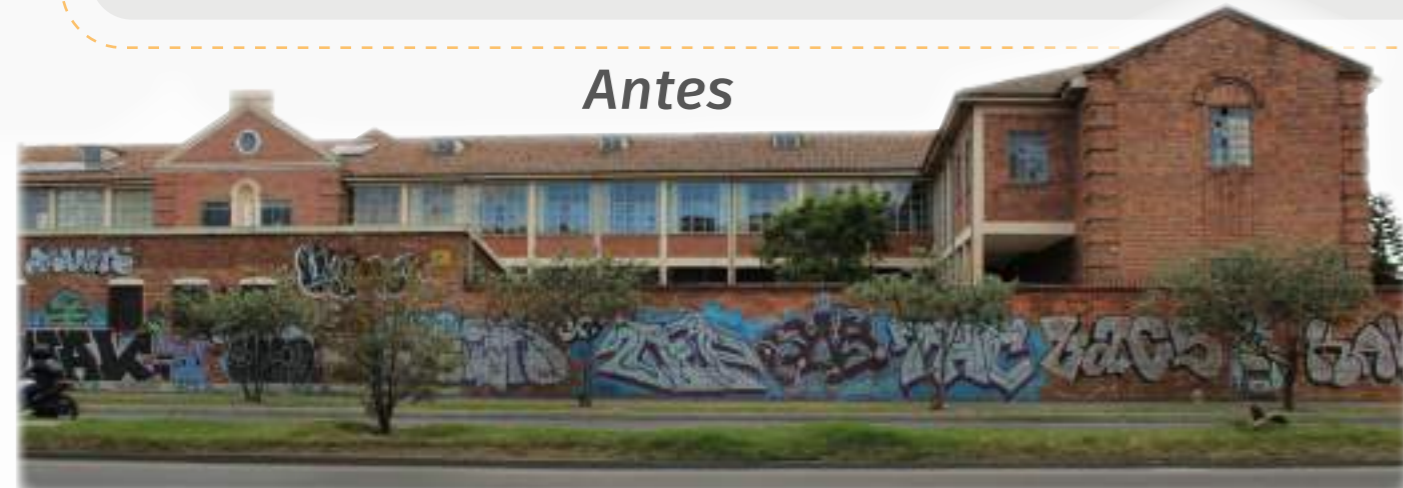


Área de aplicación del **Plan de Renovación Urbana**



**BIC** – Ancianato de las Hermanitas de los Pobres

Antes

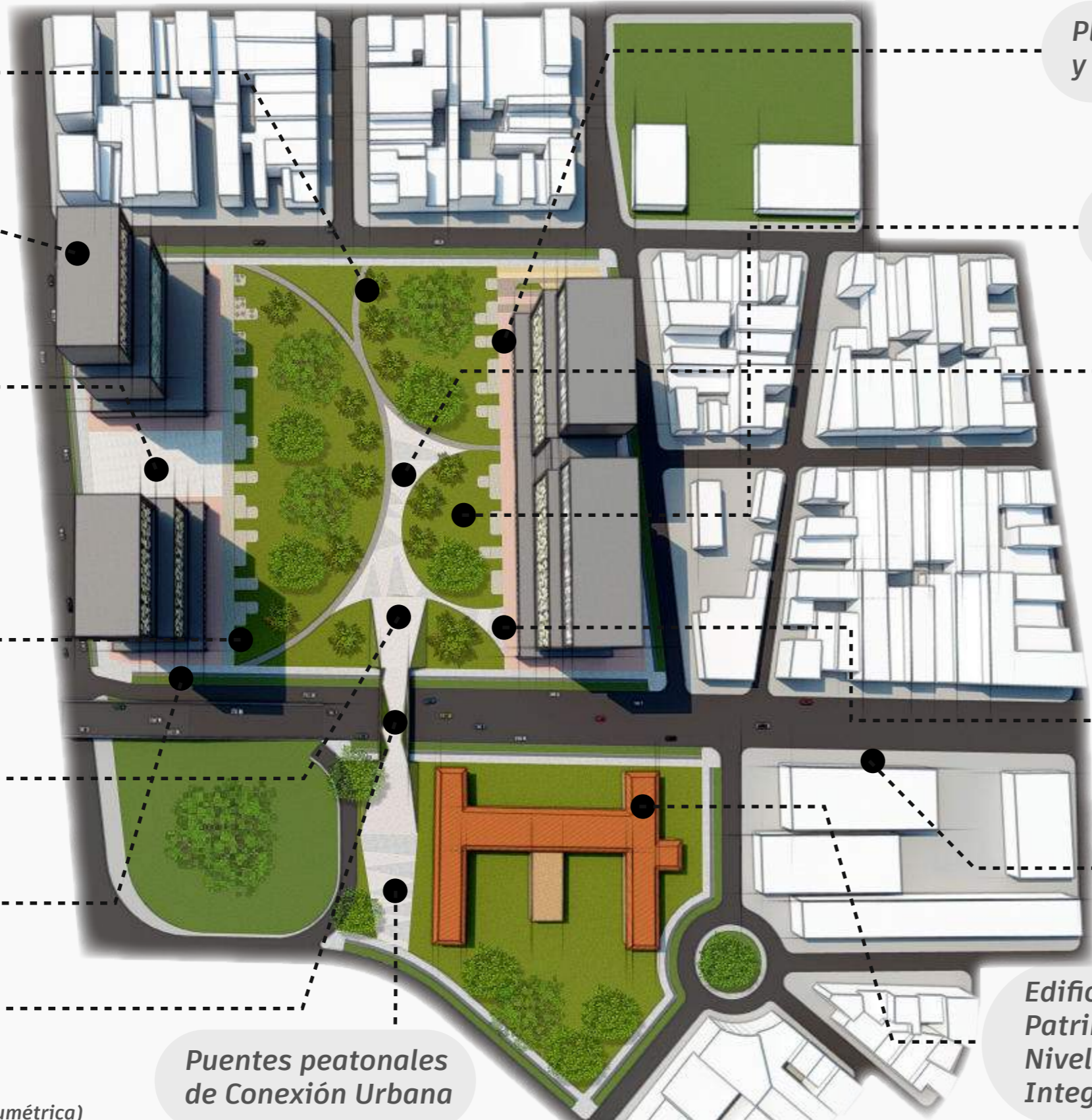


Después





# 3.8 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Prioridad para el peatón y sistemas alternativos de Movilidad

Transporte Masivo

Integración del Equipamiento Público al Proyecto. EQUIPAMIENTO - Sistema del Cuidado y Servicios sociales

Articulación con Sist. estructurantes de la ciudad

Plazoletas de recibo y aislamientos

Barreras Verdes

Circuito de Espacio Público

Puentes peatonales de Conexión Urbana

Plazoletas de recibo y aislamientos

Espacio Público de Proximidad

Áreas Privadas Afectas al Uso Público - APAUP

Transporte Masivo

Edificio de Interés Patrimonial - BIC- Nivel 1 de Conservación Integral



Fuente: Manual de normas comunes (volumétrica) Decreto 603 de 2022 / Decreto 263 de 2022 ( manual de E.P) 072 disposición de espacio público



# 3.8 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: VISTAS GENERALES





## ESTUDIO DE OFERTA Y DEMANDA

Definir el perfil comercial del proyecto, incluyendo precios de venta, población objetivo, tiempos de comercialización y puntos de equilibrio. Se utilizó información secundaria de fuentes como:



La Galeria Inmobiliaria



Fincaraiz

metro cuadrado



## PERFIL DE LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS

Mezcla de los siguientes usos:

Soluciones habitacionales con servicios medicalizados Vivienda estudiantil, Vivienda de uso residencial VIP y VIS y residencial NO VIS. Adicionalmente, se incluirán usos dotacionales TIPO III, Comercio TIPO II



El objetivo fue hallar precios de venta de referencia, características similares, población objetivo y otros elementos comparativos del mercado.

**Bases de la valuación - Definición y tipo de valor:** (según el International Valuation Standards Council - IVSC) el concepto de "Valor de Mercado" Resolución 898 de 2014 y la resolución 620 de 2008, los métodos estadísticos de la Media Aritmética, Desviación Estándar y el Coeficiente de Variación.

1

## RESIDENCIALES - NO VIS



El precio por M2 de vivienda NO VIS promedio es de \$9'814.461.

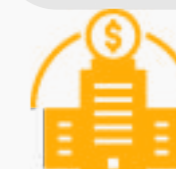
2



El valor de venta de esta tipología de vivienda se encuentra reglamentado por norma (110 SMMLV para el caso de la vivienda VIP y 175 SMMLV para caso de la vivienda VIS).

3

## COMERCIO TIPO II: OFICINAS Y CONSULTORIOS



El precio por M2 de servicios promedio es de \$ 12'894.480.

4

## DOTACIONALES TIPO III: CLÍNICA PRIVADA



El precio por M2 Clínica promedio es de \$ 16'909.191.

5



## COMERCIO TIPO II: HOTEL Y F & D

El precio por M2 COMERCIAL promedio es de \$17'909.191.

6

## PARQUEADEROS



El precio por M2 de parqueaderos promedio es de \$ 2'488.872.

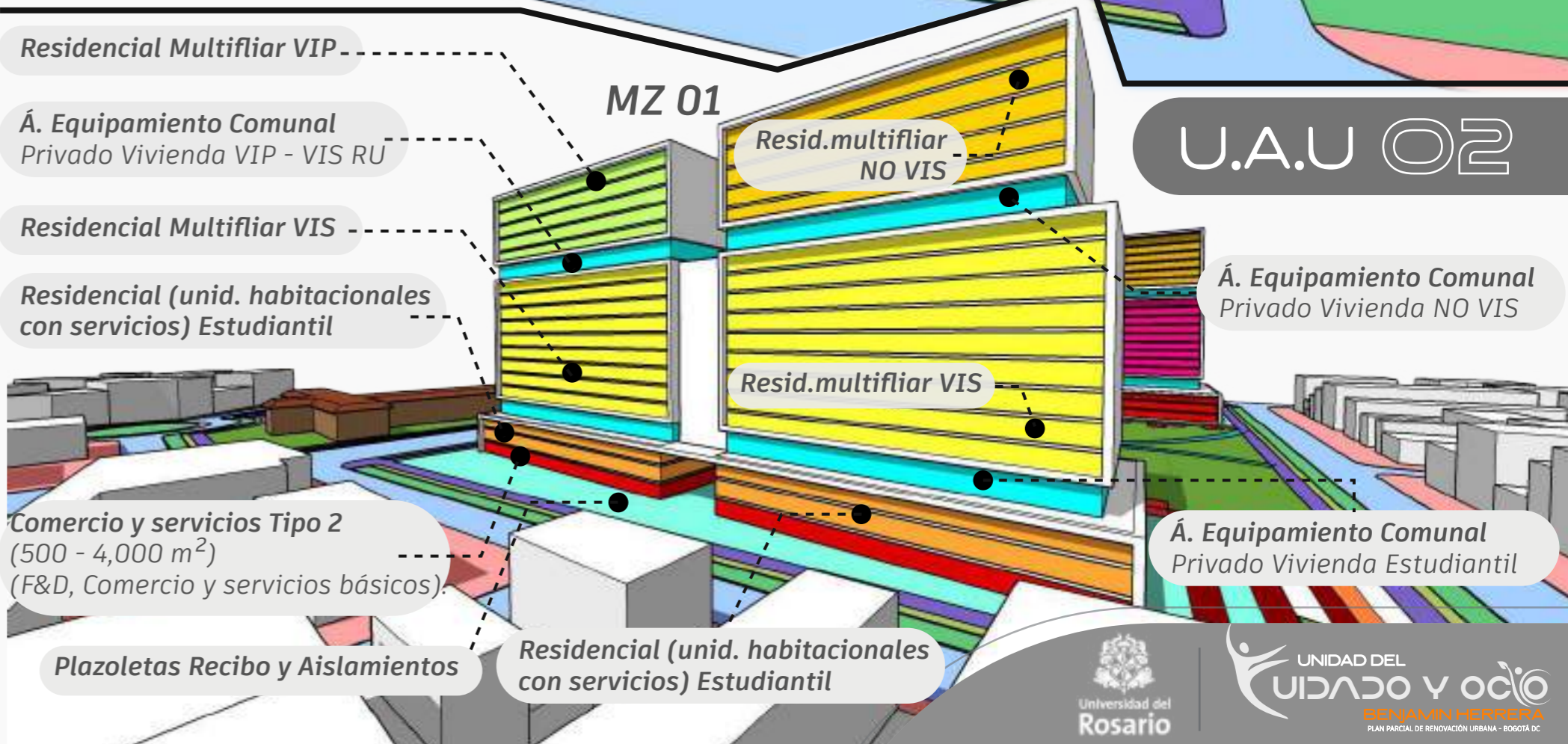
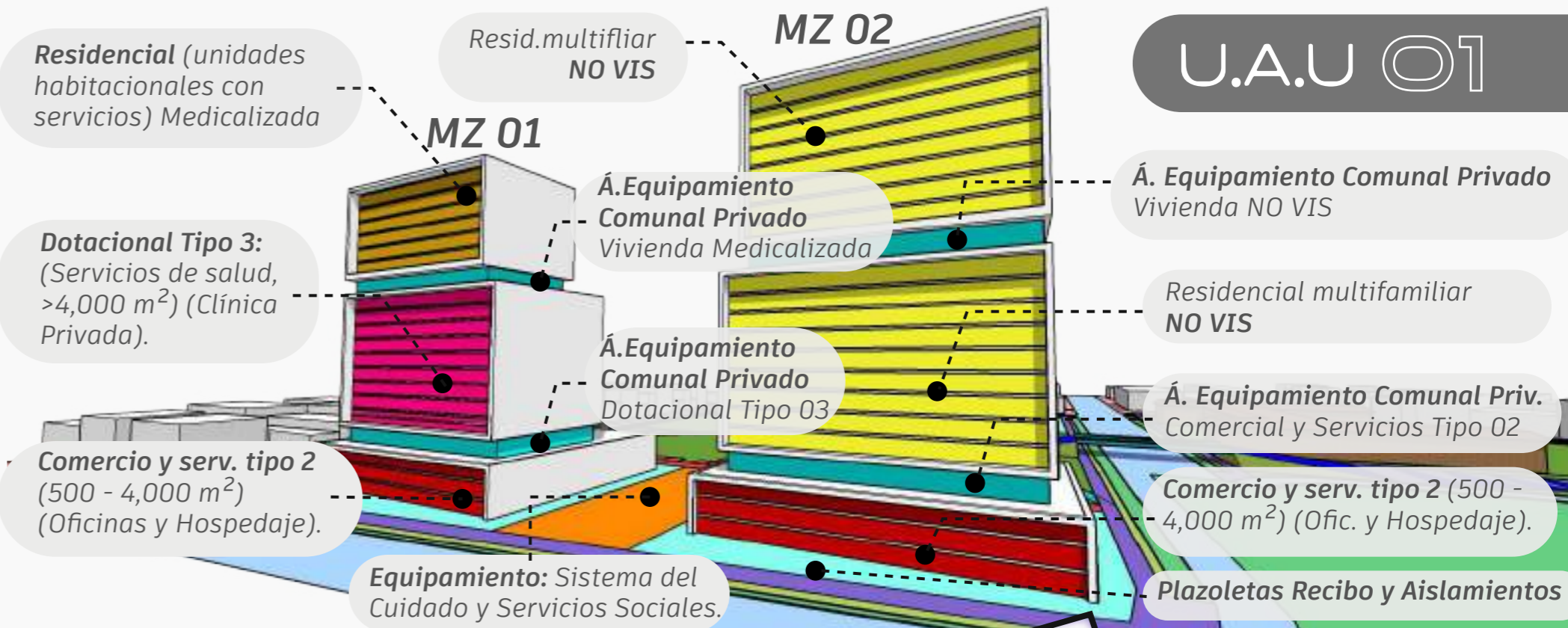
7

Para los usos habitacionales de servicios estudiantiles y medicalizados, donde no existían referentes comparables en el sector, se optó por utilizar el Método Residual o del Potencial de Desarrollo. El valor del metro cuadrado se estimó en \$10'814,461 para unidades medicalizadas y \$9'814,461 para unidades estudiantiles. El valor total de ventas del proyecto se calculó multiplicando el área vendible por el valor unitario por metro cuadrado. Luego, se descontaron costos de urbanismo, construcción, financieros y la utilidad esperada, obteniendo así el valor residual del terreno y construcción.



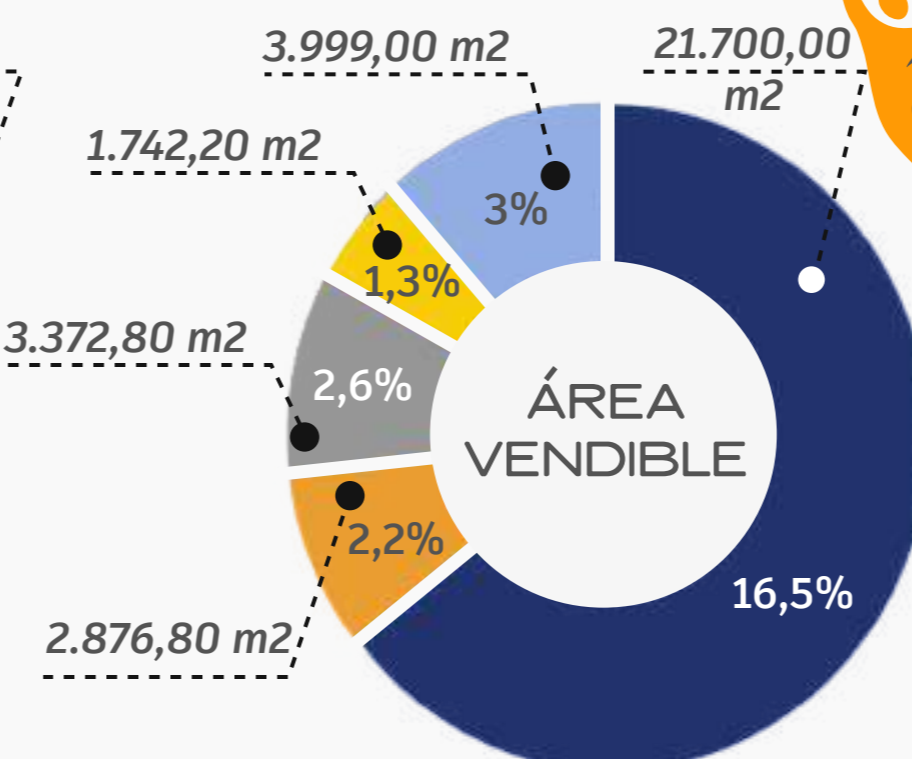
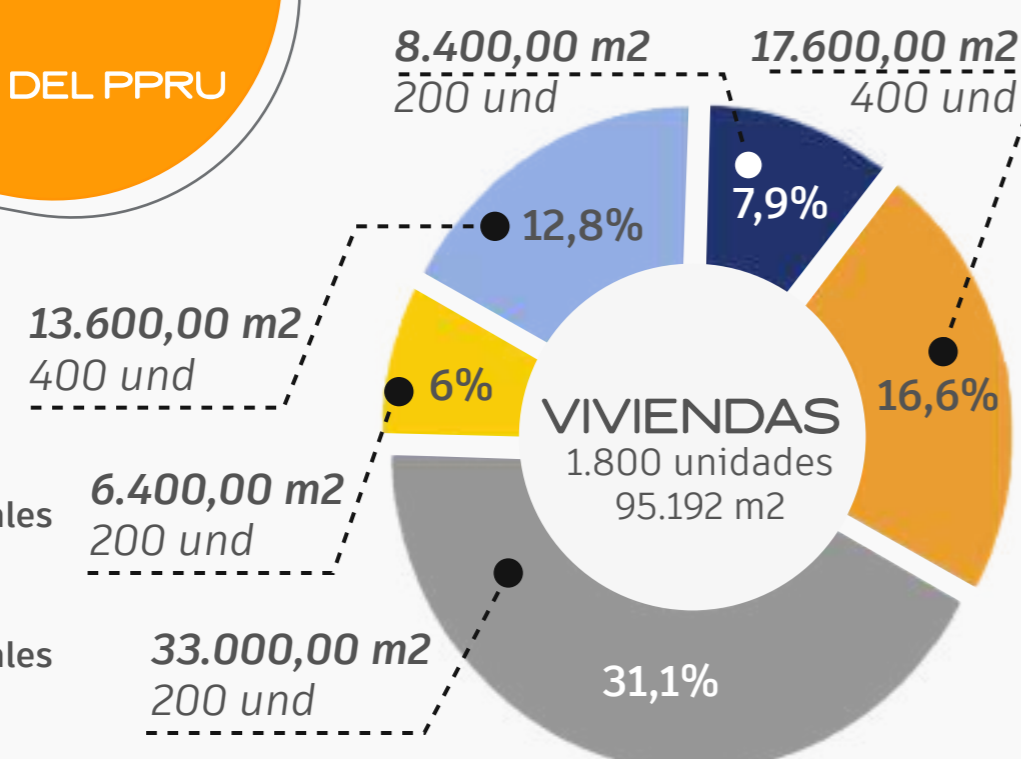
# 3.10 RESÚMEN DE APROVECHAMIENTOS

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



# 3.11 USOS Y EDIFICABILIDAD

- Multifliar VIP RU
- Multifliar VIS RU
- Multifliar NO VIS
- Und. Habitacionales con Servicios (Medicalizada)
- Und. Habitacionales con Servicios (Estudiantil)



- Serv. Salud Clínica Dotacional Tipo 3
- Serv. Hospedaje Comercio Tipo 2
- OFICINAS y consult Comercio Tipo 2
- F&D - Comercio y servicios básicos
- Comercio y servicios básicos

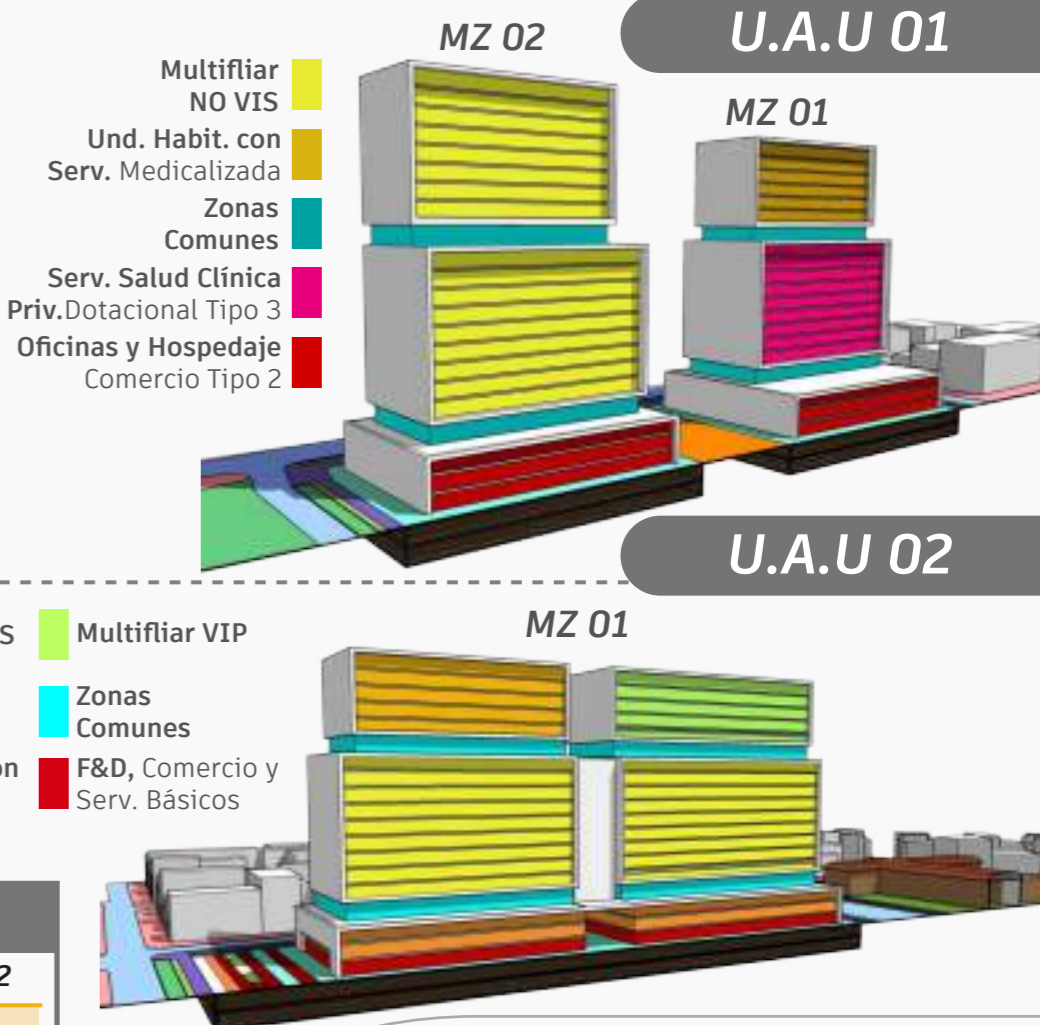
USO Y EDIFICABILIDAD		
ITEM	ACTUAL	PROPUESTO
NÚMERO DE HOGARES	699 UND	1800 UND
NÚMERO DE PERS. POR HOGAR	2,62	2,62
NÚMERO DE HABITANTES	1.831	4.716
ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO	0,00 M <sup>2</sup>	21.638,08 M <sup>2</sup>
APAUP	0,00 M <sup>2</sup>	7.168,60 M <sup>2</sup>
ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO POR HABITANTE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

## ALTURAS



**Decreto 122 de 2023:**  
Las soluciones habitacionales con servicios podrán ser vinculadas a equipamientos del servicio del cuidado y servicios sociales.

**Art. 260 del POT - Manual de Normas Comunes**  
Restric. Aeronáutica Civil (80 m)



I.C.E:  
2,52

Se ubica en una Zona de Actividad Estructurante (AAE), fomenta la Vivienda de Interés Social (VIS) según el Art. 240. Estas áreas permiten una alta mezcla de usos, excepto la industria pesada, con uso dotacional principal (Art. 243).

USO Y EDIFICABILIDAD		
UAU 01		UAU 02
MZ 01	MZ 02	MZ 01
22 PISOS	24 PISOS	21 PISOS

## 3.12 ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTOS

### CÁLCULO ESTACIONAMIENTOS

ITEM	UAU 01	UAU 02	TOTAL
Área Construida Estacionamientos	9.562,79 M <sup>2</sup>	10.195,64 M <sup>2</sup>	19.758,44 M <sup>2</sup>
Zonas Comunes (Estacionamientos Rampas Y Circulaciones)	3.825,12 M <sup>2</sup>	4.078,26 M <sup>2</sup>	7.903,37 M <sup>2</sup>
Área Util Estacionamientos	5.737,68 M <sup>2</sup>	6.117,39 M <sup>2</sup>	11.855,06 M <sup>2</sup>
<b>Total Estacionamientos Bicicletas</b>	<b>897 Und</b>	<b>1.240 Und</b>	<b>2.137 Und</b>
Estacionamientos Para Bicicletas Vivienda - Capitulo 9 Anexo 05	600 Und	1.200 Und	1.800 Und
Estacionamientos Para Bicicletas Otros Usos - Capitulo 9 Anexo 05	297 Und	40 Und	337 Und
Área Estacionamiento por Bicicleta	1,23 M <sup>2</sup>	1,23 M <sup>2</sup>	2,46 M <sup>2</sup>
Total Área Estacionamientos Para Bicicleta	1.103,21 M <sup>2</sup>	1.525,19 M <sup>2</sup>	2.628,40 M <sup>2</sup>
Total Área Estacionamientos Vendibles	4.634,47 M <sup>2</sup>	4.592,20 M <sup>2</sup>	9.226,66 M <sup>2</sup>
<b>Total Estacionamientos Vendibles</b>	<b>371 Und</b>	<b>367 Und</b>	<b>738 Und</b>

En zonas receptoras de Vivienda de Interés Social (VIS) dentro de Zona de Actividad Estructurante, el POT (Art 389) no exige un área mínima para estacionamientos, pero permite destinar **hasta un 10%** del área construida para este fin.

Si se requiere hasta un 15% adicional, se debe pagar una compensación. Para el proyecto en cuestión, **se asignarán 11,855.06 m<sup>2</sup> a estacionamientos**, después de restar el área de rampas y circulación (7,903.37 m<sup>2</sup>).

Se proyectan **estacionamientos** distribuidos de la siguiente manera:



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

**Artículo 94 555**

Equipamiento del sistema del cuidado y servicios sociales, sistema del cuidado y de servicios sociales de salud.

**ÁREA EQUIPAMIENTO NUEVO**

**1.536,13 M2**

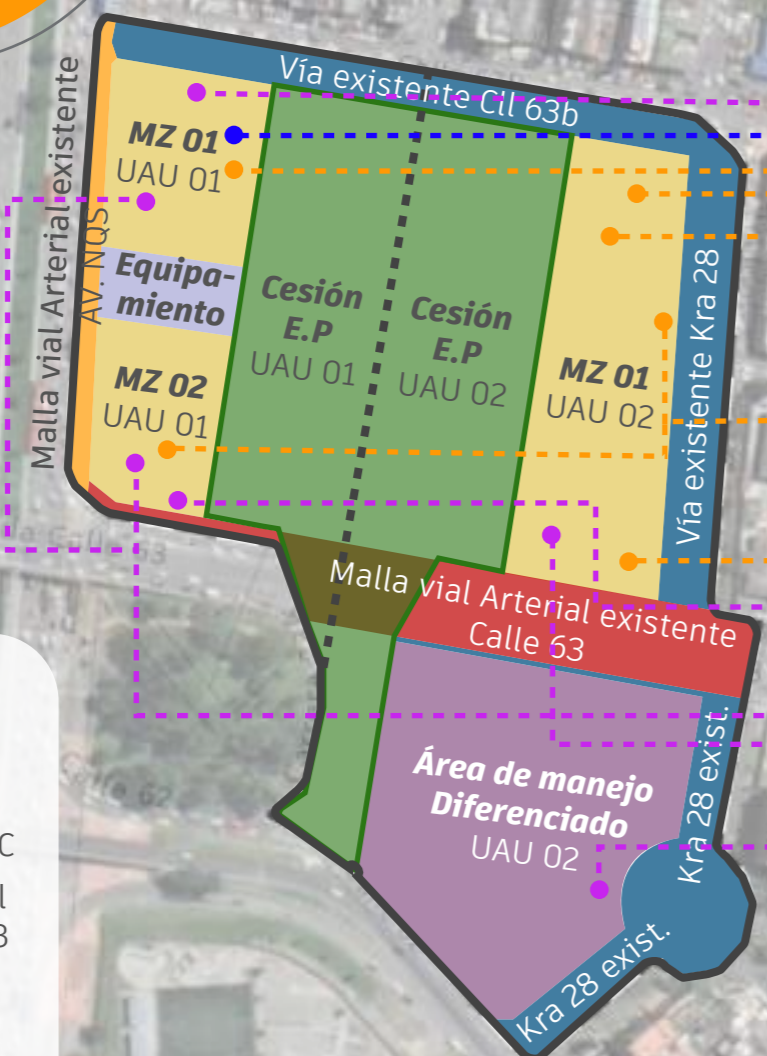
**3%**

De acuerdo el **Capítulo 6.2 del anexo 05 del decreto 555**, se calculan equipamientos comunales privados para los distintos usos planteados para el plan parcial. Como el siguiente balance:

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

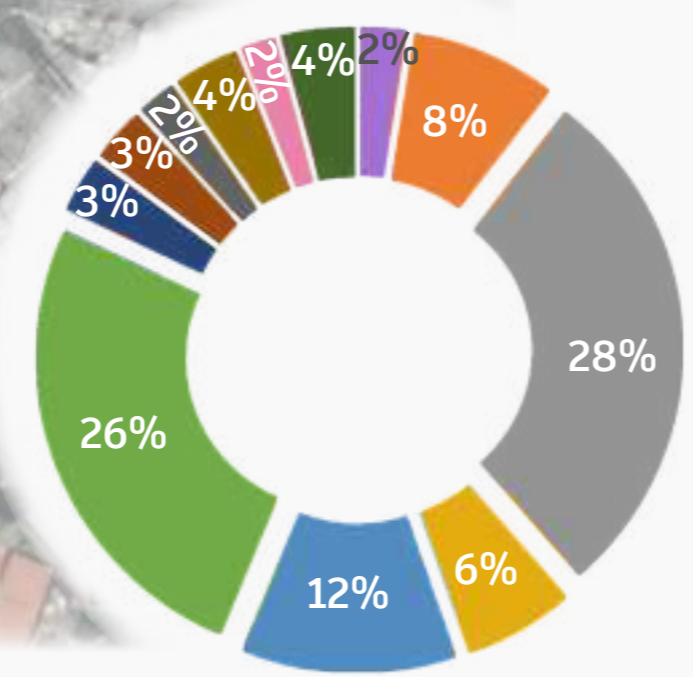
Finalmente, quedará un área vendible para estacionamientos **de 9,226.66 m<sup>2</sup>** en las dos Unidades de Actuación Urbanística (UAU).

# 3.13 VENTAS



- Área del P.P.R.U
- Área privada
- Área de manejo diferenciado - BIC
- Malla vial arterial existente Calle 63
- Vía existente Carrera 28
- Malla vial arterial existente AV. NQS
- Espacio Público de proximidad
- Equipamiento

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



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

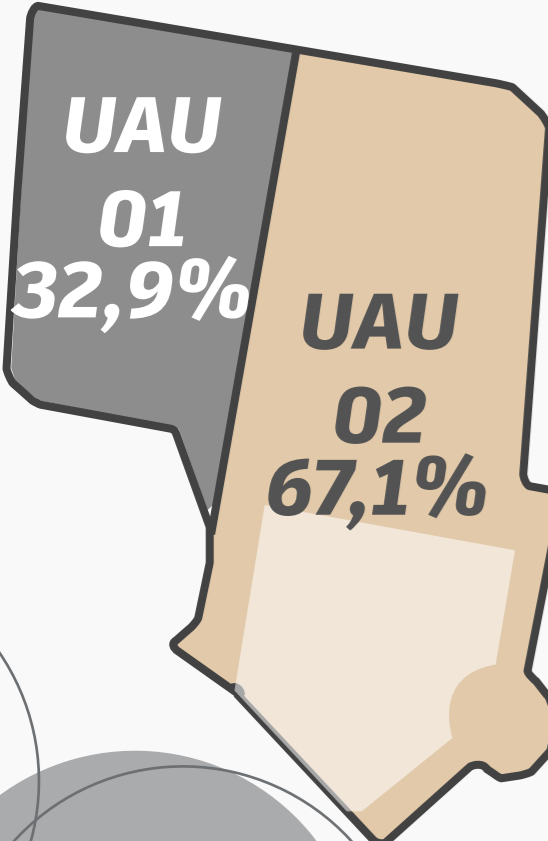
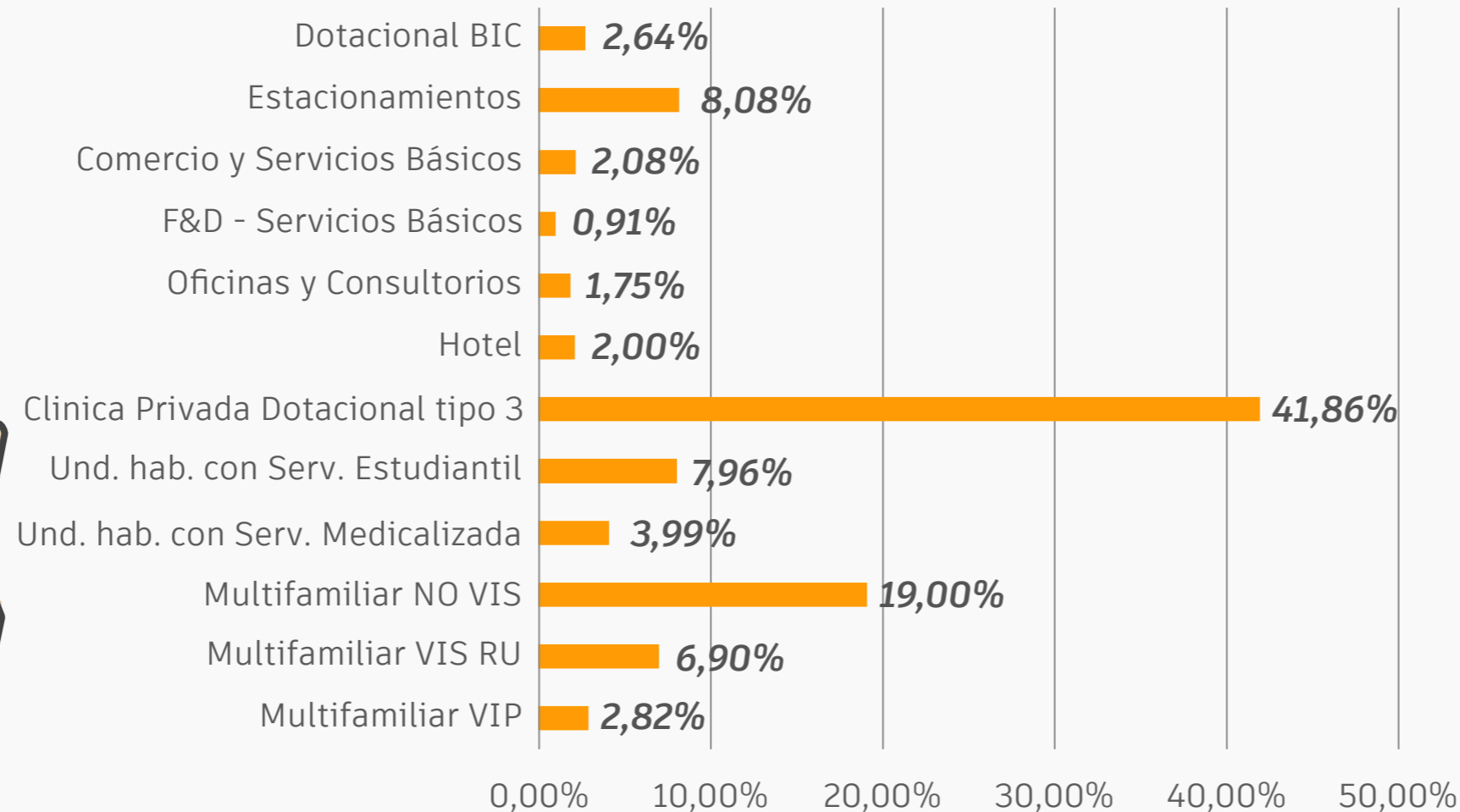
- Multifliar VIP
- Multifliar VIS RU
- Multifliar NO VIS
- Und. Hab. con Serv Medicalizada
- Und. Hab. con Serv Estudiantil
- CLÍNICA PRIVADA Dotacional Tipo 3
- Hotel - Comercio tipo 2
- Ofic. y Consult. Comercio Tipo 2
- F&D Comercio y Serv. básicos
- Comercio y serv. básicos
- Estacionamientos
- DOTACIONAL BIC

**Participación en Ventas**

Fuentes de información

## 3.14 COSTOS DIRECTOS

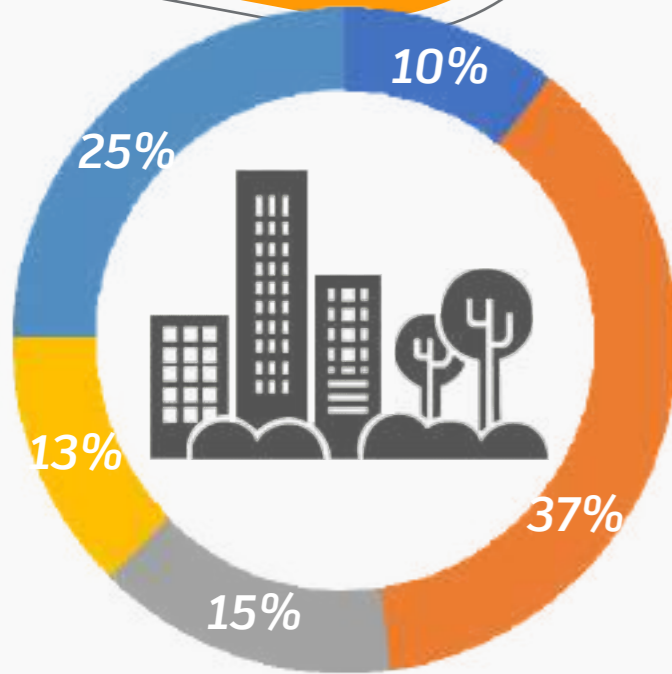
USO	VALOR M <sup>2</sup>	UAU 01		UAU 02	TOTAL COSTO DIRECTO			PORCENTAJE	
		MZ 01	MZ 02	MZ 01	UAU 01 - 67,1%	UAU 02 - 32,9%	TOTAL		
<b>RESIDENCIAL</b>	Multifamiliar VIP	\$ 1.347.471	\$ -	\$ -	\$ 13.356.137.338	\$ -	\$ 13.356.137.338	2,82%	
	Multifamiliar VIS RU	\$ 1.576.690	\$ -	\$ -	\$ 32.744.691.640	\$ -	\$ 32.744.691.640	6,90%	
	Multifamiliar NO VIS	\$ 2.276.590	\$ -	\$ 60.101.982.587	\$ 30.050.991.293	\$ 60.101.982.587	\$ 90.152.973.880	19,00%	
	Und. Habitacionales con servicios (Medicalizada)	\$ 2.276.590	\$ 18.941.230.876	\$ -	\$ -	\$ 18.941.230.876	\$ -	\$ 18.941.230.876	3,99%
	Und. Habitacionales con servicios (Estudiantil)	\$ 2.276.590	\$ -	\$ -	\$ 37.773.185.420	\$ -	\$ 37.773.185.420	7,96%	
<b>DOTACIONAL TIPO 03 &gt; 4000 m<sup>2</sup></b>	CLINICA PRIVADA	\$ 9.151.653	\$ 198.590.859.250	\$ -	\$ -	\$ 198.590.859.250	\$ -	\$ 198.590.859.250	41,86%
<b>COMERCIO Y SERV. TIPO 02 (500 - 4000 m<sup>2</sup>)</b>	HOTEL	\$ 3.306.133	\$ -	\$ 9.511.082.839	\$ -	\$ 9.511.082.839	\$ -	\$ 9.511.082.839	2,00%
	OFICINAS Y CONSULTORIOS	\$ 2.464.915	\$ 8.313.665.312	\$ -	\$ -	\$ 8.313.665.312	\$ -	\$ 8.313.665.312	1,75%
	F&D - Comercio y serv. básicos	\$ 2.464.915	\$ 1.528.247.300	\$ 2.766.127.613	\$ -	\$ 4.294.374.913	\$ -	\$ 4.294.374.913	0,91%
	COMERCIO Y SERV. BÁSICOS	\$ 2.464.915	\$ -	\$ -	\$ 9.857.195.085	\$ -	\$ 9.857.195.085	\$ 9.857.195.085	2,08%
<b>ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS</b>		\$ 1.940.465	\$ 11.475.885.172	\$ 7.080.378.782	\$ 19.784.288.530	\$ 18.556.263.954	\$ 19.784.288.530	\$ 38.340.552.484	8,08%
<b>RESTAURACIÓN Y ADECUACIÓN BIC</b>		\$ 1.832.953	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12.504.183.706	\$ 12.504.183.706	2,64%
<b>SUBTOTAL</b>			<b>\$ 238.849.887.910</b>	<b>\$ 79.459.571.821</b>	<b>\$ 143.566.489.305</b>	<b>\$ 318.309.459.731</b>	<b>\$ 156.070.673.011</b>	<b>\$ 474.380.132.743</b>	<b>100,00%</b>



Los costos directos fueron tomados de la revista **CONSTRUDATA** número 205 de febrero de 2023 y ajustados a mayo de 2024 según los índices de **ICOCED de DANE**. Para determinar el valor del m<sup>2</sup> de la restauración del BIC, se realizó un estudio de mercado utilizando los precios publicados en la plataforma de compra eficiente **SECOP II**, enfocados en la restauración de BIC.



## 3.15 URBANISMO



- DEMOLICIONES**  
Edificaciones exist.
- DOTACIÓN**  
Servicios Públicos.
- CONSTRUCCIÓN** Conexión peatonal elevada.
- ADECUACIÓN**  
Vías existentes.
- DOTACIÓN Y ADECUACIÓN**  
E.P y Vías peatonales.

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

## COSTOS DE TERRENO

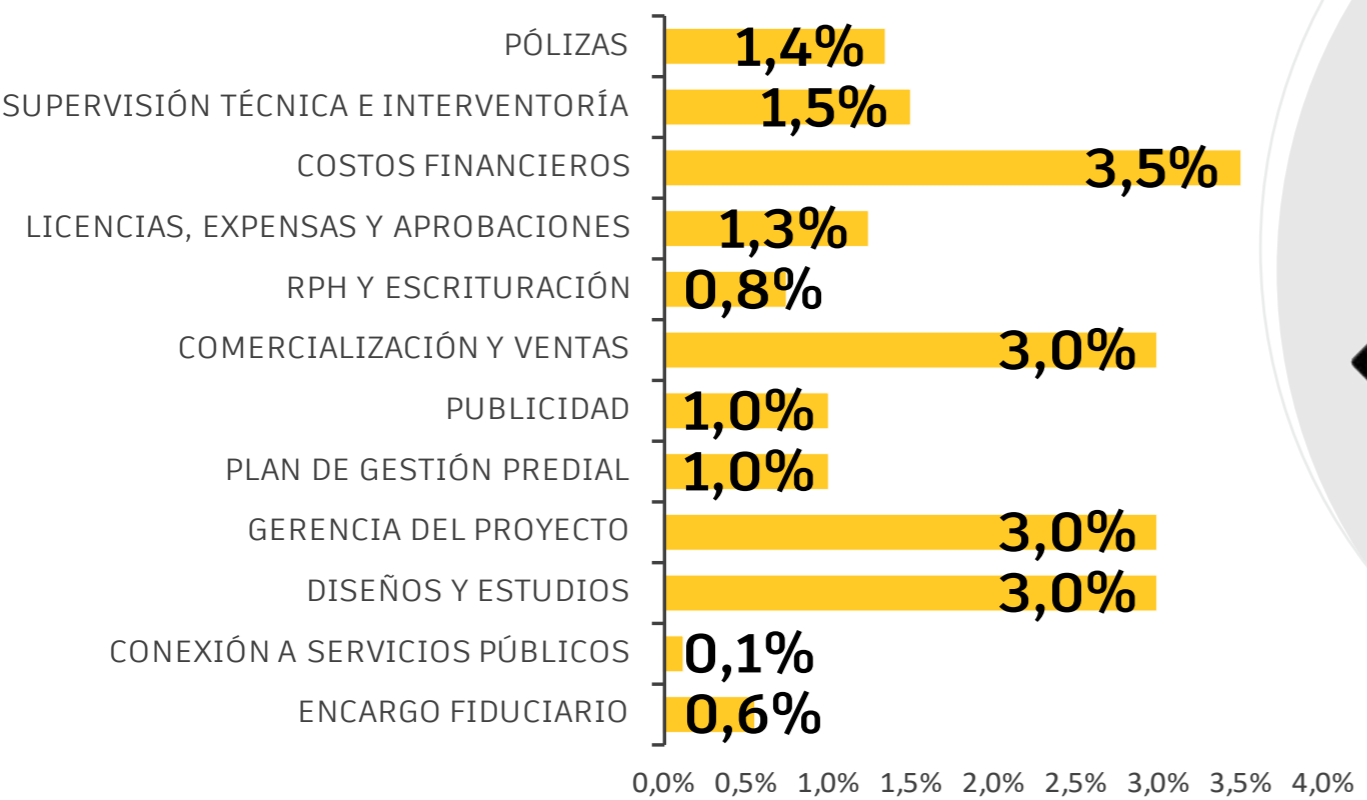
ANÁLISIS DE VALOR DEL SUELO - UAU 01				
MANZANA	PREDIOS	ÁREA ÚTIL PLANO	VALOR M <sup>2</sup>	TOTAL VALOR MANZANA
1	44	8.147,32 M <sup>2</sup>	\$ 5.689.967	\$ 46.357.983.000
2	20	7.504,67 M <sup>2</sup>	\$ 6.090.907	\$ 45.710.247.500
<b>2 MANZANAS</b>	<b>64</b>	<b>15.651,99 M<sup>2</sup></b>	<b>\$ -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

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

Para el calculo del valor del terreno, se ejecuto el siguiente procedimiento:

- 1 Investigación del valor comercial de referencia **por m2 (incluyendo terreno mas construcción)** de catastro Bogotá (fuente:<https://mapas.bogota.gov.co>).
- 2 Debido a que estos datos están con referencia al **año 2022, se procedió a indexar con los Índices** de valoración inmobiliaria urbana y rural (IVIUR) definidos por el Distrito.
- 3 Finalmente se multiplico el valor obtenido de cada manzana por su respectiva área útil.

# 3.16 COSTOS INDIRECTOS - UTILIDAD

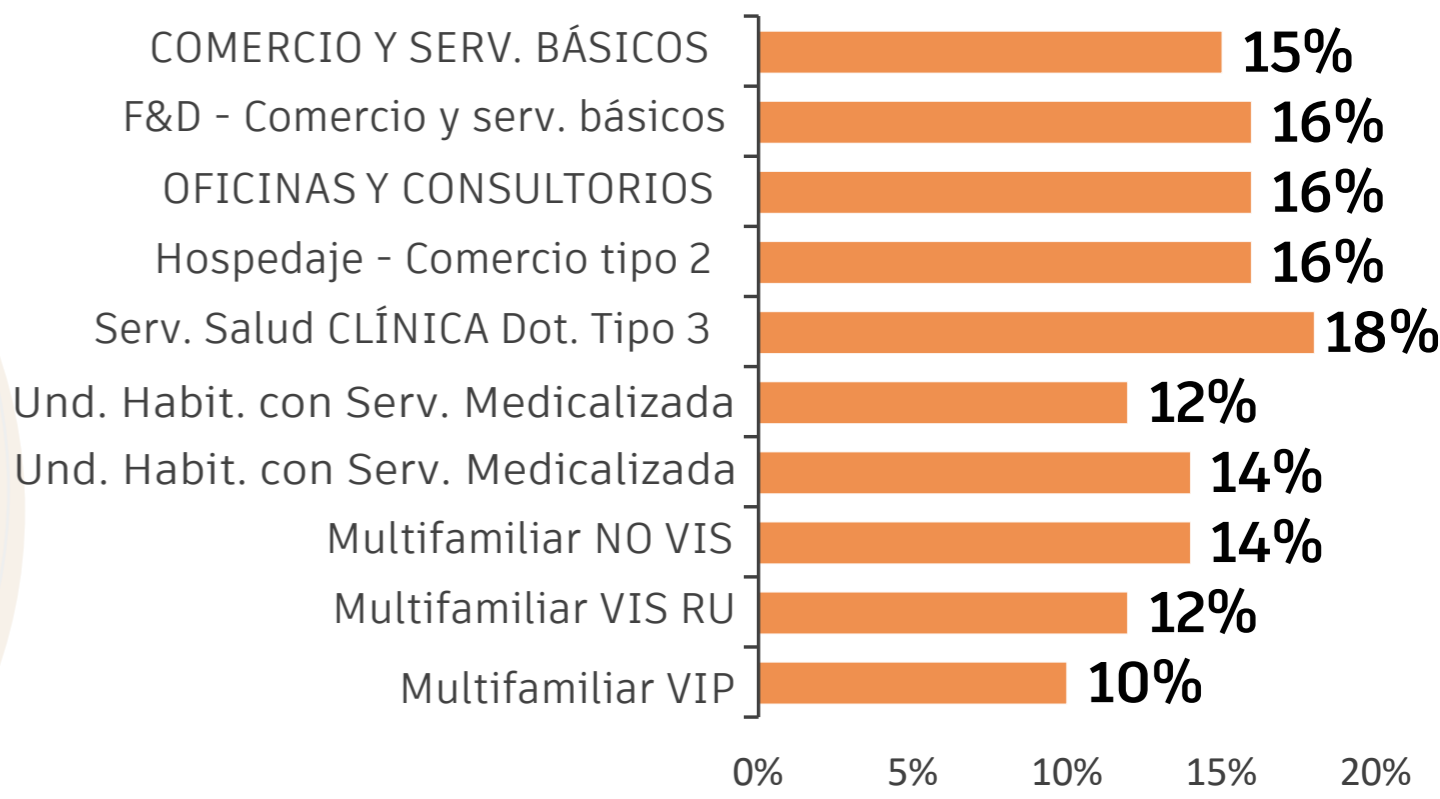


USOS	UAU 01	UAU 02	TOTAL
0,6% ENCARGO FIDUCIARIO	\$ 3.782.267.270	\$ 2.532.043.687	\$ 6.314.310.958
0,1% CONEXIÓN A SERVICIOS PÚBLICOS	\$ 825.221.950	\$ 552.445.895	\$ 1.377.667.845
3,0% DISEÑOS Y ESTUDIOS	\$ 20.630.548.748	\$ 13.811.147.386	\$ 34.441.696.134
3,0% GERENCIA DEL PROYECTO	\$ 20.630.548.748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

COSTOS INDIRECTOS

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

UTILIDAD





# 3.17 BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL

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

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



Mayor valor del suelo se utilizara como estrategia de moradores



**\$ 4.379.487 > \$ 5.184.677**



El proyecto plantea el desarrollo de vivienda de interés social, se incluye un ingreso operacional correspondiente a la recuperación del IVA, según el **artículo 66 de la ley 1607 de 2012**, el cual, aunque permite una **recuperación del 3 %**





## 3.18 REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

### REPARTO POR ÁREAS FÍSICAS

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



Distribución de ingresos y egresos entre las dos (UAU) del proyecto. Los ingresos totales alcanzan \$1.15 billones, con UAU 01 ingresos por ventas de \$687.7 mil millones y UAU 02, \$463 mil millones. UAU 02 recibe ingresos adicionales por retorno del IVA. Los egresos suman \$863.8 mil millones, siendo mayores en UAU 01 debido a los costos de construcción y utilidad.

El valor del suelo urbanizado es de \$287.8 mil millones, distribuido en \$123 mil millones para UAU 01 y \$164 mil millones para UAU 02. El valor residual del suelo bruto es de \$247 mil millones. **Para equilibrar financieramente el proyecto, UAU 01 transferirá \$25.632,371,103 mil millones a UAU 02**, garantizando un reparto equitativo de cargas y beneficios y asegurando la viabilidad del desarrollo.





# 4.1 POLÍTICA DE MORADORES

## 4.1.1 Estrategias de gestión social y Obligaciones del Desarrollador.

**01**  
CANJE EN METROS CUADRADOS (M2)

Metro a Metro =

M2 Construido de acuerdo a M2 inmueble aportado + *mayor valor del suelo*

Avaluo Comercial =

Valor M2 de acuerdo al valor del inmueble aportado + *mayor valor del suelo*

Decreto 563 de 2023 - Artículos 17.1.1 y 17.1.2  
 18,5%

**02**  
VENTA DEL INMUEBLE (\$)

Avaluo Comercial =

Dinero + Oferta de alternativas de relocalización + *mayor valor del suelo*

49,85%  
Decreto 563 de 2023 Artículo 17.2

**03**  
PARTICIPACIÓN COMO INVERSIONISTA

Avaluo Comercial =

Participa como inversionista en el negocio inmobiliario + *mayor valor del suelo*

31,65%  
Decreto 563 de 2023 Artículo 17.3

ARRENDATARIOS QUE HAGAN USO DEL DERECHO PREFERENCIAL

Primera opción de compra compra en proyecto =

Inmueble en el proyecto + *mayor valor del suelo*

50,18%  
Decreto 563 de 2023 Artículo 18

Caracterización y Mitigación de impactos económicos

Diversidad social y usos Comunicación

Banco de oferta de inmuebles en arrendo

Artículo 12



# 4.1 POLÍTICA DE MORADORES

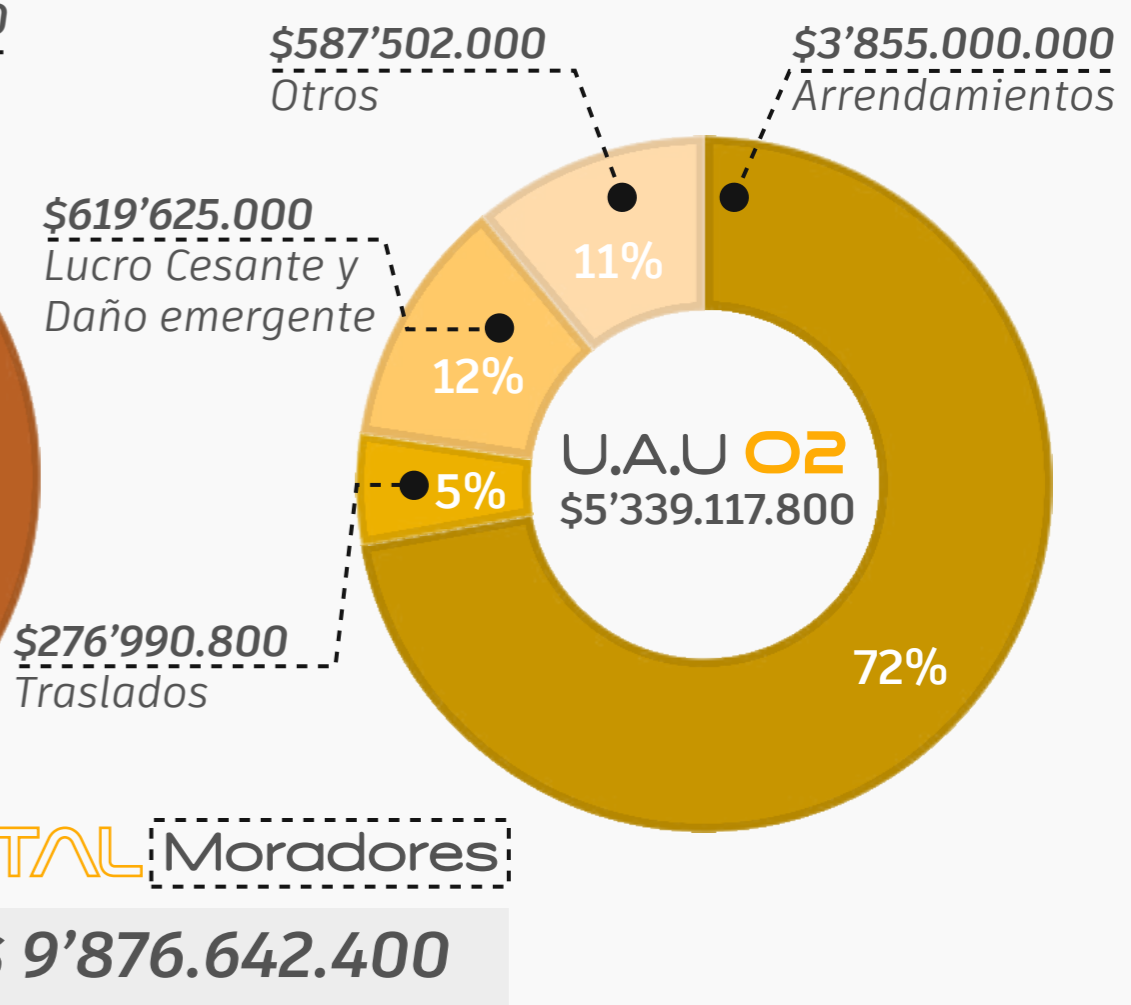
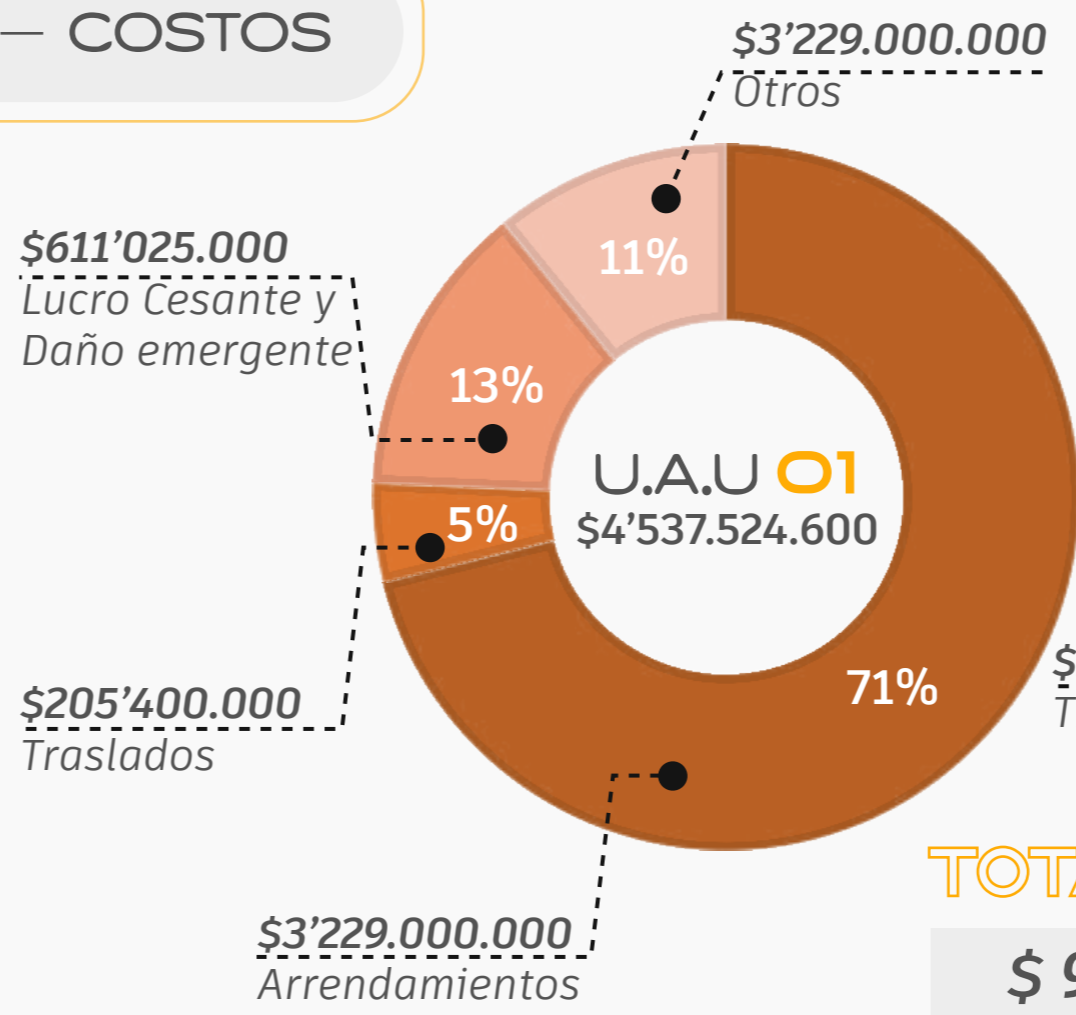
## 4.1.2 OBLIGACIONES TRANSITORIAS – COSTOS

**1** **Movilización**  
Propietarios de vivienda y de actividades productivas  
 Decreto 563 de 2023 Artículo 21

**2** **Arrendamiento**  
Pago de arrendamiento a propietarios de vivienda  
 Decreto 563 de 2023 Artículo 22

**3** **Lucro cesante**  
Por rentas de arrendamiento y por actividad productiva  
 Decreto 563 de 2023 Artículo 23

**4** **Pérdida de ingresos**  
Para Actividades Productivas que NO acreditan afectación  
 Decreto 563 de 2023 Artículo 23.2



**TOTAL Moradores**  
**\$ 9'876.642.400**



1. MOVILIZACIÓN	\$ 482'390.800
2. ARRENDAMIENTO	\$ 7'084.000.000
3. LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE	\$ 1'230.650.000
4. OTROS	\$ 1'079.601.600

**18,39%**  
Mayor valor del suelo - Estrategia de moradores.

**Gestión predial**

UAU1	\$ 6'876.849.583
UAU2	\$ 4'603.715.795
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 11.480.565.378</b>



# 4.2 MODELO DE GESTIÓN

## 4.2.1 ESTRUCTURA DE GESTIÓN

 **CONFORMACIÓN DE LA ENTIDAD PROMOTORA** – Organización de derecho privado bajo esquema fiduciario - **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** (Decreto 410 de 1971).

 Vinculación del (Operador Urbano Público – Ente Gestor): **RENOBO** : Artículo 374 – Decreto 555 de 2021


 **FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL** – Incluye Plan de Gestión Social y Predial


 Conformación de las Bases de **Actualización y Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística** – **Inscripción en el FMI** (Fondo de Mitigación de Impactos)- mecanismo financiero que se utiliza para mitigar los impactos negativos que pueden resultar del desarrollo urbano)


 **Segunda Fase de Negociación y Vinculación al Proyecto**


 **NO ACEPTA OFERTA**

 **ACEPTA OFERTA**

 **Gestión del Suelo** por parte del Operador Urbano Público

 **ENAJENACION VOLUNTARIA:** pago del valor final según modelación – sin reconocimiento de arrendamiento.

 **VINCULACION AL PROYECTO COMO INVERSIONISTA:** aporte del predio – pago del valor final según modelación más reconocimiento por arrendamiento – 20 meses.

 **VINCULACION AL PROYECTO POR RESTITUCION DE PRODUCTO INMOBILIARIO:** aporte del predio – pago del valor final según modelación más reconocimiento por arrendamiento representado en un producto inmobiliario en proporción al valor aportado – indexación del valor aportado SMMLV.

## 4.2.2

### ESTRUCTURA FIDUCIARIA

Es posible ejecutar el proyecto bajo una sola estructura fiduciaria, sin embargo, como parte de una estrategia de manejo y mitigación de riesgos y de permitir la vinculación de dos o más promotores inmobiliarios (Desarrolladores) de tal forma que se pueda desarrollar las dos unidades de actuación o gestión de manera simultánea, se plantea la posibilidad de generar una estructura fiduciaria de dos niveles así:

#### CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DECRETO 410 DE 1971



Constitución mediante **Contrato Fiduciario Mercantil de Administración**



- ▢ Recursos para administración de inmuebles y pagos (PA).
- ▢ Estructura General del proyecto – Generación de Suelo Útil Urbanizado.
- ▢ Pago y ejecución de cargas.
- ▢ Garantizar reparto equitativo de cargas y beneficios



- ▢ Constitución con el **50%** de los inmuebles de cada UAU.
- ▢ Obtención de licencia de urbanismo y construcción.
- ▢ Transferencia de inmuebles enajenados al fideicomiso
- ▢ Transferencia de beneficios a inversionistas, constructor y gestor inmobiliario.
- ▢ Pago y cumplimiento de política de moradores.
- ▢ Promoción y venta de los productos inmobiliarios.
- ▢ Construcción de los proyectos-una vez se alcance el punto de equilibrio **UAU1 -72,30% Y UAU2 63,83%**
- ▢ Uno o varios promotores (Desarrolladores) asociados – Derechos Fiduciarios

PATRIMONIO  
AUTÓNOMO  
MATRIZ

PA  
subordinado  
**UAU1**

PA  
subordinado  
**UAU2**



# 4.3 MODELO DE FINANCIACIÓN

## 4.3.1

### ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN



#### FONDO DE INVERSIÓN O INMOBILIARIOS

- Posibilidad de apalancamiento de la fase de pre-inversión de ejecución del proyecto.
- Participación en la utilidad del proyecto o el costo financiero



#### ENTIDAD PROMOTORA Y/O PROMOTOR INMOBILIARIO/DESARROLLADOR

- Organización de Derecho Privado Bajo Esquema Fiduciario de uno o dos niveles.
- Gestión de los Recursos para la Ejecución de la Pre-inversión del Proyecto.
- Responsable de la gestión y el respaldo necesario para la financiación del proyecto (expedición de garantías)



#### PROPIETARIOS DEL TERRENO/APORTANTES DE LOS INMUEBLES

- Aporta al proyecto del suelo para el desarrollo del proyecto.
- Estructura financiera del proyecto incluye pago del valor más intereses y reconocimiento económico.

Modelo de financiación tradicional, en donde el promotor/ Desarrollador privado es el encargado de aportar los recursos iniciales para la pre inversión y estructuración del proyecto y a través de vehículos financieros (bancos o fondos de inversión), **socios inversionistas y propietarios de tierra**, completa los recursos necesarios para la ejecución del proyecto



#### construcción del proyecto

Gestión de la financiación de los costos directos de construcción y de urbanismo



#### FUENTE DE FINANCIACIÓN

- TASA COMPENSADA:** marco normativo Decreto 1068 de 2015 – tasa estimada  $IBR + 0,8\%$  hasta  $IBR + 4,0\%$  EA
- PROMOCION DE OFERTA RECURSOS FOVIS CCF:** Marco Normativo Decreto 1077 de 2015 tasa estimada desde  $IPC + 1\%$  EA
- CREDITO CONSTRUCTOR:** fuente de financiación menos deseada - tasa estimada desde  $IBR + 5\%$  EA\*.



# 4.4.1 Indicadores Generales

# 4.4 CONCLUSIONES

## ESTADO ACTUAL

17.041,34 m2	Área Pública	1
54.700,74 m2	Área Privada	2
0 m2	Área Espacio público proximidad	3
0 m2	APAUP	4
0 m2 / hab	Espacio Público Efectivo	5
54.665 m2	Área Total Construída	6
0 m2	Equipamiento Público	7
171 und	Número de Viviendas	8
9.883 m2	M2 por vivienda	9
763 hab	Número de habitantes	10
291 und	Hogares	11
11.283 und	Comercio y servicios	12
0 m2	Equipamiento comunal privado	13

## PROYECTO FUTURO

1	Área Pública	33.282,80 m2
2	Área Privada	38.458,68 m2
3	Área E.P de proximidad	21.638,02 m2
4	APAUP	7.168,60 m2
5	Espacio Público Efectivo	6,11 m2 / hab
6	Área Total Construída	128.882,80 m2
7	Equipamiento Público	1.536,13 m2
8	Número de Viviendas	1.800 und
9	M2 por vivienda	95.192 m2
10	Número de habitantes	4.716 hab
11	Hogares	1.800 und
12	Comercio y servicios	33.690,80 und
13	Equip. comunal privado	14.062,17 m2



## 4.4 CONCLUSIONES

### 4.4.2

#### Indicadores Generales según grupos de interés.

##### ADMINISTRACIÓN DISTRITAL

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

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



##### MORADORES

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



##### PROMOTOR /DESARROLLADOR

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





## 4.4.3 CONCLUSIONES FINALES



- Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas del (65%) en sitio **restringe la posibilidad de obtener área útil.** (Par.1 del artículo 269 y el artículo 328). Dificulta el cierre financiero en los proyectos.

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

- Aplicación del tratamiento de renovación urbana, **sin la previa exigencia y/o adopción de un plan parcial** (Art. 317 – 327 555 de 2021) – Licenciamiento Directo

- La **exigencia de la obligación urbanística** debe considerar la posibilidad de **incluir el espacio público existente en el cálculo de las obligaciones urbanísticas**, conforme a lo establecido en los artículos 328 y 329. Este enfoque asegurará una distribución equitativa de las áreas destinadas al uso público, así como una asignación justa de las responsabilidades financieras del promotor o desarrollador.

- Otro mecanismo de estudio sería posibilidad de incentivar el pago de **compensación en dinero** de las cesiones de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbana a través de los mecanismos alternativos descritos en los **artículos 269,318 y 288 del Decreto Distrital 555 de 2021** con ello se regulará la posibilidad de compensar en dinero, cuando no se cumple el 65% en sitio. El mecanismo permitirá, que los proyectos puedan equilibrar sus cargas urbanísticas y cerrar financieramente sus operaciones sin necesidad de ceder el total del espacio físico en sitio.

- Estas alternativas pueden ser unas herramientas **para incentivar proyectos de renovación urbana**, aliviando las cargas sobre los desarrolladores, al permitirles destinar más áreas a usos productivos y viables, lo cual podría aumentar el área útil de los proyectos y áreas destinadas al uso público.

- **Proyecto con Viabilidad Comercial, Técnica y Financiera**, generación de Condiciones para la vinculación de los propietarios actuales al proyecto, Atractivo Para Todos Los Grupos de Interés, **Cumplimiento de los Objetivos de la Actuación Estratégica N°10 “El Campín”** y los Planteados en la Estructuración del Proyecto.



# UNIDAD DEL VIDA Y OCIO

## BENJAMIN HERRERA

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ DC



Universidad del  
**Rosario**

Facultad de  
Jurisprudencia

# GRACIAS

