



Universidad del  
**Rosario**

# PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SALITRE RENUOVA

Maestría En Derecho Y Gestión  
Urbanística

Universidad del Rosario  
2025

Por:  
Clara Montes Moreno  
Carlos Luna Bernal  
Javier Quintero Fragozo

Juan Pablo Serna  
Tutor

Cesar Henao Trujillo  
Profesor de Tesis



Salitre Renueva

# PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SALITRE RENUEVA

## Contenido

DIAGNÓSTICO.....	4
1. Introducción.....	4
1.2 Objetivos .....	5
Objetivo general.....	5
Objetivos específicos .....	5
Justificación normativa.....	6
Justificación del Plan Parcial en el Marco Normativa Nacional.....	6
2. Delimitación de ámbito del plan parcial.....	7
Delimitación del Área de planificación .....	8
2.1 Localización.....	8
Unidad de planeamiento local – Salitre .....	9
Articulación con proyectos de escala local .....	10
Actuación estratégica - Montevideo .....	11
Tratamiento Urbanístico – Renovación Urbana.....	12
Áreas De Actividad .....	13
2.2 Delimitación de área de influencia del plan parcial.....	14
3. Estructuras Territoriales .....	15
3.1 Estructura ecológica principal .....	15
3.2 Estructura Funcional y del Cuidado .....	17
Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro - Elaboración Propia .....	18
Sistema de Cicloinfraestructura - Elaboración Propia .....	21
Malla Vial - Elaboración Propia .....	22
3.3 Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales .....	28
3.4 Sistemas de Servicios Públicos .....	30
3.5 Sistema de espacio público peatonal para el encuentro .....	35
Parque de proximidad industrial Franco .....	36
3.6 Sistema del cuidado y servicios sociales .....	37
4. Estructura Socioeconómica Y Espacial .....	39
4.1 Información catastral y edificaciones preexistentes .....	39
Usos preexistente y valor del suelo.....	39
Usos prediales iniciales ámbito de aplicación PP Salitre Renueva.....	41
Altura Promedio Por Manzana .....	41
Articulación Con El Entorno .....	42
Demografía .....	3
Características socioeconómicas .....	5

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

5. Estudio de Mercado.....	5
Conclusiones Del Diagnóstico.....	8
FORMULACIÓN .....	10
6. Formulación Plan Parcial Salitre Renueva.....	10
6.1 Normatividad .....	10
Marco Normativo Nacional.....	11
Marco Normativo Distrital.....	11
7. Planteamiento Urbano.....	12
Identificación predial original.....	12
Modelación y aplicación normativa .....	15
Escenario No. 1 .....	16
Escenario No. 2 .....	18
8. PROPUESTA URBANÍSTICA .....	26
Áreas de la Propuesta.....	26
Área de manejo diferenciado – AMD.....	29
Sustitución del Espacio Público .....	30
Cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.....	33
Definición del proyecto desde lo público .....	34
Distribución de las áreas privadas .....	36
Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU .....	36
Propuesta de Edificabilidad.....	38
Distribución de usos.....	42
9. Política De Moradores .....	44
10. Esquema de Gestión .....	47
11. Esquema de Financiación .....	47
12. Conclusiones.....	48
Bibliografía.....	50

## DIAGNÓSTICO

### PLAN PARCIAL SALITRE RENUOVA

#### 1. Introducción

La renovación urbana es la oportunidad que tienen las ciudades para adaptarse a nuevas dinámicas de la sociedad materializando espacios planificados que se conciben bajo nuevas expectativas derivadas de aprendizajes sobre acciones urbanísticas previas de las que el tiempo nos mostró, pudieron ser mejores, este es el caso del Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva, una propuesta de modificación a la configuración urbanística de cinco manzanas que hacen parte del barrio Franco ubicado en la localidad de Fontibón en la ciudad de Bogotá, este trabajo de investigación explora la importancia y las implicaciones de este plan dentro de la dinámica urbana y económica de Fontibón, evaluando su impacto en el desarrollo industrial, comercial y de transporte.

La formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Salitre Renueva” es realizado bajo la normatividad estipulada por el Decreto 555 de 2021 *“Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”* y obedece a un ejercicio académico que se realiza con el fin de optar el título de Magister en Derecho y Gestión Urbanística.

Este proyecto no solo pretende mejorar las condiciones físicas y urbanísticas del área, sino también estimular el desarrollo económico local y regional, fortaleciendo a la Localidad de Fontibón como un centro vital de actividades comerciales e industriales. La presencia de importantes compañías de servicios y el moderno edificio de la Cámara de Comercio de Bogotá en la Avenida El Dorado son testimonio del potencial de esta localidad para convertirse en un eje de crecimiento urbano.

El Plan Parcial de Renovación Urbana “Salitre Renueva” representa una oportunidad significativa para la revitalización de la localidad de Fontibón, mejorando su infraestructura, estimulando el crecimiento económico y consolidando su papel como un centro neurálgico de transporte y comercio en Bogotá. La implementación de este plan requiere un enfoque coordinado y sostenible para maximizar sus beneficios y asegurar un desarrollo equilibrado para la comunidad local y la ciudad en general.

## 1.2 Objetivos

### Objetivo general

Formular una nueva propuesta urbanística de revitalización a una zona con gran potencial en mezcla de usos, por medio de la estructuración de un instrumento de planificación intermedia que permita generar una renovación urbana en cinco manzanas ubicadas en el barrio Franco de la ciudad de Bogotá.

### Objetivos específicos

- Proponer un desarrollo que obedezca a los lineamientos del modelo de ciudad que se plantea en el Decreto 555 de 2021 POT de Bogotá.
- Generar integración de la nueva propuesta urbanística con la zona de influencia del plan parcial, así como con los planes estratégicos de la ciudad.
- Garantizar el cumplimiento normativo, así como la viabilidad económica y financiera del plan parcial.
- Generar espacio público de calidad y condiciones para el encuentro de los habitantes, elevando el área de espacio público efectivo por habitante en el sector de intervención.
- Disminuir el impacto que se pueda generar a raíz del nuevo planteamiento a la comunidad, utilizando los instrumentos generados por el POT de Bogotá en materia de compensaciones.
- Consolidar un proceso de revitalización urbana alrededor del nodo logístico, aprovechando su estratégica ubicación en el área de intervención.
- Prevenir el deterioro urbanístico y de seguridad en la zona mediante la consolidación de una mezcla de usos que promueva actividad constante en el área.
- Rediseñar y rehabilitar plazas, parques y áreas recreativas para fomentar el uso comunitario y mejorar la estética del entorno.
- Renovar y mantener las redes de transporte, agua, saneamiento y electricidad para garantizar servicios básicos adecuados y eficientes.

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

- Integrar los sistemas de transporte multimodal que se desarrollarán en el sector, tales como Regiotram de Occidente, Terminal de Transporte del Salitre, Línea del metro, entre otros.
- Desarrollar proyectos de vivienda que ofrezcan opciones asequibles y de calidad, priorizando a grupos vulnerables.

### **Justificación normativa**

#### **Justificación del Plan Parcial en el Marco Normativa Nacional**

La ley 9 de 1989, sentó las bases para el ordenamiento territorial en Colombia al establecer mecanismos para la gestión del suelo, la regulación del desarrollo urbano y la promoción de vivienda de interés social. Introdujo conceptos clave como los instrumentos para la adquisición, administración y distribución equitativa del suelo urbano. Posteriormente la Ley 388 de 1997 constituye un marco regulatorio fundamental para la reforma urbana en Colombia, estableciendo principios rectores del ordenamiento territorial que priorizan el interés general sobre el particular, promueven el reparto equitativo de cargas y beneficios, y reconocen la función social y ecológica de la propiedad. Es así como se identifica que los Planes Parciales son un instrumento clave para la planificación urbana, pues estos instrumentos de segundo nivel como lo menciona la Ley 388 de 1997 en su artículo 19 son un medio que permite desarrollar y complementar las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, específicamente en áreas urbanas y de expansión.

A su vez, el Decreto Nacional 2181 de 2006 reglamenta este artículo 19 de la Ley *ídem*, pues allí establece directrices claras aplicables a nivel nacional sobre la elaboración de planes parciales, definiendo su contenido y las etapas de aprobación necesarias por parte de las autoridades municipales. Igualmente, el Decreto 1077 de 2015 compila la normativa vigente relacionada vivienda, consolidando todas las disposiciones sobre planes parciales y su trámite administrativo.

Finalmente, el Decreto 075 de 2013 enfatiza que el Estado debe comprometerse con proyectos de Vivienda de Interés Social y Prioritario, reglamentando los porcentajes de suelo destinados a estos proyectos, recalando que se deberán llevar a cabo en suelos urbanos y de expansión urbana para los Tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana.

#### **Justificación del Plan Parcial en el marco del POT de Bogotá D.C.**

El POT de Bogotá, adoptado mediante Decreto 555 de 2021, establece las directrices generales de ordenamiento territorial en la ciudad. En el capítulo 2 artículo 495, el POT define los Planes Parciales como instrumentos de planeación que precisan y articulan los objetivos de ordenamiento con los de gestión de suelo, definiendo las condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y de reparto equitativo de cargas y beneficios.

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

Es así que, el Distrito mediante diversas normas aporta y complementa las acciones descritas en el Ordenamiento Territorial aportando herramientas para una mejor planificación, consolidando una visión integral del desarrollo urbano.

Un ejemplo claro es la Circular 007 de 2022 en la que se establece parámetros clave sobre el área mínima requerida para las unidades de vivienda en las tipologías colectiva y con servicios.

El espacio público, como eje articulador de la vida urbana, encuentra una regulación específica en el Decreto 072 de 2023, que detalla lineamientos para su provisión, diseño, mantenimiento y recuperación en concordancia con el POT.

En cuanto a las disposiciones relacionadas con la vivienda, el Decreto 122 de 2023 complementa la normativa existente al regular las soluciones habitacionales con servicios y las viviendas colectivas, promoviendo proyectos que responden a las necesidades de la población objeto de mercado.

Por otra parte, los proyectos de renovación urbana adquieren una especial relevancia en el marco del Decreto 558 de 2023, que regula las condiciones para su delimitación, formulación y ejecución.

Además, se garantiza la protección de moradores y actividades productivas mediante el Decreto 563 de 2023, que introduce medidas para mitigar los impactos sociales y económicos derivados de los procesos de renovación urbana, fortaleciendo el equilibrio entre desarrollo urbano y justicia social.

Teniendo un panorama normativo un poco más general, pero enfocado en el desarrollo de estos instrumentos intermedios, la normatividad distrital ofrece un marco integral que no solo regula los aspectos técnicos, sociales y ambientales de los planes parciales, sino que también promueve una visión coherente y sostenible del ordenamiento territorial. Su implementación garantiza que estos instrumentos se conviertan en herramientas efectivas para consolidar el desarrollo urbano de Bogotá, priorizando la calidad de vida, la inclusión social y la sostenibilidad ambiental, en beneficio de todos sus habitantes.

## **2. Delimitación de ámbito del plan parcial**

La elección del polígono a intervenir de la ciudad, en un inicio fue motivada por la ubicación considerada estratégica por el grupo, al contar con la presencia de la estación de la Terminal de Transporte Salitre que en su momento se planeaba integrar a la formulación con el fin de brindarle una renovación al edificio, algo que en el desarrollo se terminó descartando; otro de los motivos para la selección, radicó en que esta es una zona de creciente actividad edificadora dado los recientes planes parciales en ejecución colindantes y adicionalmente por la proyección generada por la delimitación de la estación de la línea del Regiotram de Occidente que conectará el noroccidente de Bogotá con Cundinamarca, lo que adicionalmente genera una población asociada a dinámicas turísticas.

### Delimitación del Área de planificación

El Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva se encuentra ubicado en la Actuación Estratégica No. 14 denominada Montevideo, la cual hace parte de la Unidad de Planeamiento Local No. 12 Salitre, sujeto a las disposiciones de la Unidad de Planeamiento Local (UPL) Salitre y dentro de la Actuación Estratégica Montevideo.

El Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva se encuentra ubicado en la zona industrial de la Localidad de Fontibón, limita al noroccidente con la Avenida Boyacá y el Plan Parcial La Felicidad, al nororiente con la prolongación de la avenida ferrocarril, el canal San Francisco y, con una dinámica protagonizada por el Terminal de Transporte de Salitre, por el Suroccidente con la calle 21, y finalmente por el suroriente con la carrera 69B.

DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	
PUNTO	DIRECCIÓN
Noroccidente	Av. Boyacá
Nororiente	Av. Ferrocarril
Suroccidente	Calle 21
Suroriente	Carrera 69B



Delimitación del plan parcial Salitre Renueva. Fuente: Elaboración propia

### 2.1 Localización

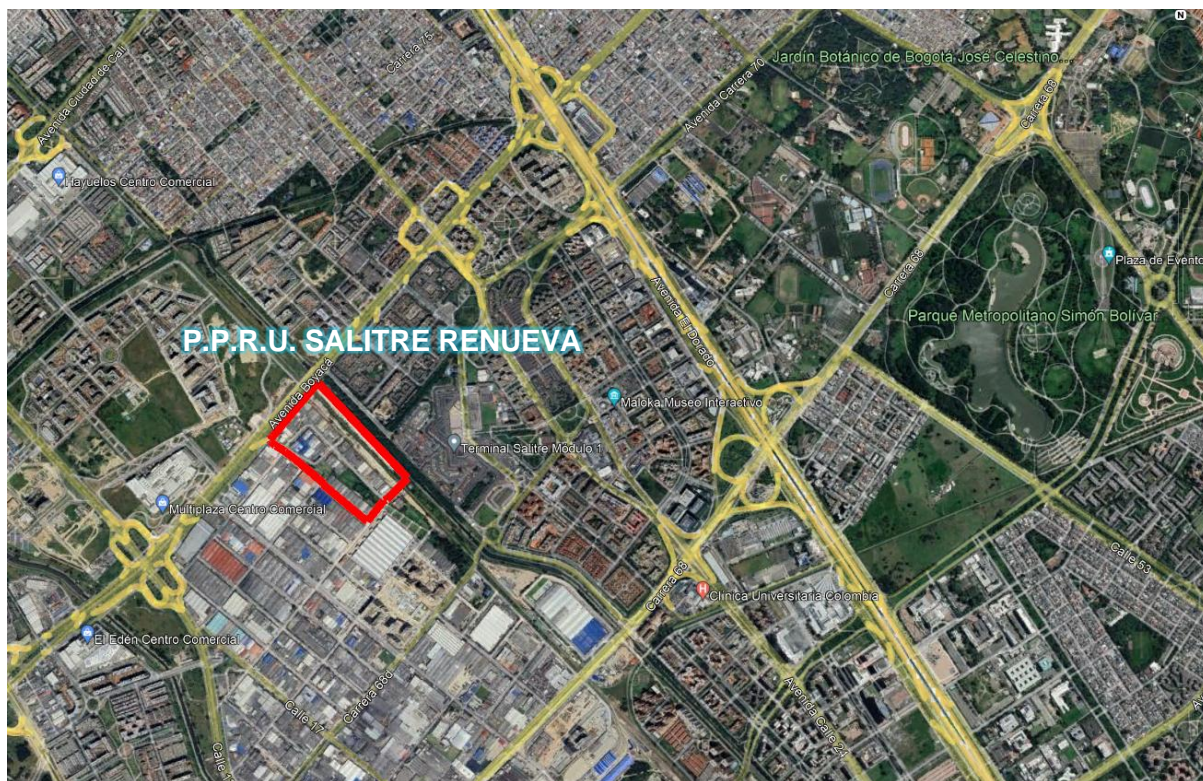
El Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva se localiza en la Localidad No. 9 de Fontibón. La Localidad de Fontibón, con una extensión de 3.328 hectáreas, tiene como

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

desarrollo principal de usos un núcleo industrial y comercial. Aquí se puede encontrar equipamientos de gran importancia para la movilidad en el país como lo es el Aeropuerto Internacional El Dorado y la Terminal de Transporte del Salitre. Además, Fontibón alberga numerosas fábricas, bodegas y la zona franca de Bogotá, consolidándose como el principal centro de máquinas de la ciudad.

De acuerdo con la información evidenciada en la página web de la Localidad, Fontibón está delimitada por el norte con el Municipio de Funza, por el occidente con el Municipio de Mosquera, por el oriente con la Localidad de Engativá y por el sur con las Localidades de Kennedy y Teusaquillo. Dentro de esta localidad se encuentra estratégicamente la UPL No. 12 Salitre, la cual se encuentra rodeada por vías arteriales de gran relevancia como la Carrera 68, la Avenida Boyacá, la Avenida Ciudad de Cali, la Calle 13 y la Avenida El Dorado.

El Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva se ubica específicamente sobre la Avenida Boyacá y Carrera 69B, entre la Calle 21 y la futura Avenida Ferrocarril. Lo que se pretende con el desarrollo de este plan parcial es transformar y revitalizar una zona clave en la ciudad, potenciando su infraestructura y su atractivo para actividades económicas y de transporte.



Localización específica PPRU Salitre Renueva. Fuente: Google Earth. Fuente: Elaboración propia.

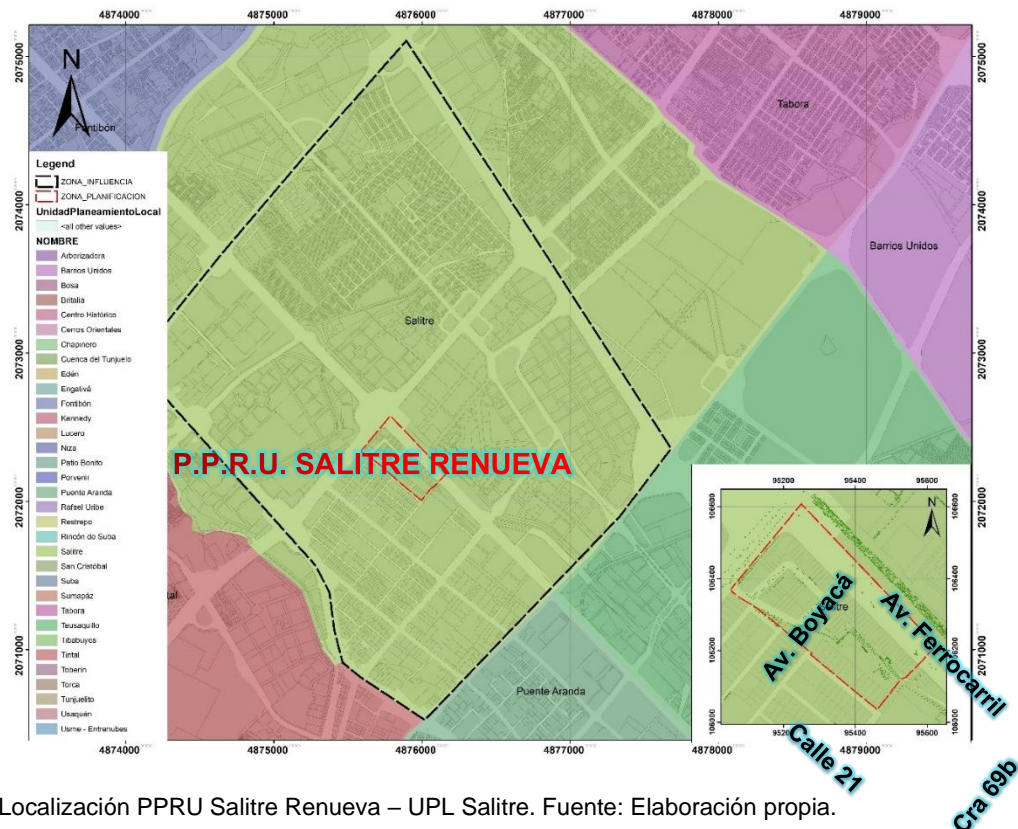
### Unidad de planeamiento local – Salitre

Como se mencionó anteriormente, el Plan Parcial Salitre Renueva se desarrolla dentro de la Unidad de Planeamiento Local (UPL) Salitre, cuyo propósito es superar las fracturas y aislamientos generados por servicios urbanos de alto impacto. Por lo que este trabajo

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

académico examina las estrategias de recuperación y rehabilitación urbana enfocadas en espacio público y bosques urbanos, debido a que dentro del área de planificación se ha encontrado que el parque de proximidad existente debe integrarse con el desarrollo de este y así reducir el aislamiento funcional y físico en la zona.

La UPL Salitre alberga una población de 183.579 habitantes, con una densidad de 116 habitantes por hectárea y un espacio público efectivo de 9,52 m<sup>2</sup> por habitante. El principal objetivo del Plan Parcial Salitre Renueva es abordar esas barreras hoy existentes y permitir una integración más adecuada al entorno.



### Articulación con proyectos de escala local

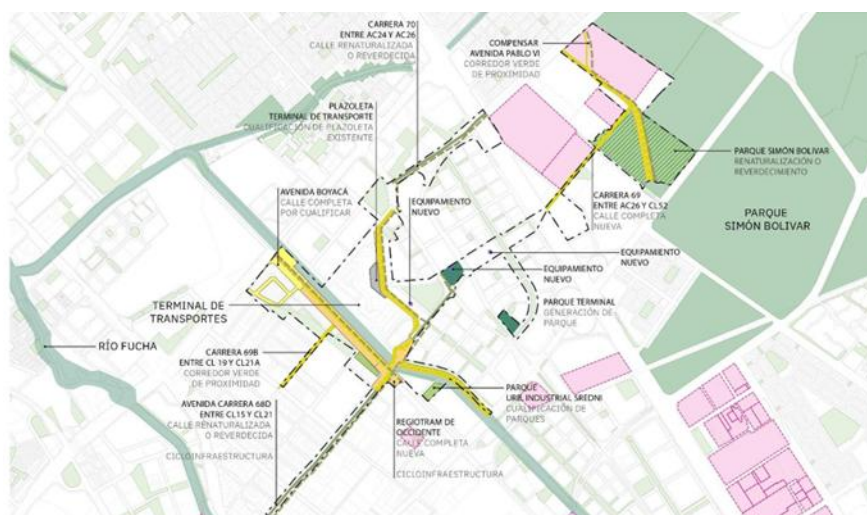
El PPRU “Salitre Renueva” se encuentra dentro de un polígono priorizado para el desarrollo de los **Nodos de Servicio Salitre** un proyecto de escala urbana para el cuidado catalogado como un nodo para la integración norte sur mediante acciones de reverdecimiento

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva



Fuente: SPD 2023.

El ámbito del plan parcial colinda con dos de las acciones planteadas en el proyecto **Nodo de servicio salitre** un corredor verde de proximidad en la Carrera 69b, entre la CI 19 y CI 21 A, el cual consiste en mejorar 2,15 Km de calles existentes con árboles, vegetación, y/o SUDS y el segundo es una calle completa por cualificar en la Av. Boyacá, el cual consiste en mejora 0,25 Km de las franjas en calles completas existentes de fachada a fachada (incluye paisajismo, andenes, ciclorrutas, mobiliario, vías, etc.).



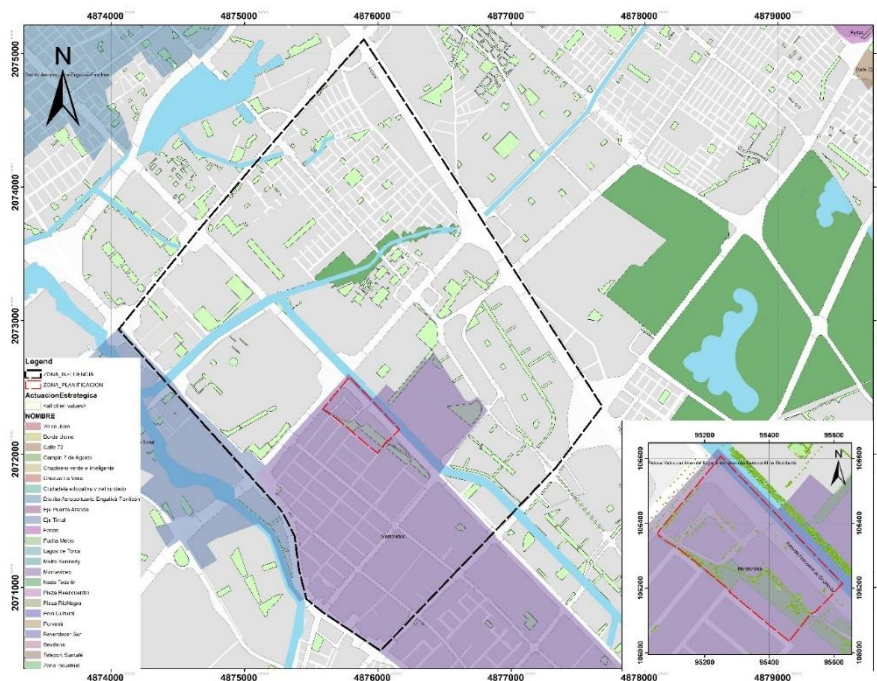
Fuente: SPD 2023.

### Actuación estratégica - Montevideo

Montevideo es una zona consolidada con usos predominantemente industriales, comerciales y de servicios. Las edificaciones en esta área tienen una antigüedad considerable y una renovación moderada, lo que subraya la necesidad de mejorar los soportes para el desarrollo de actividades industriales modernas. Con una extensión de 418,5 hectáreas, distribuidas en 127 manzanas y 2.044 lotes, la zona alberga una población de 3.148 habitantes, siendo la segunda Actuación Estratégica con menor población después de Reverdecer Sur.

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

Montevideo, con su combinación de usos industriales, comerciales y de servicios, y su ubicación estratégica, tiene un gran potencial para el desarrollo económico y la revitalización urbana. Los lineamientos propuestos buscan no solo fortalecer la infraestructura y sostenibilidad de la zona, sino también integrarla con las nuevas dinámicas urbanas e inmobiliarias que están emergiendo en Bogotá. La implementación de estas estrategias permitirá que Montevideo se convierta en un núcleo de desarrollo económico y un modelo de revitalización urbana sostenible.



: Localización PPRU Salitre Renueva – AE Montevideo. Fuente: Elaboración propia.

### Tratamiento Urbanístico – Renovación Urbana

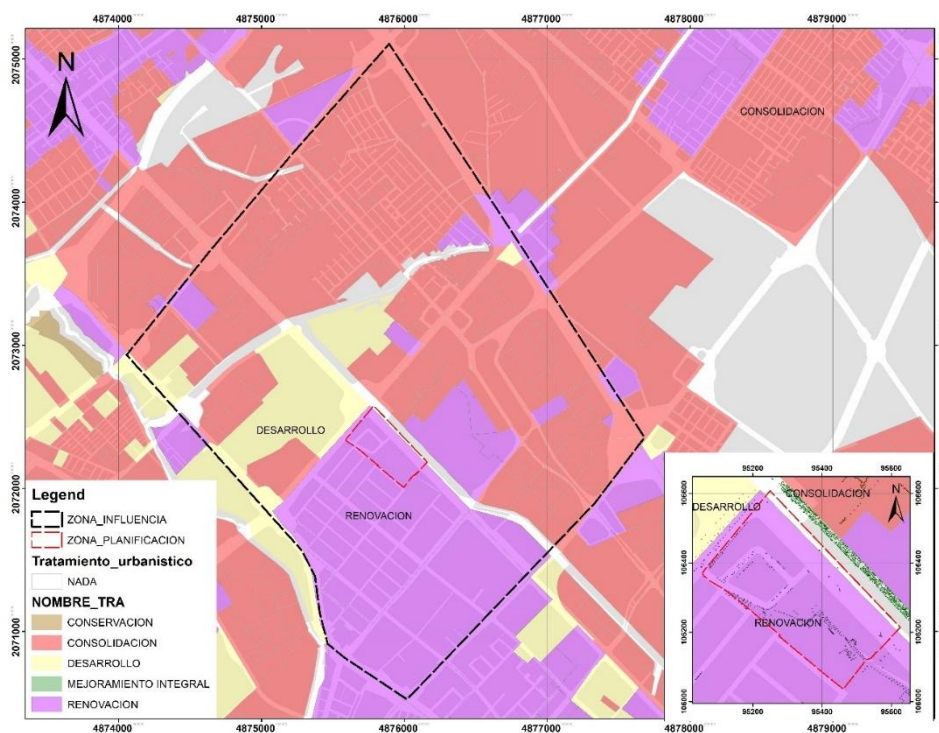
La renovación urbana podría entenderse como un conjunto de acciones que se desarrollan con el fin de devolver a los espacios urbanos deteriorado, unas condiciones óptimas para el adecuado desarrollo de la vida urbana, en las dimensiones social, espacial y ambiental.

Cuando se habla de renovación urbana, necesariamente hacemos referencia a un tratamiento urbanístico. El tratamiento de Renovación Urbana, corresponde a *“las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para, detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar 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.(...)”* Artículo 2.2.1.1 Definiciones. Decreto Nacional 1077 de 2015. (Ministerio de vivienda, 2022)

Para el caso del Plan Parcial Salitre Renueva, el polígono de estudio se encuentra dentro del tratamiento de renovación urbana, cuya política de ocupación, aprovechamiento y manejo del

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

suelo se concreta en 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, unidades productivas y propietarios, acorde con lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 555 de 2021, enfocándose que la modalidad a aplicar del tratamiento de renovación urbana será el de Revitalización.



Localización PPRU Salitre Renueva – Tratamiento de Renovación Urbana. Fuente: Elaboración propia.

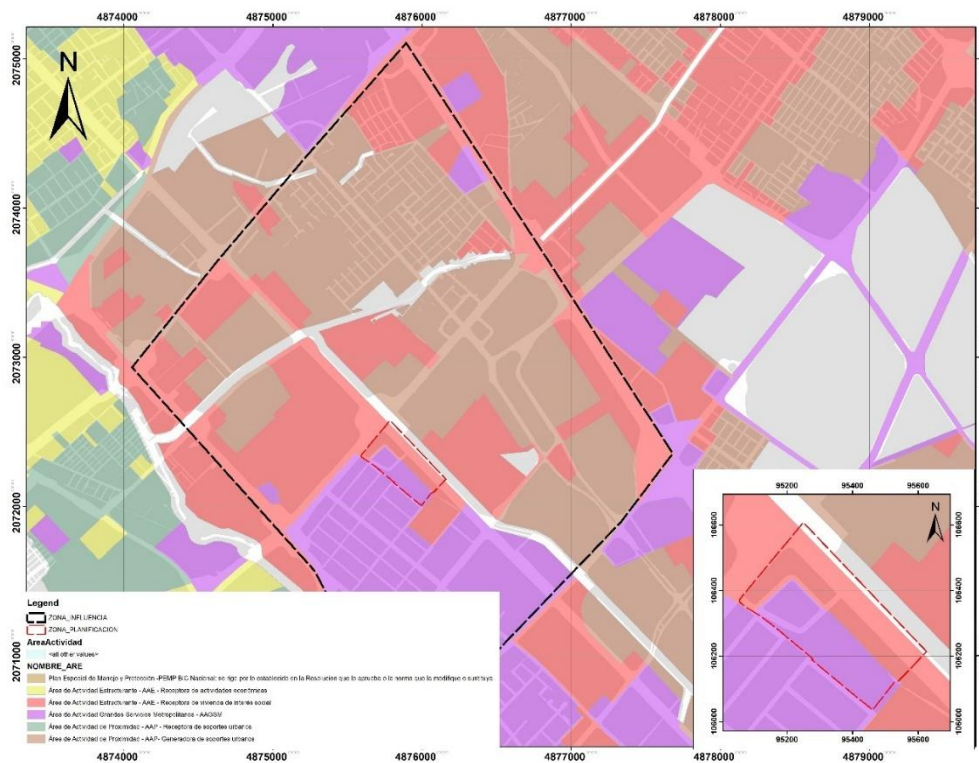
## Áreas De Actividad

Ahora bien, en la escala de las Áreas de Actividad, cuya definición se encuentra descrita en el Anexo 2 “Glosario” del Decreto Distrital 555 de 2021, reza lo siguiente:

*Territorios que orientan las dinámicas urbanas previstas en el Modelo de Ordenamiento Territorial, sobre la cual se establecen los usos del suelo y niveles de mezcla, y se establecen las decisiones relacionadas con las cargas urbanísticas.*

Por lo que le son aplicables al polígono del Plan Parcial Salitre Renueva las relacionadas a continuación:

1. Área de Actividad Estructurante - Receptora de Vivienda de Interés Social y,
2. Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos.



Localización PPRU Salitre Renueva – Áreas de Actividad. Fuente: Elaboración propia.

## 2.2 Delimitación de área de influencia del plan parcial

El análisis de los sistemas estructurantes de la ciudad se centra en la delimitación de un área de influencia que para el caso del Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva se define por la malla vial arterial y complementaria.

Esta delimitación se fundamenta en criterios específicos que incluyen la identificación de zonas homogéneas y la consideración de la zona de impacto vial, este enfoque permite comprender de manera más efectiva las dinámicas urbanas y su relación con la infraestructura vial, facilitando un análisis integral de la estructura urbana y su funcionalidad.

Esta área de influencia se encuentra delimitada en el costado norte por la Avenida 26, en el costado sur con la Calle 13, por el oriente con la Carrera 68 y finalmente por el occidente con la Av. Ciudad de Cali.

Dentro del polígono de la zona de influencia los usos existentes principalmente son comerciales, industriales en proceso de transformación, en cierta medida residenciales, pero que pueden presentar una gran potencia para el desarrollo habitacional.



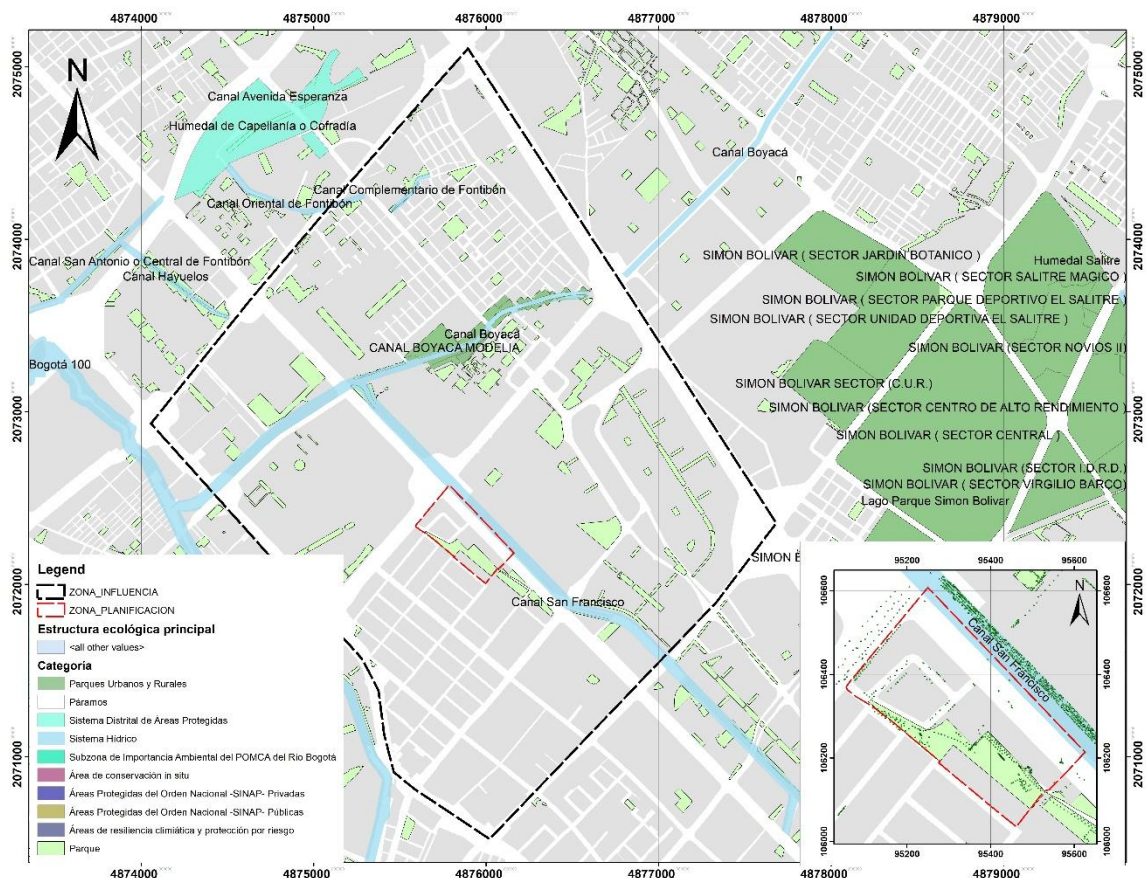
Equipamientos cercanos al polígono de planificación

### 3. Estructuras Territoriales

#### 3.1 Estructura ecológica principal

La estructura ecológica principal dentro del área de influencia se compone de varios corredores ecológicos y un sistema hídrico integrado por dos canales y un río, los cuales desempeñan funciones cruciales para el medio ambiente local. El Corredor Ecológico de la Ronda del Canal San Francisco actúa como hábitat natural para una diversidad de flora y fauna, albergando plantas, aves, insectos y otros organismos que contribuyen a la biodiversidad.

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva



Categoría	Componente	Características
<b>Corredor Ecológico de Ronda.</b>	Corredor ecológico de la ronda del Canal San Francisco Antiguo cauce del río San Francisco	Alindado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
<b>Corredor Ecológico Vial.</b>	Av. Boyacá Av. Ferrocarril	Tipo V-1 Tipo V-1

El proyecto de impacto ambiental que se desarrollará dentro del área de influencia es un Parque Lineal denominado 'Parque Canal Boyacá', el cual busca propiciar el establecimiento de especies con alta biodiversidad de vegetación multiestrato que se integren a la dinámica espacial, funcional y socio-ecológica del entorno.



Eje San Francisco, parque canal Boyacá Fuente: Foto IDU

### 3.2 Estructura Funcional y del Cuidado

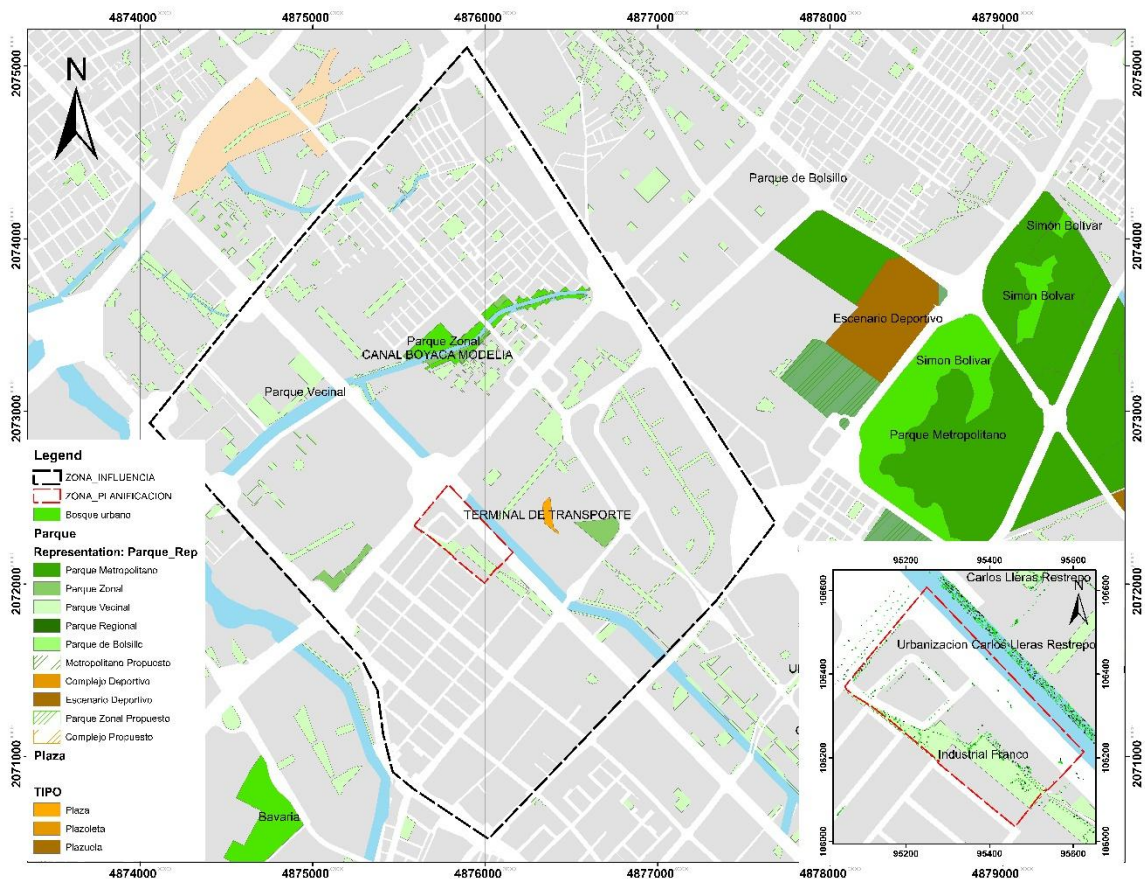
De acuerdo con lo reglamentado en el artículo 88 del Decreto Distrital 555 de 2021 la estructura funcional y del cuidado en Bogotá se define como un conjunto de sistemas que soportan el territorio y garantizan el derecho de acceso equitativo a la ciudad. Estos sistemas incluyen el espacio público peatonal para el encuentro, el sistema de movilidad, el sistema del cuidado y de servicios sociales, y los servicios públicos.

Dentro del Sistema de Espacio Público Peonatal para el encuentro se destacan los siguientes ítems:

- 1. Espacio Público Efectivo:** Para la vigencia 2023, Bogotá cuenta con 4,79 m<sup>2</sup> de espacio público efectivo por habitante. La Localidad de Fontibón, tiene como indicador 3,74 m<sup>2</sup>/habitante, mientras que la UPL Salitre está en un rango entre 8,1 y 13 m<sup>2</sup>/habitante. Estos resultados muestran que la UPL Salitre supera el promedio de la ciudad, lo que sugiere una mejor infraestructura de espacio público en esa área.
- 2. Espacio Público de conexión y conectividad:** En Bogotá, estas áreas suman un total de 9.072,3 hectáreas, que representan el 23,8% del área urbana, con un promedio de 15,24 m<sup>2</sup>/habitante. En la UPL Salitre oscila entre 15,1 y 30 m<sup>2</sup>/habitante. Evidenciando nuevamente que la UPL Salitre supera significativamente el promedio de la ciudad.
- 3. Espacio público asociado a la Estructura Ecológica Principal:** En Bogotá, este indicador alcanza 6,45 m<sup>2</sup>/habitante. En la UPL Salitre se encuentra entre 4,1 y 9 m<sup>2</sup>/habitante. Como resultado se puede concluir que si bien es cierto, supera ligeramente los valores de la ciudad, es necesario fortalecer aún más este espacio para mejorar la integración ecológica y el bienestar urbano.

- 4. Espacio Público Total:** Según el Reporte Técnico de Indicadores de Espacio Público, para la vigencia 2023 la ciudad cuenta con un total de 182'108.582,70 metros cuadrados de espacio público, equivalente a 27,33 m<sup>2</sup>/habitante, que comparada con la UPL Salitre el cual tiene un promedio entre 30,1 a 50 m<sup>2</sup>/habitante, estando el área de planificación dentro del promedio de la ciudad.

En el momento de realizar un análisis del Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro en la zona de influencia, este revela la existencia de espacios clave como parques, plazas y elementos de la estructura ecológica que contribuyen al entorno urbano. Sin embargo, estos espacios pareciera que no tuvieran una conexión lógica con la ciudad, estando un poco abandonados y con muy poca accesibilidad, limitando de gran manera su potencial.



Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro - Elaboración Propia

### 3.1 Sistema de Movilidad

De acuerdo con lo definido en el artículo 92 del Decreto Distrital 555 de 2021, el sistema de movilidad es definido como el conjunto de bienes, infraestructuras, redes y mecanismos tecnológicos que permiten la libre circulación de los habitantes, garantizan la prestación eficiente de los servicios de transporte público, y facilitan el desplazamiento de mercancías. En el contexto del Plan Parcial de Renovación Urbana "Salitre Renueva", el análisis del sistema de movilidad se organiza de la siguiente manera:

**Espacio Público para la Movilidad.** Este espacio está compuesto por las vías y corredores que facilitan el tránsito de peatones, ciclistas, vehículos particulares, transporte público y mercancías. La prioridad en el uso de este espacio está centrada en los peatones, personas con discapacidad, ciclistas y usuarios de micromovilidad.

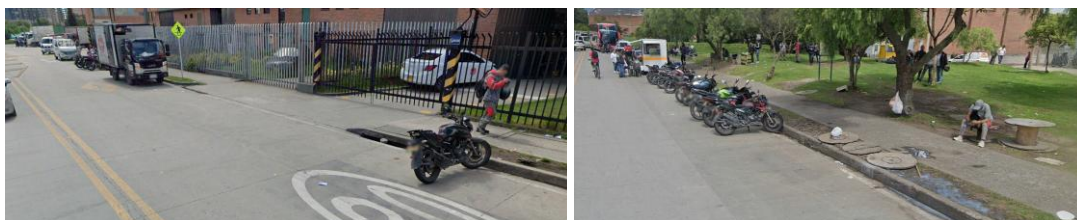
El Espacio Público para la Movilidad se compone de tres redes fundamentales:

1. Red de infraestructura peatonal.
  2. Red de cicloinfraestructura.
  3. Red vial: que incluye las vías arteriales de integración regional, arteriales, intermedias, locales y rurales.
- 1.1. En la zona de planificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Salitre Renueva", la **red de infraestructura peatonal** se caracteriza por tener una calidad de media a baja, lo que indica que no cumple con los lineamientos exigidos para garantizar un uso óptimo. Este déficit en la infraestructura peatonal representa un reto significativo, ya que limita la movilidad segura y accesible de los peatones, un grupo prioritario en el sistema de movilidad del Distrito Capital.

Los análisis gráficos de los polígonos de intervención muestran una infraestructura insuficiente para cubrir las demandas actuales de la población y las expectativas que plantea el crecimiento urbano en esta área.



Vista desde la Carrera 71



Vista desde la Diagonal 21 Bis



Vista desde la Avenida Boyacá

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva



Vista desde la Avenida Boyacá hacia la Av. Ferrocarril



Vista desde la Calle 21a

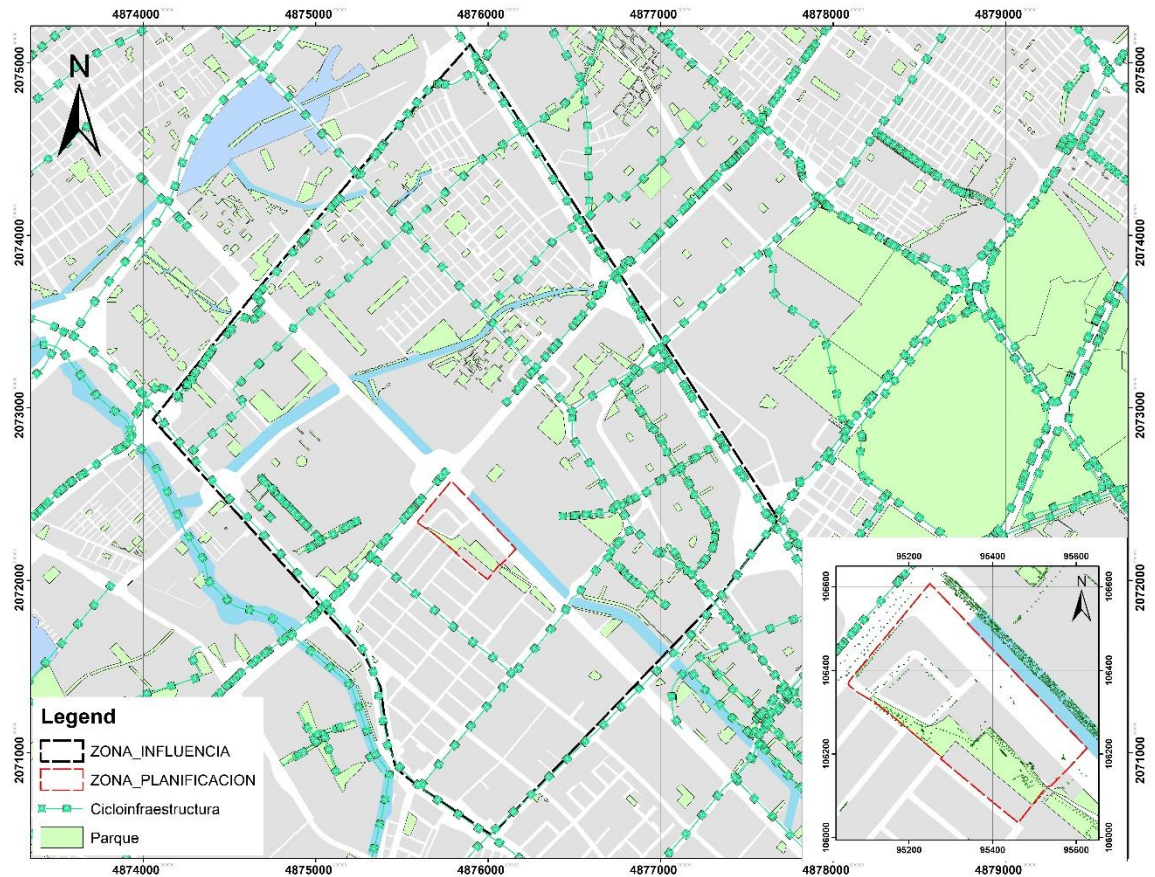


Vista desde la Carrera 69b

- 1.2. La **red de cicloinfraestructura** dentro del área de planificación es muy limitada, presentándose únicamente un tramo de 315,5 metros lineales de ciclorruta en la Avenida Boyacá, por el costado izquierdo en sentido sur-norte. Esta cifra es insuficiente en comparación con las necesidades del área y las metas de sostenibilidad propuestas en el marco de la renovación urbana. En otras zonas del área de planificación, no se ha desarrollado infraestructura específica para la circulación de bicicletas, lo que restringe el uso de este modo de transporte sostenible y limita la integración del sistema de movilidad.

La promoción de la movilidad cicloinclusiva es un aspecto clave para reducir la dependencia del transporte motorizado, pero requiere una ampliación significativa de la infraestructura ciclista en el área de planificación.

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva



Sistema de Cicloinfraestructura - Elaboración Propia

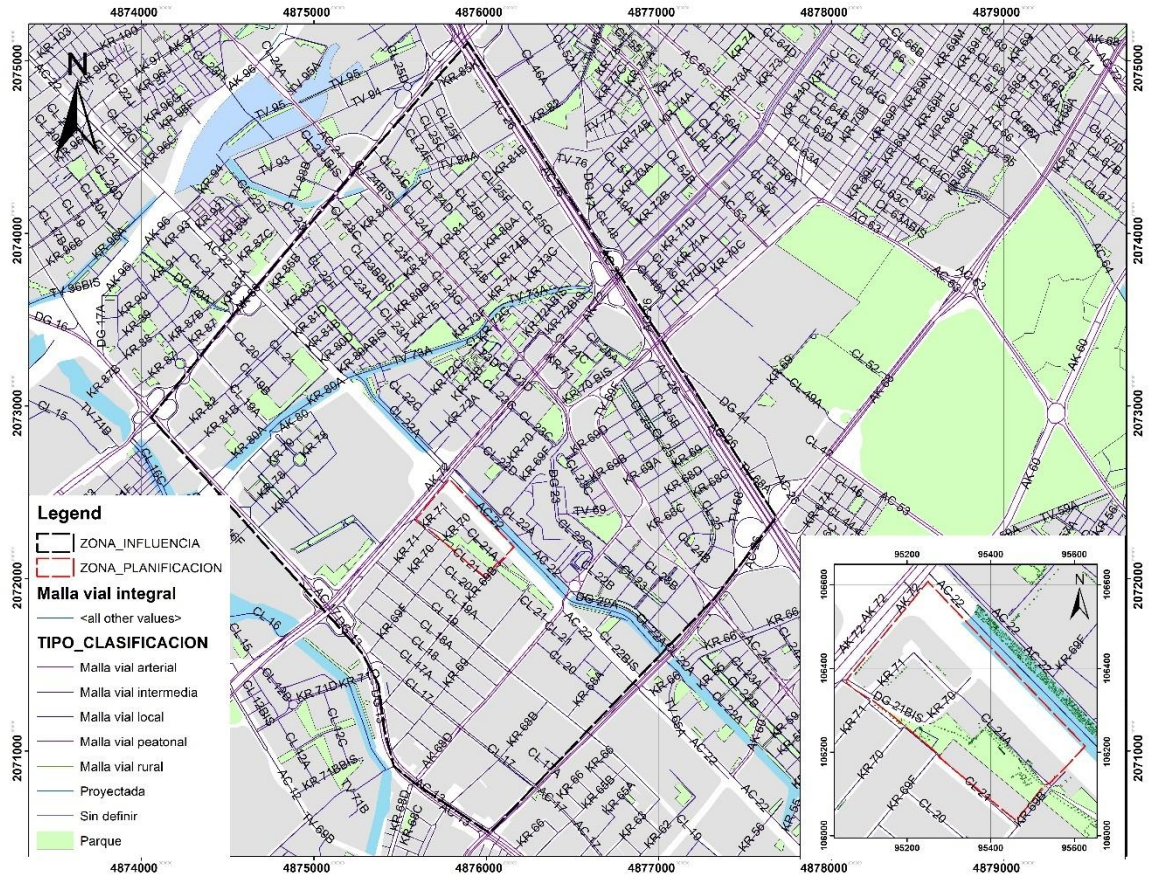
1.3. La red vial se subdivide en tres categorías según su función y jerarquía en la movilidad urbana: malla vial arterial, malla vial intermedia y malla vial local.

- **Malla vial arterial.** Es la red de mayor jerarquía y cumple un papel fundamental en la movilidad y accesibilidad urbana y regional. En el área de influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana "Salitre Renueva", esta red está compuesta por vías principales que conectan la ciudad con otras regiones del país, incluyendo:

- ✓ Avenida Ciudad de Cali
- ✓ Avenida Colón (Calle 13)
- ✓ Carrera 68
- ✓ Avenida El Dorado (Calle 26)
- ✓ Avenida Boyacá
- ✓ Avenida Ferrocarril de Occidente

Analizado el área de planificación, se evidencia que las vías locales tienen diversas limitaciones en términos de calidad, por un deterioro dado por el tipo de vehículos que transitan por el sector, afectando en gran medida la conectividad de las manzanas.

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

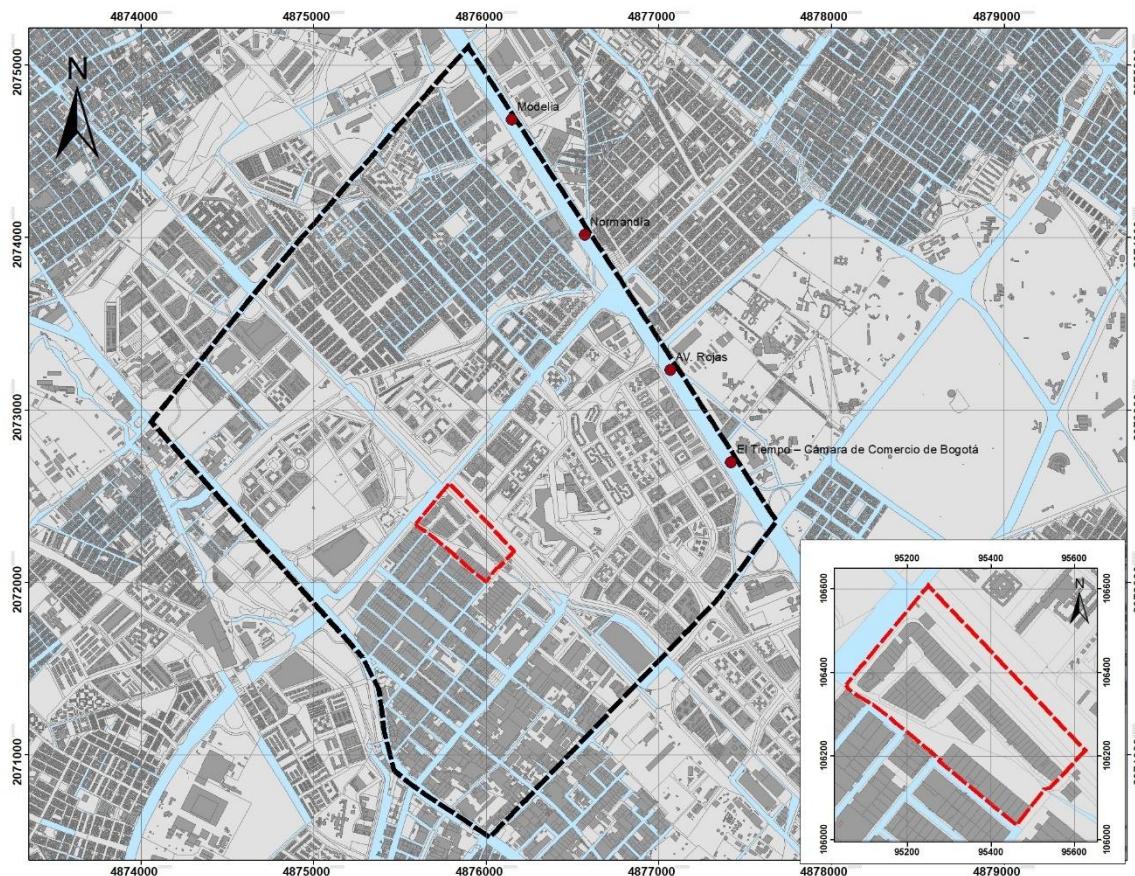


2. Red del transporte público de pasajeros urbano, rural y regional. Es el conjunto de infraestructuras de transporte que dan soporte territorial a la prestación del servicio de transporte público de pasajeros, y permiten la integración y operación de los medios de transporte público en el ámbito urbano, rural y regional.

Comprende los corredores verdes de transporte público de alta y media capacidad y su infraestructura de soporte que incluyen las líneas de Metro, las líneas de Regiotram, los cables aéreos, los complejos de integración modal, las áreas de integración multimodal y los estacionamientos disuasorios, como mecanismo para incentivar el uso de modos de movilidad sostenible y responsable.

- Sistema de Transporte Masivo. En el área de influencia se identifica la presencia de una troncal de Transporte Masivo Transmilenio, correspondiente a la Troncal.  
Revisar si el estudio realizado por la Felicidad habla sobre el Sistema de Masivo de Transporte.

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva



### Ámbito de planificación del Plan Parcial Salitre Renueva

- Sistema Integrado de Transporte Público (SITP). El sistema se compone de corredores troncales especializados que disponen de una infraestructura especial de accesos peatonales, intersecciones con prelación y paraderos fijos, sobre los cuales operan vehículos de alta capacidad.

Las rutas de buses que circulan sobre los corredores troncales especializados se complementan con rutas alimentadoras servidas con autobuses de menor capacidad, que operan sobre vías de las mallas arterial complementaria o intermedia y cuentan con puntos de parada preestablecidos. (Alcaldía de Bogotá, 2017)

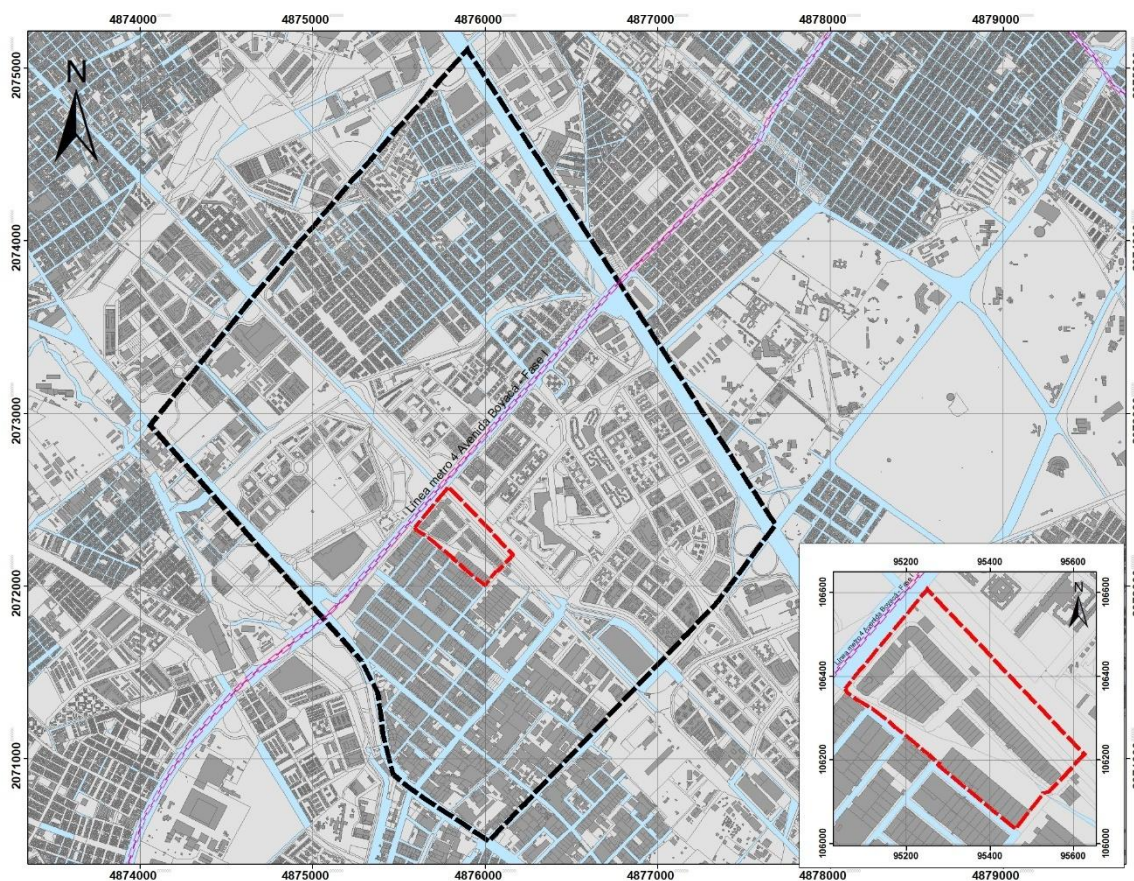
Las estaciones del sistema se clasifican en las siguientes categorías:

- a. Estaciones de integración urbana de cabecera: se localizan en los extremos de los corredores troncales especializados. Desde ellas se recogen y despachan pasajeros desde y hacia las rutas alimentadoras, y a los servicios de transporte público intermunicipal de municipios de la Sabana de Bogotá. Dichas estaciones de integración solo prestan el servicio de subida y bajada de pasajeros y no pueden en ningún caso prestar servicios de parqueo de vehículos o a pasajeros con equipaje, a diferencia de los terminales de transporte. Se accede a ellas a pie, por

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

puentes peatonales o pasos peatonales a nivel. En las áreas aledañas a estas estaciones se localizan los patios para los vehículos de alta capacidad que sirven a las rutas troncales. (Alcaldía de Bogotá, 2017)

- b. Estaciones de integración intermedias: Se localizan sobre los corredores troncales especializados y permite el trasbordo entre rutas alimentarias y rutas troncales. A estas instalaciones se accede a pie por puentes peatonales o pasos a nivel. (Alcaldía de Bogotá, 2017)
- c. Estaciones convencionales: Se localizan sobre los corredores troncales especializados en donde se permite el ascenso y descenso de pasajeros a los buses de alta capacidad que circulan por las troncales. Dentro del área de influencia y en proximidad con el Plan Parcial Salitre Renueva. (Alcaldía de Bogotá, 2017)



Ámbito de planificación del Plan Parcial Salitre Renueva

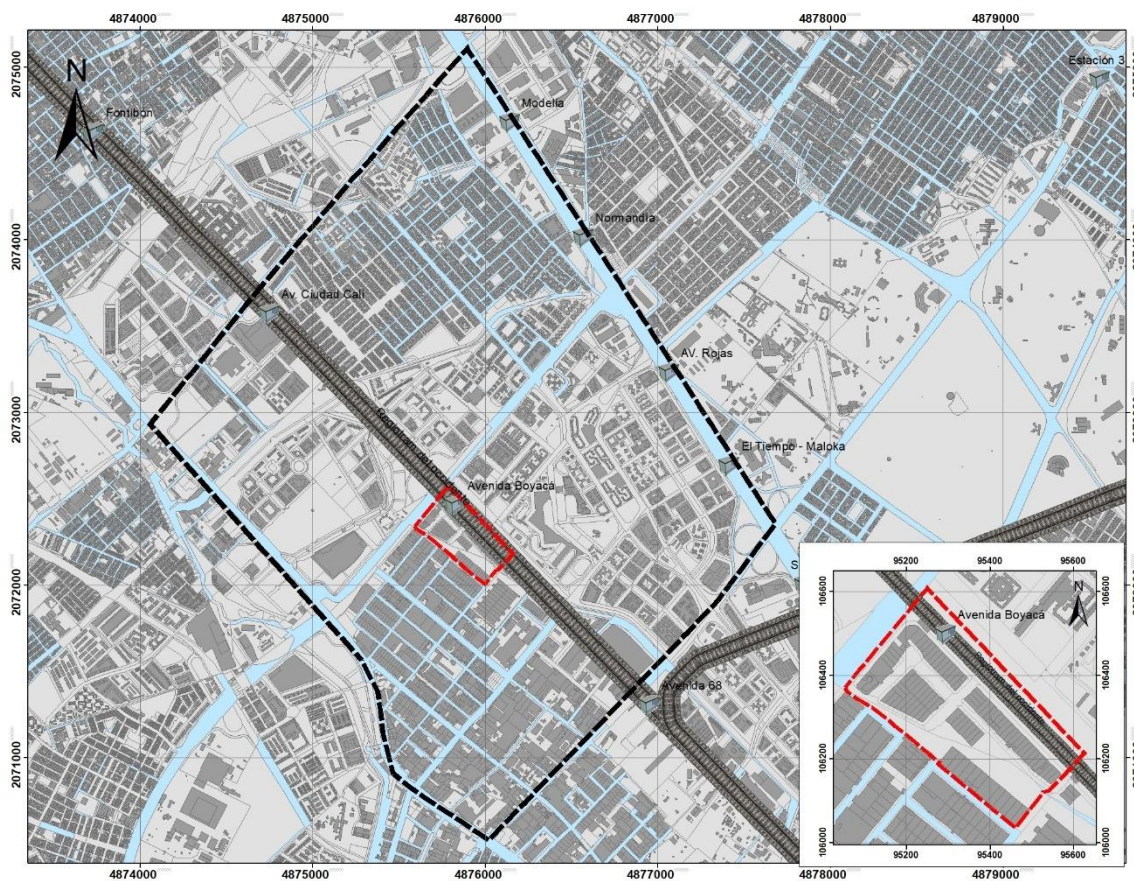
El Regiotram representará una mejora significativa en la accesibilidad y conectividad de Bogotá en la dirección norte-sur, facilitando la integración entre las zonas del norte y el sur de la ciudad. Para el caso del PPRU Salitre Renueva, se tiene como dato importante que existirá una estación estratégica ubicada entre la Carrera 76 y la Av. Ferrocarril, la cual se denominará Fontibón. Esta estación permite tener un espectro amplio de la población que a

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

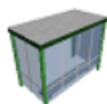
futuro estará llegando al área de planificación, siendo un nodo de transporte multimodal que permitirá una conexión ágil con servicios esenciales que se prestarán en el sector.

Mercado a atender	La Sabana de Occidente – Bogotá
Número de estaciones	17
Estación de influencia	Av. Boyacá
Demanda Estimada	40.205.999 Pasajeros/año
Año de inicio de operaciones	2026
Valor del proyecto	1.9 billones

La construcción y puesta en marcha del Regiotram conlleva a pensar la ciudad de otra manera, pues impulsará un modelo de desarrollo sostenible fomentando el uso de transporte público masivo, generando una reducción en el uso de vehículos particulares. Este avance resulta altamente atractivo para los proyectos inmobiliarios que se contemplen dentro del plan parcial, al incrementar significativamente el flujo de pasajeros en la zona. Actualmente, se estima un tránsito anual de 18 millones de pasajeros; sin embargo, con la entrada en operación del Regiotram, esta cifra podría alcanzar los 40 millones de pasajeros anuales, consolidando a la zona como un epicentro de movilidad y desarrollo urbano.



Red férrea

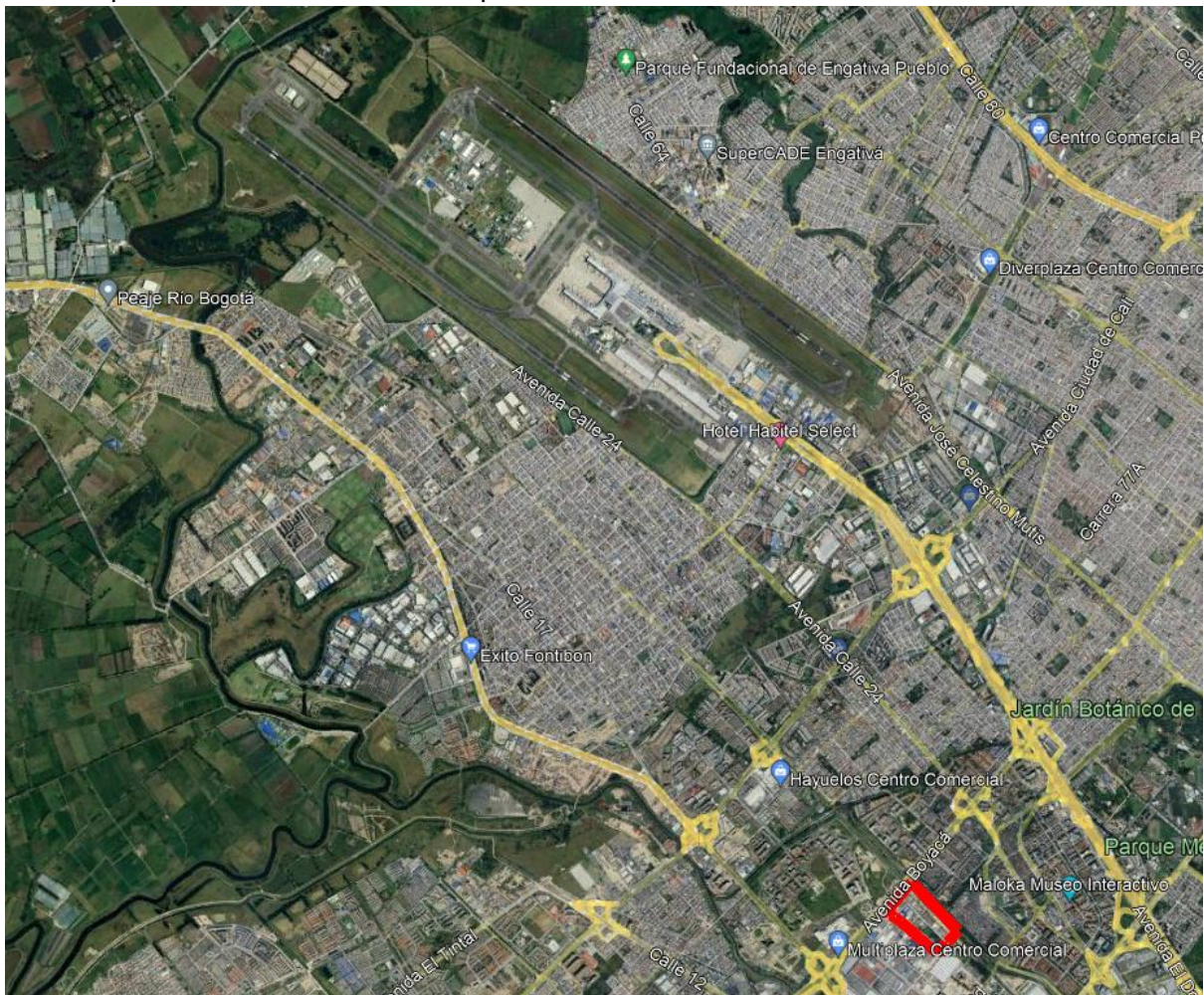


Estación

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

3. Red de transporte aéreo. Es el conjunto de infraestructuras de transporte y zonas para la operación y soporte del transporte aéreo en el Distrito Capital, compuesta por: 1) Complejo Aeroportuario del Aeropuerto el Dorado, 2) Aeródromo de Guaymaral, 3) Infraestructura y zonas de soporte al servicio de transporte aéreo de larga distancia, urbano, rural y regional.

Si bien es cierto, dentro del área de influencia y área de planificación, no se cuenta con infraestructura relacionada al sistema de transporte aéreo, pero si se puede vincular que el polígono está muy cerca al Aeropuerto Internacional el Dorado, por lo que se debe tener en cuenta para la movilidad del sector.



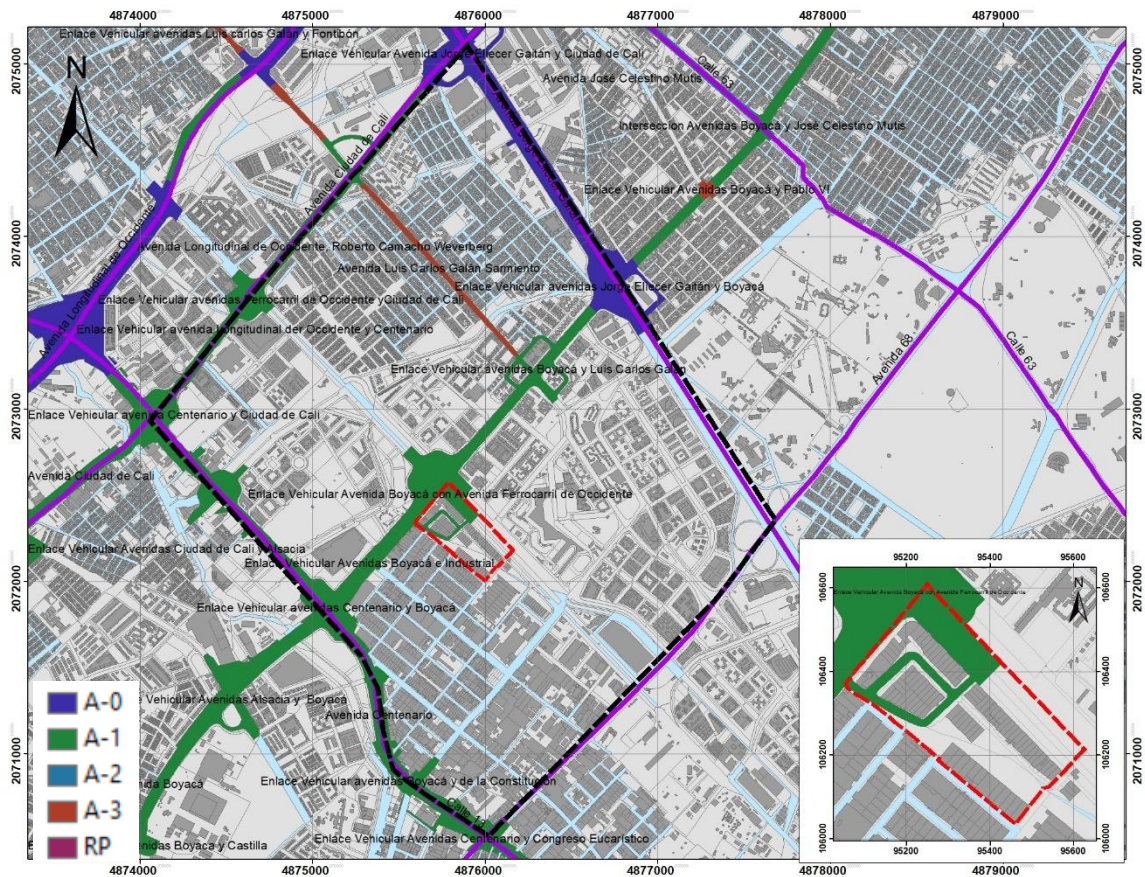
Mapa de aeropuerto El Dorado – Fuente: Google Maps

4. Red de transporte de carga y para la actividad logística: El aeropuerto El Dorado se posiciona como el principal eje de transporte aéreo de carga en América Latina, gestionando el 70% de la carga aérea del país con un volumen anual de 720 millones de toneladas. Sin embargo, la alta demanda logística hacia y desde el aeropuerto se concentra en el transporte terrestre, con un flujo de 13.200 vehículos diarios que utilizan vías como la Avenida Centenario (Calle 13), la Carrera 100 y la Carrera 103, lo que genera congestión severa y deterioro en sectores como el Centro Fundacional de Fontibón (DTS Distrito Aeroportuario, 2023).

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

Para abordar estos desafíos, el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente establece un enfoque estratégico basado en el Modelo de Ocupación del Territorio, destacando el Elemento Regional No. 10, que prioriza el funcionamiento logístico regional mediante la implementación del Anillo Logístico de Occidente (DTS Distrito Aeroportuario, 2023). Esta infraestructura está diseñada para consolidar el Distrito Aeroportuario como un nodo logístico de alta capacidad, integrando corredores estratégicos como la ALO Centro, la Calle 63 extendida hasta el río Bogotá, la Calle 80 y la ampliación de la Calle 13 como un corredor especializado para el transporte de carga.

Adicionalmente, esta red logística se conecta con la Actuación Estratégica Montevideo, que establece enlaces clave con la Avenida Boyacá y la Avenida Ferrocarril, fortaleciendo la dinámica logística de la ciudad. Este sistema tiene un impacto particular en el área de intervención del PPRU Salitre Renueva, donde predomina una actividad económica basada en bodegas e industrias, lo que refuerza la importancia de esta infraestructura para potenciar la competitividad y funcionalidad del sector.



Ámbito de planificación del Plan Parcial Salitre Renueva

### 3.3 Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales

Es el conjunto de equipamientos, espacios, edificaciones, instalaciones o construcciones temporales, infraestructura o unidades móviles, donde se prestan los diferentes servicios de cuidado y servicios sociales que responden a las necesidades de la población de manera diferencial, con el fin de permitir su inclusión y participación social en condiciones de igualdad en Bogotá.

Este sistema está compuesto por:

1. Sistema Distrital del Cuidado. Es un conjunto de redes que articulan equipamientos y servicios sociales para reconocer, redistribuir y reducir el tiempo dedicado, especialmente por mujeres, al trabajo de cuidado no remunerado. Abarca los siguientes servicios:

- 1.1. Servicios del Cuidado:

- 1.1.1. Educación primera infancia, preescolar, básico y media. En el área de planificación del Plan Parcial Salitre Renueva, se encuentran los siguientes servicios:

Colegio, Escuela, y demás.

- 1.1.2. Educación superior, educación para el trabajo, desarrollo y talento humano, y educación técnica, tecnológica, para la ciencia e innovación. Dentro del área de influencia del Plan Parcial Salitre Renueva, se encuentran los siguientes equipamientos relacionados a:

Colegio, universidad, etc.

- 1.1.3. Salud con enfoque social y resolutiva. Dentro del área de influencia del Plan Parcial Salitre Renueva, se encuentran los siguientes equipamientos relacionados a:

Servicios de salud: consulta externa, urgencias, apoyo logístico y terapéutico, servicios hospitalarios de internación y quirúrgicos.

- 1.1.4. Integración social. Dentro del área de influencia del Plan Parcial Salitre Renueva, se encuentran los siguientes equipamientos relacionados a:

Promoción, prevención, protección, restablecimiento y garantía de los derechos de los distintos grupos poblacionales, diferenciales, de género, familias y comunidades.

- 1.2. Igualdad de Oportunidades.

- 1.3. Cultura. Dentro del área de influencia del Plan Parcial Salitre Renueva, se encuentran los siguientes equipamientos relacionados a:

Museos, centros culturales y artísticos, salas de exhibición, galerías teatros, auditorios, planetarios, archivos generales científicos y artísticos, casas de la cultura, entre otros.

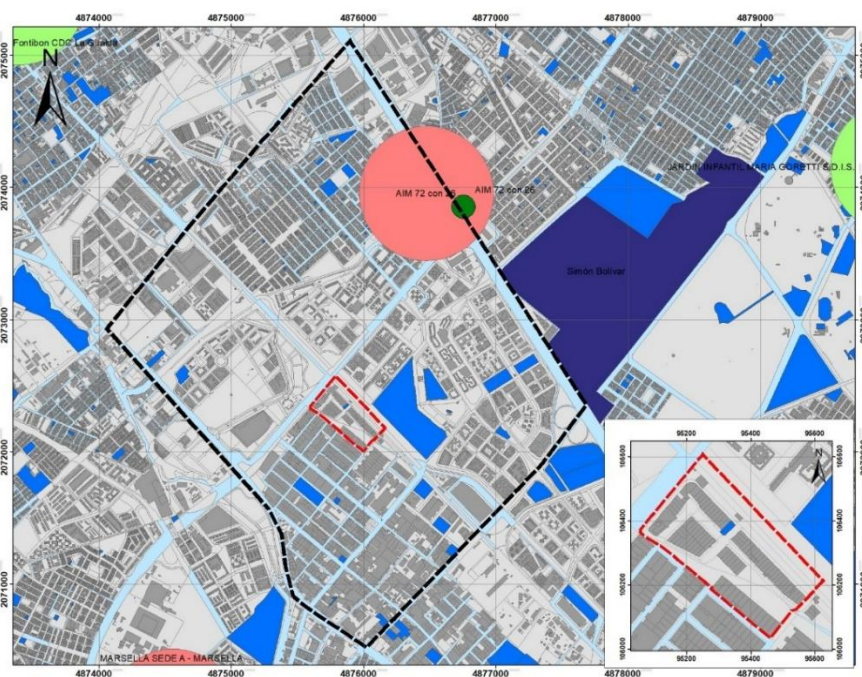
- 1.4. Recreación y Deporte. Dentro del área de influencia del Plan Parcial Salitre Renueva, se encuentran los siguientes equipamientos relacionados a:

Centros de alto rendimiento, coliseos y estadios, polideportivos o espacios deportivos convencionales cubiertos o descubiertos de uso público, clubes campestres y deportivos públicos o privados.

2. Servicios sociales. Son aquellos, que, a partir de acciones integradas, buscan atender las necesidades sociales identificadas en las personas, familias y comunidades, en el marco de la protección social y la integración territorial, poblacional y diferencial, y con criterios de proximidad a las áreas residenciales, con el fin de aportar progresivamente a la superación de condiciones de vulnerabilidad, ampliación de capacidades, generación de oportunidades y acciones de corresponsabilidad: (Integración social , 2021)

- 2.1. Servicios sociales:

- 2.1.1. Culto.
- 2.1.2. Servicios de seguridad ciudadana, defensa, convivencia y justicia.
- 2.1.3. Participación social ciudadana.
- 2.1.4. Administración pública.
- 2.1.5. Abastecimiento de alimentos.
- 2.1.6. Cementerios y servicios funerarios.
- 2.1.7. Servicios ambientales.
- 2.1.8. Bienes y cuidado animal.
- 2.1.9. Servicios de apoyo a la producción y al desarrollo rural.



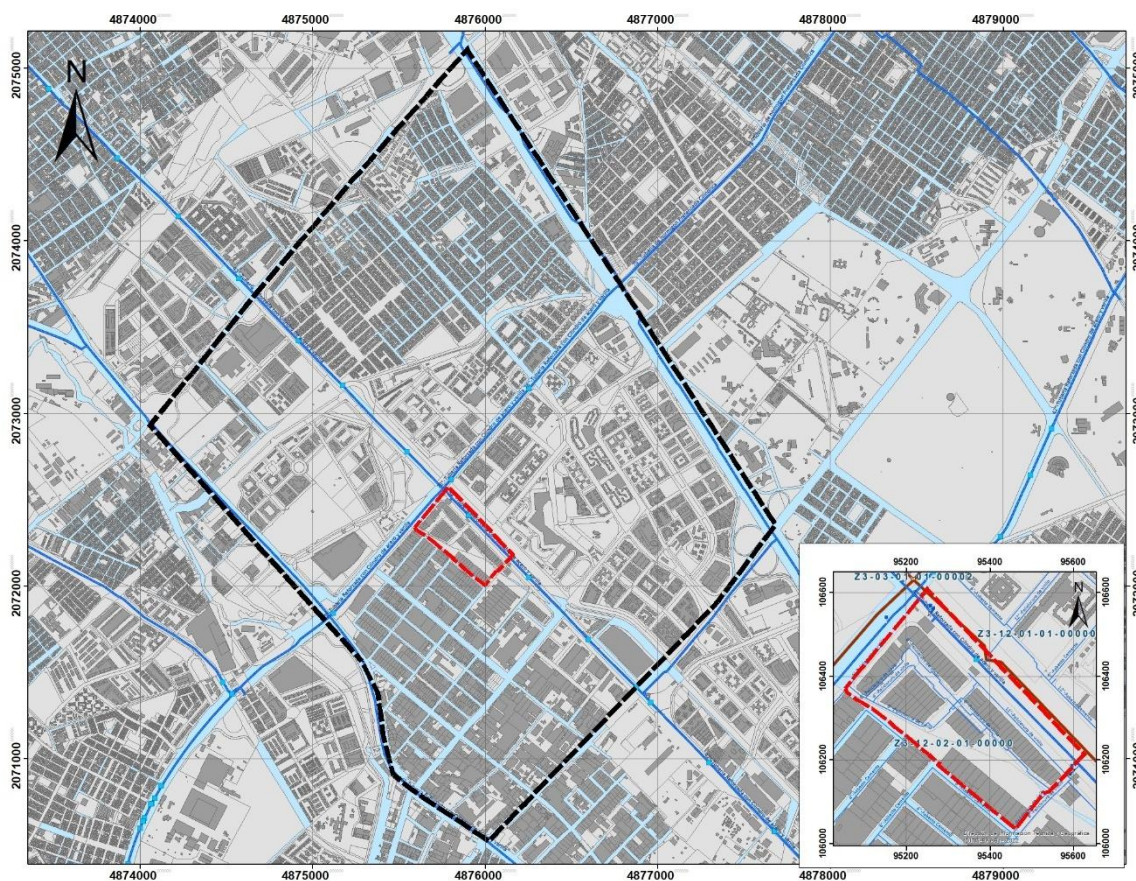
Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales – Fuente: Elaboración propia

### 3.4 Sistemas de Servicios Públicos

El Decreto Distrital 555 de 2021 en su artículo 98 define el sistema de servicios como el conjunto de infraestructuras y redes jerarquizadas e interdependientes, que tienen como fin dar soporte territorial a la prestación efectiva de los servicios públicos domiciliarios y tecnologías de la información y la comunicaciones -TIC- para la población urbana y rural, utilizando mecanismos convencionales o alternativos que sean sustentables técnica, económica y ambientalmente. Los sistemas de servicios públicos se clasifican de la siguiente manera:

- A. Sistema de acueducto. Está constituido por la infraestructura para el abastecimiento, almacenamiento, tratamiento y potabilización de agua, por las redes matrices, secundarias y locales de acueducto para la distribución en la zona urbana y la infraestructura rural de abastecimiento de agua potable.

Para el caso del Plan Parcial Salitre Renueva, verificada la información cartográfica de datos abiertos de la ciudad de Bogotá, e identificada la zona de influencia y el área de planificación se cuenta con una cobertura del 100% para la prestación de este servicio.

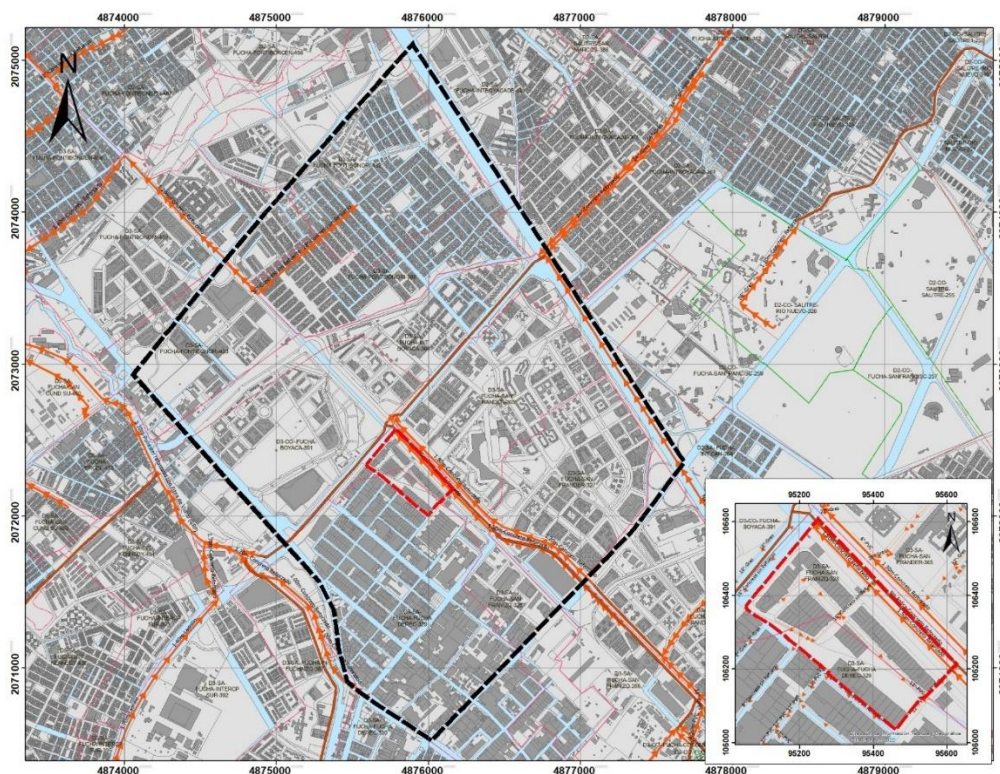


Sistema de acueducto – Fuente: Elaboración propia

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

- B. Sistema de alcantarillado sanitario y tratamiento de aguas residuales. Es el conjunto de infraestructuras y redes necesarias para recoger y transportar las aguas residuales hacia las plantas de tratamiento de aguas residuales y lodos. Se encuentra constituido por redes locales, secundarias y troncales de alcantarillado sanitario, los interceptores de aguas residuales y las plantas de tratamiento de aguas residuales y lodos; y la infraestructura para el tratamiento de aguas residuales en suelo rural.

Para el caso del Plan Parcial Salitre Renueva, verificada la información cartográfica de datos abiertos de la ciudad de Bogotá, e identificada la zona de influencia y el área de planificación se cuenta con una cobertura del 100% para la prestación de este servicio.

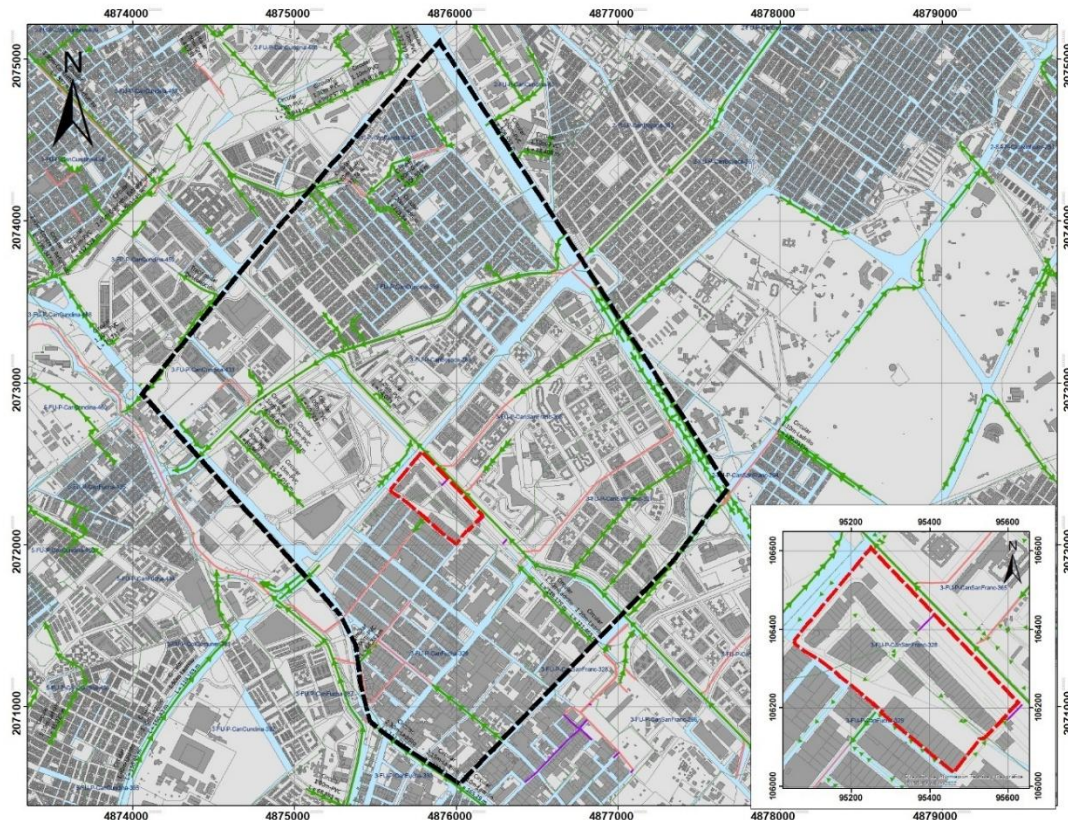


Sistema de alcantarillado sanitario y tratamiento de aguas residuales – Fuente: Elaboración propia

- C. Sistema de drenaje pluvial sostenible. Es el conjunto de elementos naturales e infraestructuras encargadas del manejo de las aguas lluvias en el Distrito Capital y su conducción a los cauces naturales con la calidad necesaria para la conservación del recurso hídrico. Se encuentra constituido por el sistema de drenaje natural que se conforma por los elementos naturales del sistema hídrico y áreas permeables de la Estructura Ecológica Principal; y por las infraestructuras de drenaje y alcantarillado pluvial, dentro de las que se encuentran las redes de alcantarillado pluvial, los pondajes, zonas para humedales artificiales, cuencas de infiltración, infraestructuras de control de torrentes, vallados y Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS). (Alcaldía de Bogotá, 2014)

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

Para el caso del Plan Parcial Salitre Renueva, verificada la información cartográfica de datos abiertos de la ciudad de Bogotá, e identificada la zona de influencia y el área de planificación, este colinda con el canal San Francisco que acorde con la descripción del párrafo anterior, puede ser utilizado para conducir las aguas lluvias hacia este sistema natural.

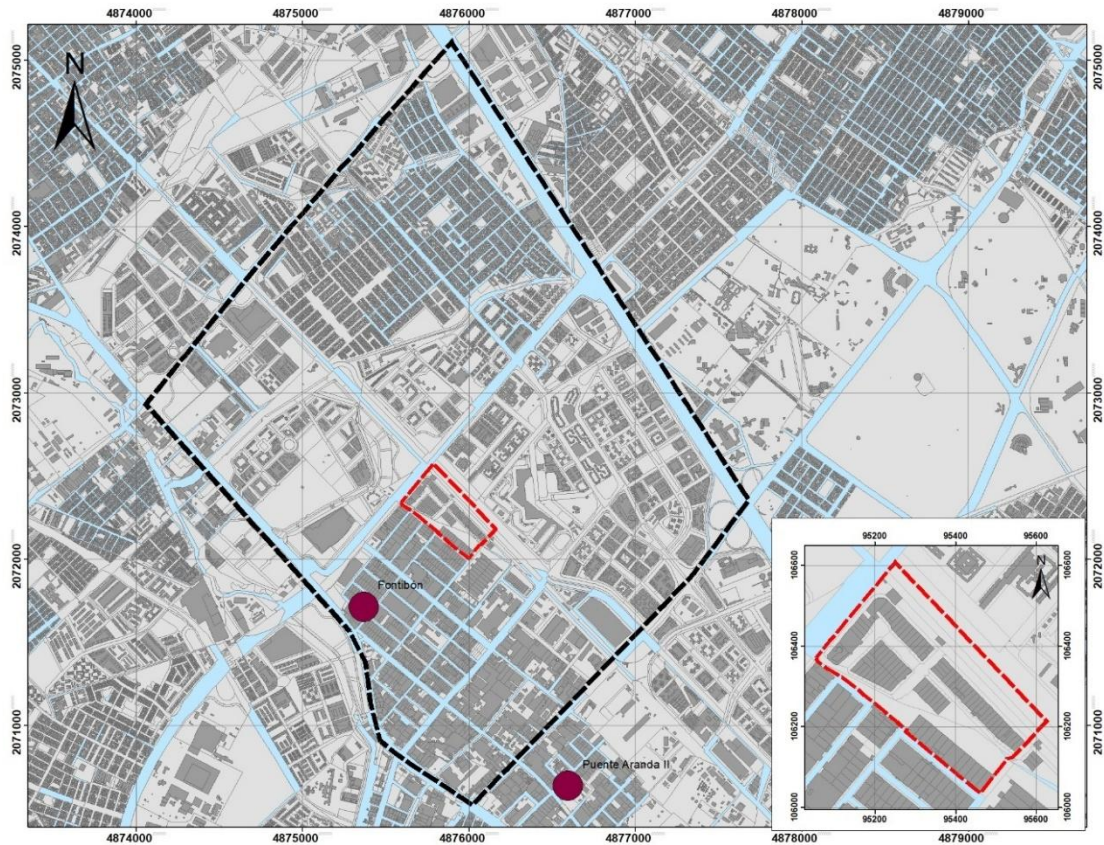


Sistema de drenaje pluvial sostenible – Fuente: Elaboración Propia

- D. Sistema de gestión integral de residuos sólidos. Estructura que soporta la recolección, transporte, caracterización, tratamiento, aprovechamiento, valoración y fortalecimiento de las cadenas de gestión de residuos sólidos en el Distrito Capital, en el marco de prácticas de economía circular. Está conformado por las infraestructuras para la Gestión Integral de Residuos que se clasifican según su nivel de impacto territorial, y por el mobiliario y elementos conexos. (Alcaldía de Bogotá, 2021)

Tal como se puede evidenciar en la cartografía de los datos abiertos de la ciudad de Bogotá, es un sector consolidado en el tejido urbano de la ciudad, contando al 100% con la prestación y presencia de infraestructura óptima del servicio de gestión integral de residuos sólidos.

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

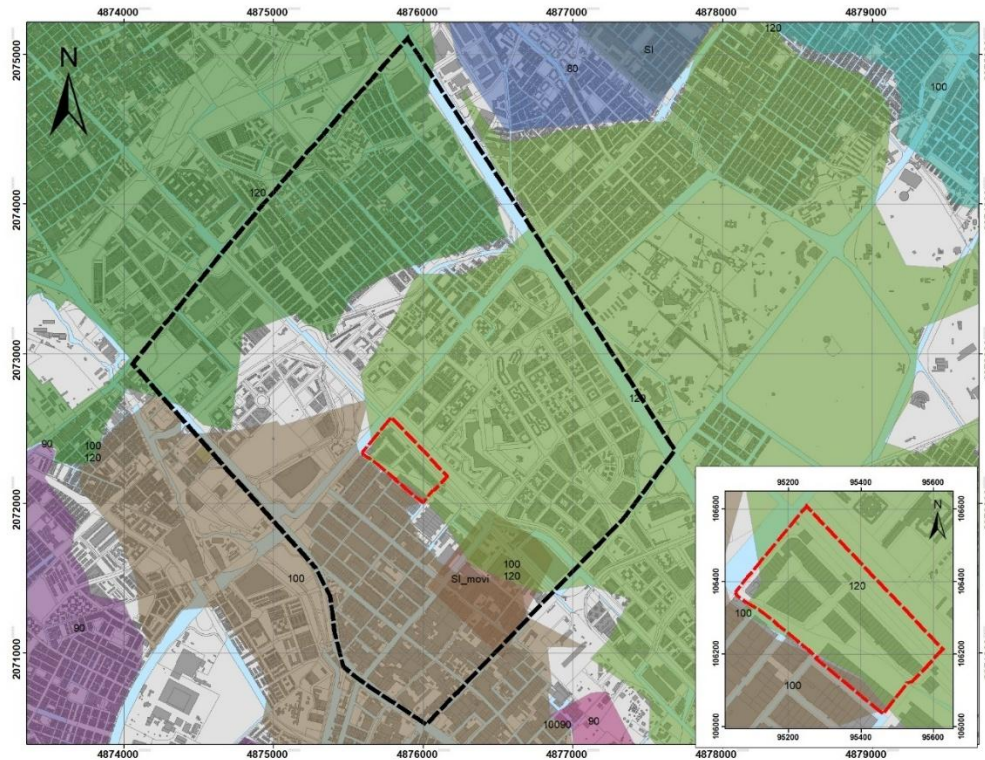


Estación, clasificación y aprovechamiento de residuos sólidos - Fuentes: Elaboración Propia

- E. Sistema de energía eléctrica, alumbrado público y fuentes no convencionales de energía renovable. Es el conjunto de infraestructuras para la generación, transmisión, transformación, distribución, consumo del servicio público de energía eléctrica, la recarga de vehículos y flota del sistema de transporte y el alumbrado públicos. Se encuentra constituido por el sistema de energía eléctrica, el sistema de fuentes no convencionales de energía renovable, y el sistema del servicio de alumbrado público. (Alcaldía de Bogotá, 2021)

Tal como se puede evidenciar en la cartografía de los datos abiertos de la ciudad de Bogotá, es un sector consolidado en el tejido urbano de la ciudad, contando al 100% con la prestación y presencia de infraestructura óptima del servicio de energía eléctrica.

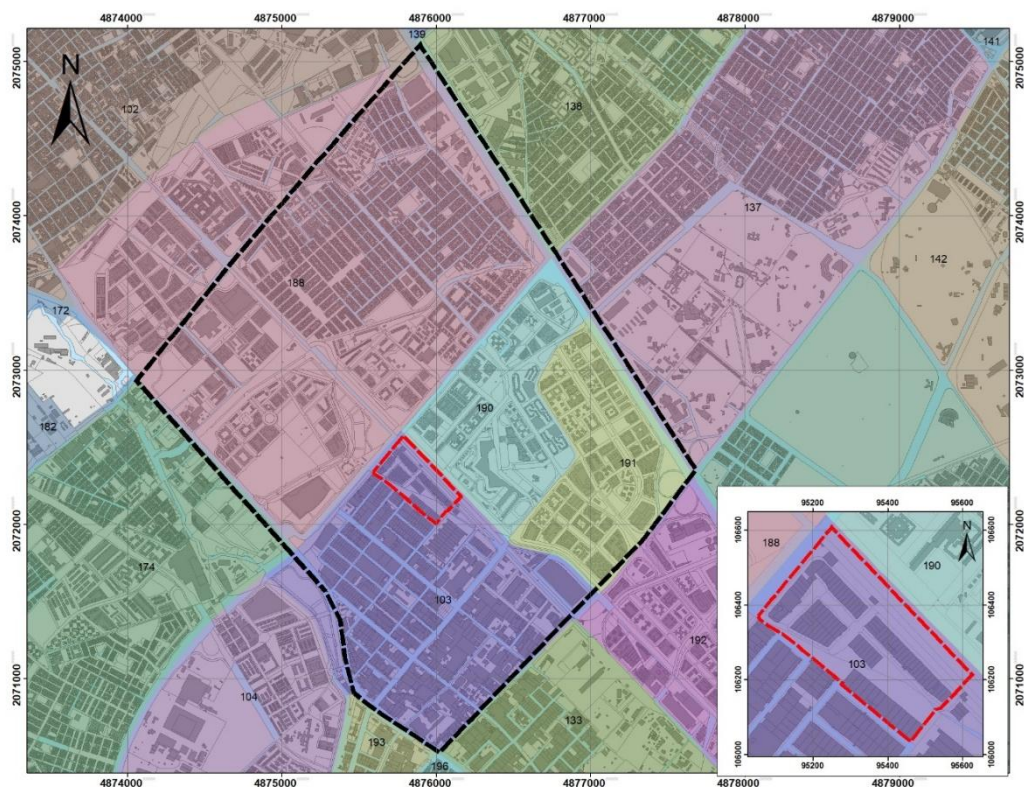
## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva



Sistema de energía eléctrica, alumbrado público y fuentes no convencionales de energía renovable – Fuente: Elaboración Propia

- F. Sistemas de gas natural y sistemas alternativos de gas. Es el conjunto de infraestructuras y redes para el transporte, regulación y distribución para la prestación efectiva del servicio de gas natural y el suministro de gas para vehículos. El sistema también lo componen las infraestructuras de los sistemas alternativos de gas dentro de los que se encuentran el Gas Licuado del Petróleo (GLP), el Gas Natural Comprimido (GNC) y el Gas Natural Licuado (GNL).

Tal como se puede evidenciar en la cartografía de los datos abiertos de la ciudad de Bogotá, es un sector consolidado en el tejido urbano de la ciudad, contando al 100% con la prestación y presencia de infraestructura óptima del servicio de gas natural.



Sistemas de gas natural y sistemas alternativos de gas – Fuente: Elaboración Propia

### 3.5 Sistema de espacio público peatonal para el encuentro

Definido mediante el artículo 90 del Decreto Distrital 555 de 2021 como *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*, bajo la anterior premisa dentro del ámbito de influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana “Salitre Renueva”, se destacan varios espacios públicos de importancia significativa que enriquecen el entorno urbano y promueven el bienestar de la comunidad.

El Canal Boyacá Modelia, con una extensión de 70,054 metros cuadrados, se distingue por albergar una biodiversidad notable, incluyendo 41 especies de aves residentes y migratorias, así como un registro de 477 especies de fauna y flora junto con 3,388 observaciones documentadas. Por otro lado, el Parque Simón Bolívar colindante a la zona de influencia, con sus 3,600,000 metros cuadrados, no solo proporciona un extenso espacio verde para la recreación y el esparcimiento activo de los ciudadanos, sino que también actúa como un hábitat vital para una variedad de especies de flora y fauna urbana, contribuyendo así a la biodiversidad urbana y al control del clima urbano mediante la absorción de dióxido de carbono y la regulación térmica.

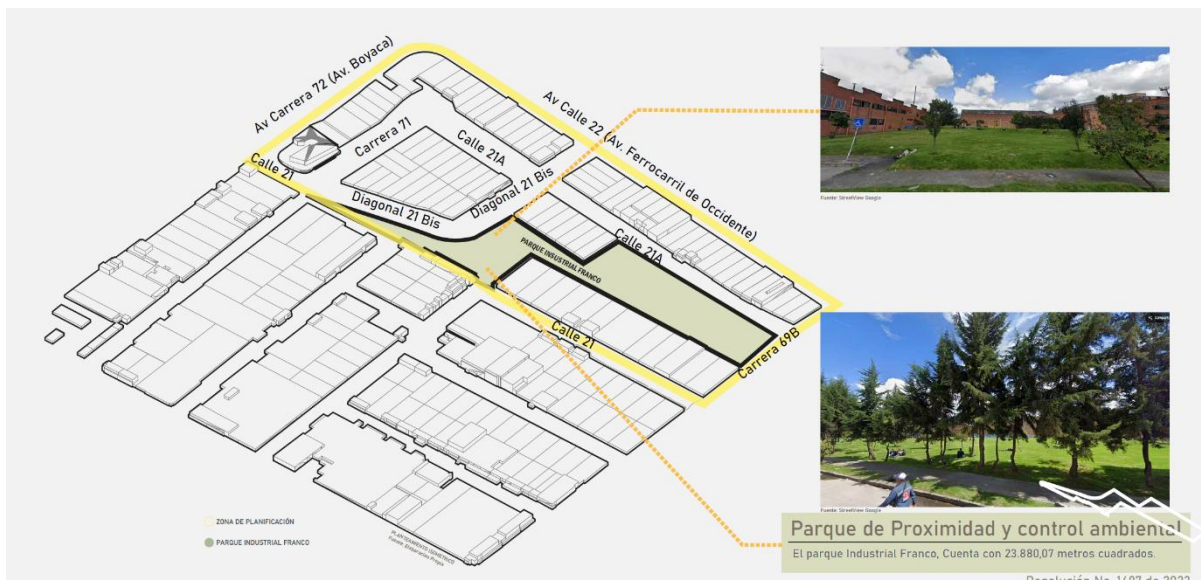
## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

El Parque Bavaria, con 139,690.11 metros cuadrados, ofrece un oasis verde en medio del entorno urbano de Bogotá, donde los residentes pueden disfrutar de actividades recreativas al aire libre, así como participar en eventos culturales que enriquecen la vida cultural y comunitaria de la ciudad.

Otra área estratégica es la plazoleta de la Terminal de transporte Salitre, el cual es un espacio público que se encuentra en condiciones de deterioro debido a la actividad de alto impacto que genera la terminal.

### Parque de proximidad industrial Franco

El Parque de Proximidad que se encuentra dentro del ámbito del Plan Parcial Salitre Renueva ha sido oficialmente adoptado mediante la Resolución No. 1497 del 20 de noviembre de 2023, abarcando una extensión de 34,736.62 metros cuadrados, pero que para el caso de nuestro ámbito de planificación solo se cuenta con un área de 23.880,07 metros cuadrados. Ofreciendo un espacio para diversas actividades recreativas y de esparcimiento. Su ubicación dentro del Plan Parcial permite llevar a cabo acciones de mejora, impulsando aún más su uso e integración con la ciudad.



Parque de proximidad y control ambiental - Fuente: Elaboración Propia

De acuerdo con el Reporte Técnico de Indicadores de Espacio Público elaborado por el Observatorio del Espacio Público de Bogotá y la Defensoría del Espacio Público para el año 2023, se tienen los siguientes indicadores base:

1. Espacio Público Efectivo. Para la vigencia 2023 el indicador de Espacio Público Efectivo para la ciudad de Bogotá es de 4,79 m<sup>2</sup>/habitante que, al realizar una comparación con la Localidad de Fontibón, donde se encuentra el área de planificación, arroja un valor de 3,74 m<sup>2</sup>/habitante y verificada la UPL Salitre, tiene un promedio entre 8,1 a 13 m<sup>2</sup>/habitante, lo cual supera el indicador general para la ciudad.

2. Espacio Público de conexión y conectividad. Para la vigencia 2023, este indicador se calcula teniendo en cuenta tres diferentes parámetros: espacio público para la movilidad peatonal, espacio público para la movilidad ciclo inclusiva y espacio público para la movilidad vehicular; teniendo como resultado en el contexto urbano que los tres parámetros anteriores suman un total de 9.072,3 Hectáreas, que representan un 23,8% del área urbana, siendo un parámetro importante tener en cuenta.

Ahora bien, para la ciudad de Bogotá equivale a un promedio de 15,24 m<sup>2</sup>/habitante, que verificada la Localidad de Fontibón le corresponde un dato de 14,91 m<sup>2</sup>/habitante y para la UPL Salitre está en un promedio de 15,1 a 30 m<sup>2</sup>/habitante, siendo un dato importante que nos da como conclusión que el área de planificación cuenta con buenos indicadores.

3. Espacio público asociado a la Estructura Ecológica Principal. Para la ciudad de Bogotá en la vigencia 2023 el indicador arroja un valor de 6,45 m<sup>2</sup>/habitante que, verificada la información para la Localidad de Fontibón corresponde a un valor de 6,75 m<sup>2</sup>/habitante y contrarrestado con la UPL Salitre arroja un promedio entre 4,1 a 9 m<sup>2</sup>/habitante; siendo unos indicadores superiores al promedio que tiene la ciudad, pero que sin duda alguna lo más importante es reforzar aún más estos valores.
4. Espacio Público Total. Con la información recopilada en el Reporte Técnico de Indicadores de Espacio Público, para la vigencia 2023 la ciudad cuenta con un total de 182'108.582,70 metros cuadrados de espacio público, equivalente a 27,33 m<sup>2</sup>/habitante, que comparada con la Localidad de Fontibón la cual representa un indicador de 25,39 m<sup>2</sup>/habitante y la UPL Salitre con un promedio entre 30,1 a 50 m<sup>2</sup>/habitante, estando el área de planificación dentro del promedio de la ciudad.

### 3.6 Sistema del cuidado y servicios sociales

Es el conjunto de equipamientos, espacios, edificaciones, instalaciones o construcciones temporales, infraestructura o unidades móviles, donde se prestan los diferentes servicios de cuidado y servicios sociales que responden a las necesidades de la población de manera diferencial, con el fin de permitir su inclusión y participación social en condiciones de igualdad en Bogotá. (Alcaldía de bogota, 2021)

Este sistema está compuesto por:

1. Sistema Distrital del Cuidado. Es un conjunto de redes que articulan equipamientos y servicios sociales para reconocer, redistribuir y reducir el tiempo dedicado, especialmente por mujeres, al trabajo de cuidado no remunerado. Abarca los siguientes servicios:
  - 1.1. Servicios del Cuidado:
    - 1.1.1. Educación primera infancia, preescolar, básico y media. En el área de planificación del Plan Parcial Salitre Renueva, se encuentran los siguientes servicios:

Colegio, Escuela, y demás.

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

- 1.1.2. Educación superior, educación para el trabajo, desarrollo y talento humano, y educación técnica, tecnológica, para la ciencia e innovación. Dentro del área de influencia del Plan Parcial Salitre Renueva, se encuentran los siguientes equipamientos relacionados a:

Colegio, universidad, etc.

- 1.1.3. Salud con enfoque social y resolutive. Dentro del área de influencia del Plan Parcial Salitre Renueva, se encuentran los siguientes equipamientos relacionados a:

Servicios de salud: consulta externa, urgencias, apoyo logístico y terapéutico, servicios hospitalarios de internación y quirúrgicos.

- 1.1.4. Integración social. Dentro del área de influencia del Plan Parcial Salitre Renueva, se encuentran los siguientes equipamientos relacionados a:

Promoción, prevención, protección, restablecimiento y garantía de los derechos de los distintos grupos poblacionales, diferenciales, de género, familias y comunidades.

- 1.2. Igualdad de Oportunidades.

- 1.3. Cultura. Dentro del área de influencia del Plan Parcial Salitre Renueva, se encuentran los siguientes equipamientos relacionados a:

Museos, centros culturales y artísticos, salas de exhibición, galerías teatros, auditorios, planetarios, archivos generales científicos y artísticos, casas de la cultura, entre otros.

- 1.4. Recreación y Deporte. Dentro del área de influencia del Plan Parcial Salitre Renueva, se encuentran los siguientes equipamientos relacionados a:

Centros de alto rendimiento, coliseos y estadios, polideportivos o espacios deportivos convencionales cubiertos o descubiertos de uso público, clubes campestres y deportivos públicos o privados.

2. Servicios sociales. Son aquellos, que, a partir de acciones integradas, buscan atender las necesidades sociales identificadas en las personas, familias y comunidades, en el marco de la protección social y la integración territorial, poblacional y diferencial, y con criterios de proximidad a las áreas residenciales, con el fin de aportar progresivamente a la superación de condiciones de vulnerabilidad, ampliación de capacidades, generación de oportunidades y acciones de corresponsabilidad:

- 2.1. Servicios sociales:

- 2.1.1. Culto.
- 2.1.2. Servicios de seguridad ciudadana, defensa, convivencia y justicia.
- 2.1.3. Participación social ciudadana.
- 2.1.4. Administración pública.
- 2.1.5. Abastecimiento de alimentos.
- 2.1.6. Cementerios y servicios funerarios.
- 2.1.7. Servicios ambientales.
- 2.1.8. Bienes y cuidado animal.

2.1.9. Servicios de apoyo a la producción y al desarrollo rural.

## **4. Estructura Socioeconómica Y Espacial**

### **4.1 Información catastral y edificaciones preexistentes**

El Plan Parcial de Renovación Urbana “Salitre Renueva” se encuentra conformado por 5 manzanas y 85 predios que representan 60.306 metros cuadrados, los cuales están mayormente conformados por bodegas y comercio.

#### **Usos preexistente y valor del suelo**

Los usos de suelo permiten identificar la dinámica económica y social presente en el territorio. Son indispensables para analizar el patrón predominante de las actividades en función de la malla vial arterial y complementaria y en función de los demás sistemas estructurantes.

Este subcapítulo tiene como propósito analizar la distribución y localización de los usos del suelo en el área de influencia que permita comprender la dinámica del tejido urbano en el que estará enmarcado el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva. Así mismo identificar a través de los usos de suelo el proceso de transformación que se llevará a cabo en el territorio mediante los instrumentos normativos del suelo.

Acorde con la cartografía mencionada, se evidencia que los usos predominantes son el industrial y el comercial.

El análisis de los usos del suelo existentes en el área de influencia revela una predominancia de comercio puntual, que ocupa el 66% de los predios, con un total de 48 unidades. Este uso es seguido por el sector industrial, que representa el 22% del área, correspondiente a 16 unidades prediales. El comercio en corredor comercial ocupa el 10% de la zona, con 7 unidades. Otros usos menos prevalentes incluyen el comercio en centros comerciales y las oficinas y consultorios oficiales en NPH, cada uno representando el 1% del total, con 1 unidad respectivamente. Esta distribución de usos predomina un énfasis en el comercio puntual y la industria.

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva



Usos preexistentes en el polígono de planificación - Fuente: Elaboración Propia

Como se evidencia en la planimetría anterior, los usos del suelo en el área de influencia se distribuyen mayoritariamente entre usos comerciales e industriales, sin embargo, también se ubican en el sector algunos equipamientos de carácter dotacional, institucional y algunos parques a manera de espacio público.

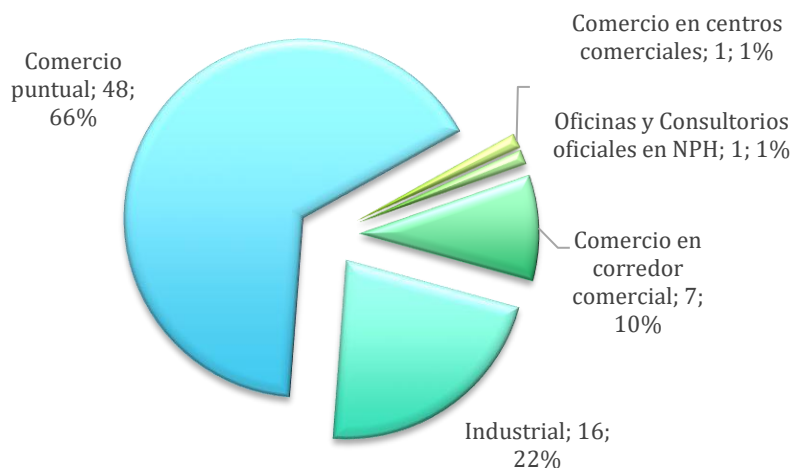
Dentro del área de influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva se encuentra una baja cobertura de equipamientos educativos, dentro de los que se presentan en el sector, se destacan el colegio Robert F Kennedy, Colegio Agustiniانو Salitre y el Colegio Niños de Colombia.

Así mismo, se evidencia una baja cobertura de equipamientos de salud, en donde se destaca la presencia de tres laboratorios el laboratorio SP de la Gobernación de Cundinamarca, El laboratorio de salud pública de Cundinamarca, y el laboratorio Lissia y el hospital Montevideo en la avenida 68.

Se evidencia una alta cobertura de usos comerciales, en donde se destacan el Centro Comercial Hayuelos, Centro Comercial Multiplaza, También se evidencia una amplia presencia de empresas dedicadas a los servicios logísticos e industriales.

Dentro de los porcentajes de usos encontrados dentro del área de influencia, se encontraron los siguientes datos en cuanto a la distribución de usos del suelo.

### Usos prediales iniciales ámbito de aplicación PP Salitre Renueva



Fuente: Elaboración propia

### Altura Promedio Por Manzana

Como parte integral del análisis del área de influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva, se presenta la altura promedio por manzana.

Este subcapítulo tiene como propósito analizar la configuración de paisaje y tipología de las edificaciones que componen el área de influencia del Plan Parcial, esto con el fin de comprender la dinámica de transformación que tendrá el sector por la aprobación de instrumentos de gestión de suelo orientados a la renovación urbana.

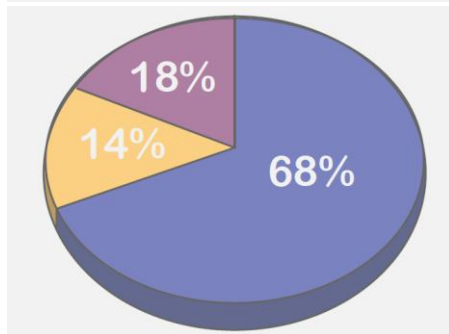
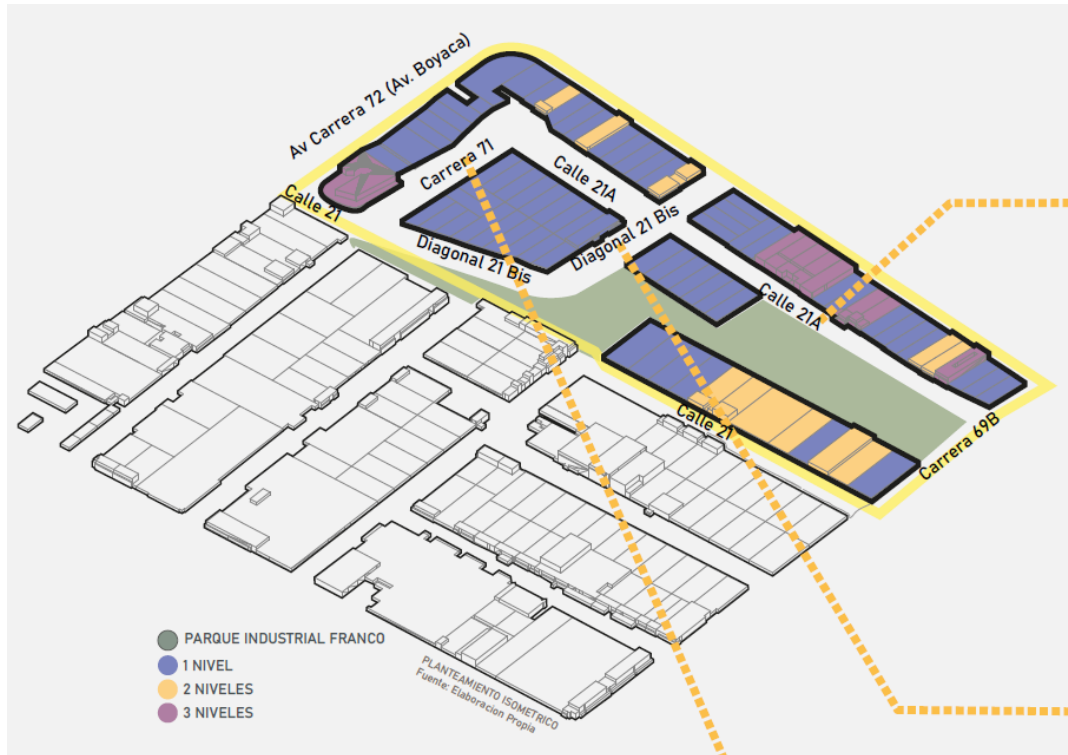
En general, se puede evidenciar un trazado reticular con manzanas de gran tamaño, algunas presentan lotes que ha surtido proceso de subdivisión para las actividades de logística e industria. Adicionalmente, el área de influencia se caracteriza por tener un trazado reticular donde predominan las manzanas rectangulares, con espacio público preexistente muy deteriorado.

Teniendo en cuenta que uno de los usos predominantes en el área de influencia es el logístico e industrial, se evidencia que su desarrollo predomina en edificaciones de un nivel y 3 niveles.

Las alturas promedio del sector varían de 1 a 3 pisos y en caso en particular, se presenta un Centro Comercial Montevideo Plaza con 64 propietarios y 2.047 metros cuadrados de construcción, que corresponde a uso comercial.

A continuación, se presenta el porcentaje de edificaciones de acuerdo con la altura promedio por manzana en el área de influencia del Plan Parcial:

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva



### Articulación Con El Entorno

Como elemento importante dentro del análisis para el Plan Parcial Salitre Renueva, se tiene en cuenta la articulación con el entorno, en donde se identifican los diferentes proyectos que se van a desarrollar en el sector y que por su vocación desde el fundamento de Renovación

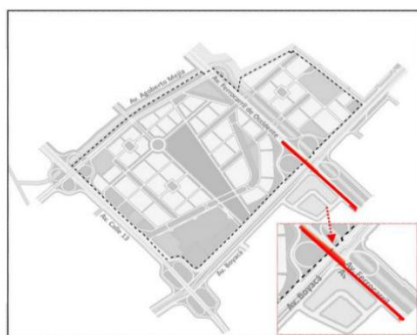
## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

Urbana, transformarán el sector, tanto en sus dinámicas sociales, económicas, morfológicas y poblacionales, por el cambio de uso de suelo y eficiencia en el uso del mismo mediante la densificación y mezcla de usos propuesta en el sector.

El Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva, delimitado de forma estratégica con el plan parcial la Felicidad, el terminal de transporte Salitre, la Avenida Boyacá, y la av. Ferrocarril de Occidente.

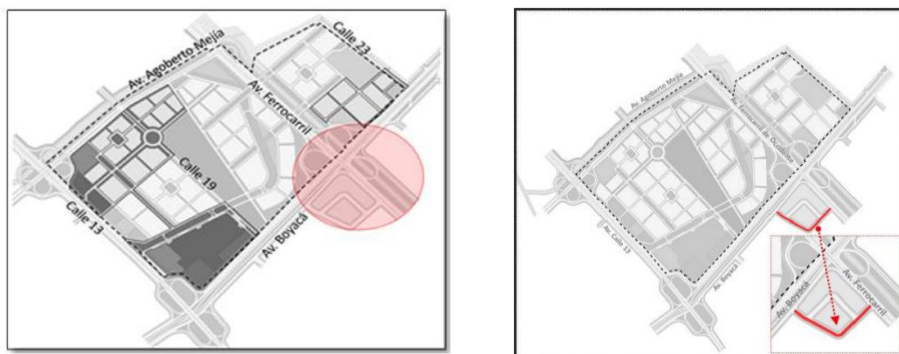
### **Conectividad, infraestructura vial y movilidad sostenible habilitante del Plan Parcial la Felicidad:**

Las obras viales contempladas en el desarrollo del Plan Parcial La Felicidad desempeñan un papel estratégico en la mejora de la conectividad y funcionalidad de las vías arteriales que colindan directamente con el PPRU Salitre Renueva. En particular, la construcción de la calzada sur de la Avenida Ferrocarril de Occidente, en el tramo comprendido entre la Avenida Boyacá y la Avenida Dagoberto Mejía, y el diseño del tablero sur del puente vehicular sobre la Avenida Boyacá, fortalecen la infraestructura vial de esta zona estratégica. Estas inversiones no solo garantizan una mayor capacidad de circulación, sino que también conectan de manera eficiente con las áreas de intervención del PPRU Salitre Renueva.



Fuente: PP La Felicidad

Adicionalmente, la incorporación de la oreja manzana en la intersección de la Avenida Boyacá con la Avenida Ferrocarril de Occidente, diseñada para resolver el movimiento occidente-norte, refuerza la funcionalidad de la red vial. Con la construcción de carriles de incorporación paralelos desde la Calle 21 hacia el norte, se optimiza el flujo vehicular y se habilitan condiciones favorables para el desarrollo de proyectos estratégicos en la zona.

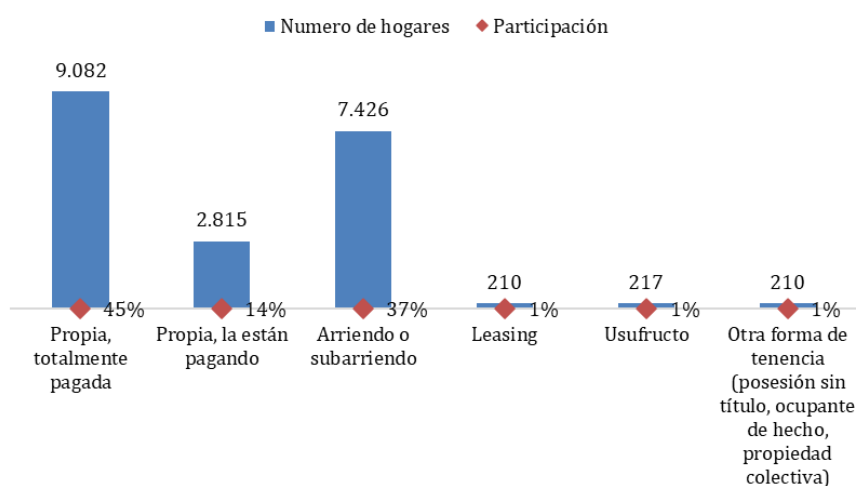


Fuente: PP La Felicidad

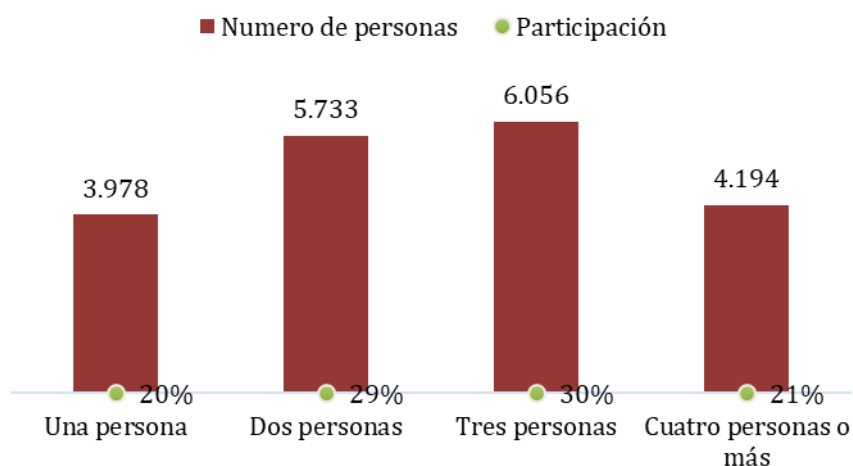
## Demografía

La zona de proximidad al plan parcial analizada presenta una composición sociodemográfica diversa, caracterizada por una alta tasa de propiedad tanto residencial como no residencial. Aproximadamente el 60% de los habitantes son propietarios de sus viviendas, representando a 12.107 hogares, lo que refleja una estabilidad residencial significativa. En contraste, el 37% de los residentes son arrendatarios, correspondientes a 7.426 hogares, lo que indica una demanda considerable de alquileres en la zona.

### Hogares por tipo de tenencia de vivienda UPZ granjas de techo EMB-2021



### Hogares por número de personas UPZ granjas de techo EMB-2021

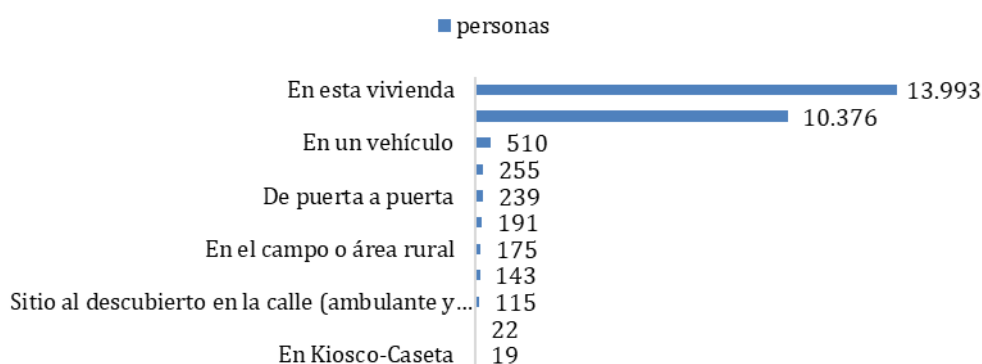


Un aspecto notable de esta zona es el uso que se le está dando a la vivienda residencial con una fuerte dedicación al comercio. El 53% de las personas que residen aquí trabajan desde

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

sus propias viviendas, lo cual subraya una integración única entre el espacio habitacional y el laboral, fomentando así economías locales y la autogestión empresarial.

### Personas ocupadas según lugar principal en donde realizan su trabajo UPZ granjas de techo EMB-2021



En términos de infraestructura habitacional, la zona no presenta un déficit cuantitativo de vivienda, lo que significa que la oferta de viviendas es adecuada para cubrir la demanda actual de los residentes. Este equilibrio entre la oferta y la demanda de viviendas, combinado con la estabilidad en la propiedad y el dinamismo comercial, configura una zona robusta y autosuficiente desde el punto de vista sociodemográfico.

### Déficit habitacional

	Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo	Déficit habitacional
%	0,0	1,9	1,9
Número de Hogares	0	379	379

En cuanto al ámbito del plan parcial, no se cuenta con presencia de viviendas, destacándose su orientación predominantemente industrial y comercial. El 76% del área total, equivalente a 35.012 m<sup>2</sup>, está destinada a bodegas de almacenamiento de mercancías, lo que refleja la importancia de este espacio para la logística y distribución de productos. Además, el 22% del área está asignado a la industria mediana dedicada al procesamiento, elaboración y/o transformación de materias primas, subrayando el papel crucial del polígono en la cadena de valor industrial. Esta configuración espacial evidencia un entorno altamente funcional y especializado, enfocado en actividades económicas esenciales y sin componentes residenciales.

### Características socioeconómicas

En el ámbito socioeconómico, la zona está experimentando un significativo proceso de transformación con la adopción de dos Planes Parciales de Renovación Urbana dentro de esta Área Estratégica. El Plan Parcial Éxito Montevideo y el Plan Parcial Ciudadela Nuevo Salitre están diseñados para revitalizar y modernizar el entorno urbano.

El Plan Parcial Ciudadela Nuevo Salitre ya ha iniciado su construcción, marcando un avance tangible en la renovación de la zona. Estos proyectos no solo impulsarán el desarrollo económico y social del área, sino que también mejorarán la infraestructura urbana, incrementando las oportunidades de empleo y fomentando un entorno más dinámico y sostenible para los residentes y negocios locales.

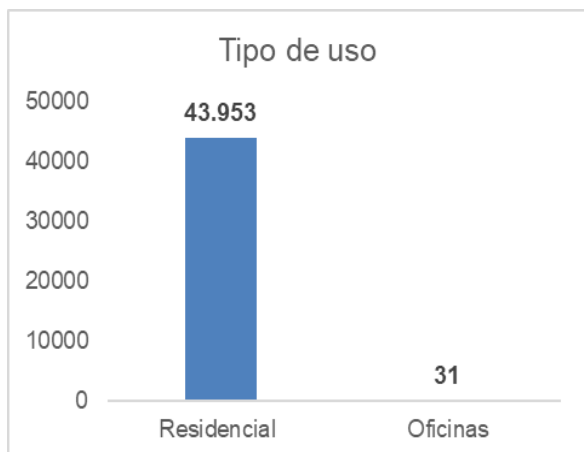
Es crucial destacar que estos proyectos han generado un impulso significativo en el desarrollo residencial de la zona, fortalecido adicionalmente por la implementación del Plan Parcial La Felicidad. Esto reviste gran importancia en términos comerciales, ya que contribuye de manera substancial a la comercialización de los proyectos nuevos.



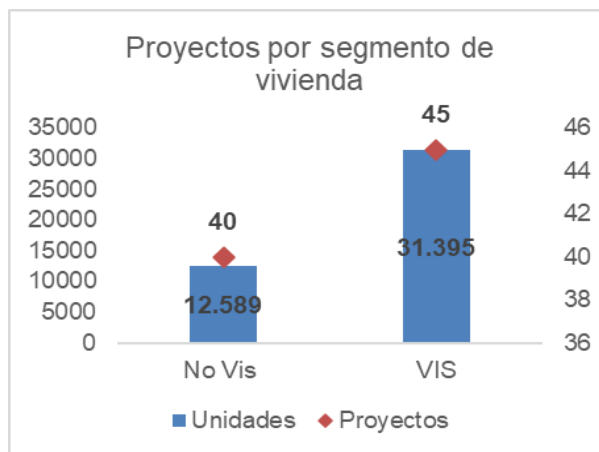
## 5. Estudio de Mercado

La zona delimitada para el análisis de mercado comprenderá inicialmente la zona de Fontibón, posteriormente se realizará un zoom comparativo con los proyectos más cercanos al ámbito del plan parcial, actualmente se comercializan 85 proyectos los cuales se encuentran segmentados de la siguiente manera:

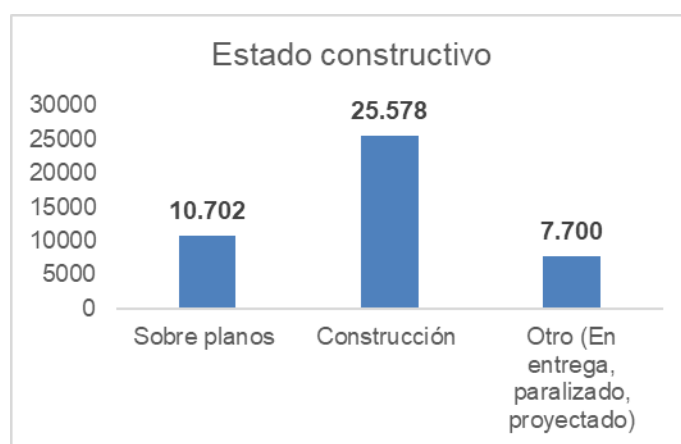
## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva



Fuente: Coordinada Urbana Camacol, Elaboración Propia



Fuente: Coordinada Urbana Camacol, Elaboración Propia



Fuente: Coordinada Urbana Camacol, Elaboración Propia

### Precio promedio No vis

	METRO CUADRADO PROMEDIO
<b>ESTRATO 2</b>	\$3.697.000
<b>ESTRATO 3</b>	\$5.933.000
<b>ESTRATO 4</b>	\$6.088.000
<b>ESTRATO 5</b>	\$10.757.000

Fuente: Coordinada Urbana Camacol, Elaboración Propia

### Evolución de ventas



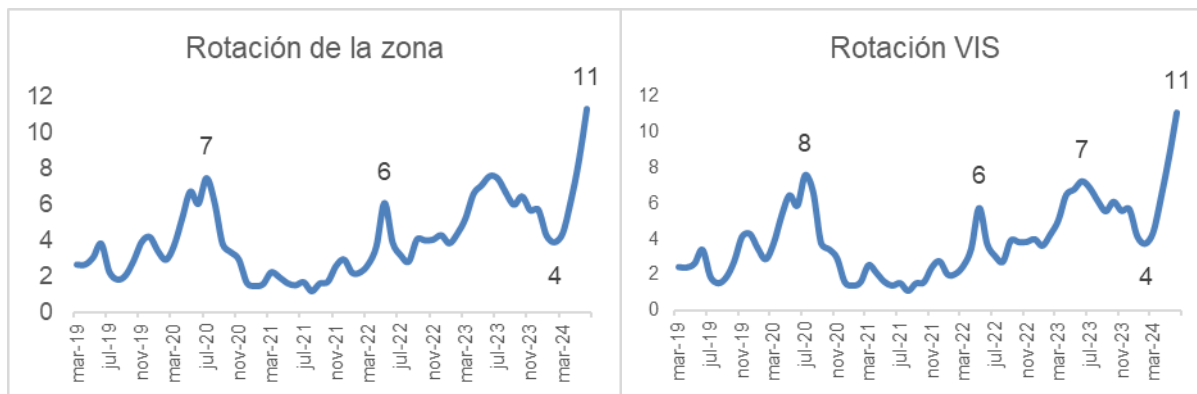
Fuente: Coordinada Urbana Camacol, Elaboración Propia

### Oferta de vivienda de la zona



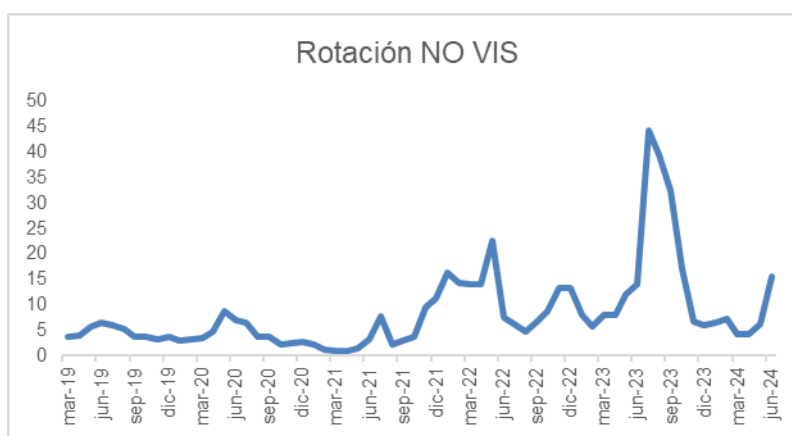
Fuente: Coordinada Urbana Camacol, Elaboración Propia

## Rotación de inventarios por tipo



Fuente: Coordinada Urbana Camacol, Elaboración Propia

Fuente: Coordinada Urbana Camacol, Elaboración Propia



Fuente: Coordinada Urbana Camacol, Elaboración Propia

## Conclusiones Del Diagnóstico

### 1) Problemáticas de área de influencia.

#### 1.1. Problemáticas identificadas de la Estructura Ecológica Principal y de zonas verdes.

- La estructura ecológica principal no se encuentra articulada entre los elementos presentes

#### 1.2. Problemáticas identificadas de la Estructura Funcional y del Cuidado.

- Deterioro de la malla vial local para la circulación vehicular, peatonal y en algunos corredores la inexistencia de infraestructura destinada a bicisusuarios.
- Andenes y sendas peatonales, en muy malas condiciones.
- Se identifican algunos puntos de congestión vehicular y contaminación.

### 1.3. Problemáticas identificadas de la Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación y, de los Elementos adicionales de análisis.

- Subutilización en los usos del suelo que se localizan sobre los corredores viales arteriales del área de influencia principalmente sobre la proyección de la Av. Ferrocarril.
- Gran oferta laboral y poca oferta de vivienda, una causal de largos desplazamientos, tiempos hrs/hombres destinados en traslado a los lugares de trabajo.
- Potencial desaprovechado de los flujos peatonales constantes en el área de influencia ante la presencia de infraestructura de transporte público masivo para el desarrollo de usos y dinámicas que reactiven y transformen el sector.
- Predominancia del uso comercial tipo industrial en un sector con infraestructuras en óptimo estado y gran capacidad para un desarrollo orientado a la mezcla de usos.

## 2) Potencialidades del área de influencia.

### 2.1. Potencialidades identificadas de la Estructura Ecológica Principal.

- Corredores ecológicos por consolidar, potencializar y a articular con el sistema de espacio público.

### 2.2. Potencialidades identificadas de la Estructura Funcional y del Cuidado.

- Corredores viales longitudinales y transversales de jerarquía e importancia dentro de la malla vial de la ciudad de Bogotá D.C.
- Infraestructura de Transporte Masivo y Sistema Integrado de Transporte Público de la ciudad con alta representación sobre los corredores de la malla vial arterial y complementaria del área de influencia.
- Integración de los diferentes sistemas de transporte público en el sector, tales como la línea del metro y el futuro Regiotram.
- Predios con potencial a desarrollarse mediante planes parciales de renovación urbana orientados al transporte sostenible.
- Sector con redes de infraestructura y servicios públicos con alta capacidad.

### 2.3. Potencialidades identificadas de la Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación y, Elementos adicionales de análisis.

- Posibilidad de formular estrategias sobre los corredores de la malla vial arterial donde se promuevan nuevos usos del suelo que mejoren las condiciones de acceso a comercio y servicios, equipamientos y espacio público, y se impacte en las condiciones de seguridad y percepción de la calidad de vida del área de influencia.
- Cercanía a grandes equipamientos públicos y privados como el parque nacional, centro comercial multiplaza, terminal salitre y parque botánico.
- Se generará una oferta diversificada de actividades económicas en el entorno y específicamente de vivienda, ayudando a suplir el déficit en la ciudad.
- En pro del modelo de ciudad de los 15 minutos y las ventajas asociadas: menor tiempo en los desplazamientos y menor contaminación.

## FORMULACIÓN

### 6. Formulación Plan Parcial Salitre Renueva

Este proyecto académico marcó una hoja de ruta que enfrenta múltiples desafíos, destacándose el compromiso con un hábitat sostenible y una identificación en la contradicción de la misma norma Distrital.

En este contexto, la propuesta del Plan Parcial de Renovación Urbana “Salitre Renueva” se da como una iniciativa particular debido al gran potencial que se observa en la zona, pues requiere de una revitalización e intervención en su entorno inmediato. Con este proyecto no solo se busca potenciar las dinámicas urbanas del sector, es decir, sus usos comerciales e industriales que son los predominantes, pero a su vez potenciar los usos residenciales y comerciales y logísticos, para integrarlos de manera decisiva con los diversos sistemas de transporte que se desarrollarán en la zona de influencia y aledaños al área de planificación, tales como el Regiotram, la Línea 4 del metro y la Terminal de Transporte Salitre. Es así como “Salitre Renueva” constituye una pieza fundamental en el proceso de optimización urbana del área, complementando instrumentos previos ya adoptados en el sector, como los Planes Parciales La Felicidad, Ciudadela Nuevo Salitre y Éxito Montevideo.

#### 6.1 Normatividad

La propuesta del Plan Parcial de Renovación Urbana “Salitre Renueva” se formula en cumplimiento de las disposiciones contempladas en el Decreto Distrital 555 de 2021, que establece el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente de Bogotá. Este marco normativo define los lineamientos estratégicos para el desarrollo sostenible, la revitalización urbana y la gestión integral del hábitat en la ciudad. Además, el plan se estructura bajo el cumplimiento estricto de normas de carácter nacional y distrital que regulan aspectos clave de la

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

planificación urbana, la gestión ambiental, la protección social y la promoción de infraestructura estratégica. Entre las principales normativas aplicables, se destacan las siguientes:

### Marco Normativo Nacional

- Ley 388 de 1997 “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”
- Decreto 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”
- Ley 2079 de 2021 “Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat”

### Marco Normativo Distrital

- Decreto 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”
- Circular 007 de 2022 “Por la cual se aclara la aplicación e interpretación de las normas sobre área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de las unidades de vivienda nueva en las tipologías colectiva y con servicios”
- Decreto 072 de 2023 “Por el cual se reglamentan las disposiciones sobre espacio público del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones”
- Decreto 122 de 2023 “Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones”
- Decreto 263 de 2023 “Por el cual se adopta el Manual de Espacio Público de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones”
- Decreto 558 de 2023 “Por medio del cual se precisan los requisitos y condiciones para la delimitación, formulación, adopción y ejecución de las Actuaciones Estratégicas y los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS de que trata el Decreto Distrital 555 de 2021, así como definir las funciones de los operadores urbanos públicos en las labores de coordinación de dichas actividades, ejecución y operación y se dictan otras disposiciones”
- Decreto 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”
- Decreto 582 de 2023 “Por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones”
- Decreto 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”

## 7. Planteamiento Urbano

### Identificación predial original

Como base cartográfica, se utilizó la manzana catastral, que permite identificar claramente las áreas y/o linderos de los predios que la conforman dentro del ámbito del Plan Parcial. La superficie total de la manzana catastral es de 106.720,80 m<sup>2</sup>, incluyendo la información correspondiente a las vías existentes, parques y demás elementos presentes en el área de planificación.

Por lo tanto, el planteamiento urbanístico se elabora con base en la información contenida en la base de datos catastral de las unidades privadas. Sin embargo, se aclara que, en caso de existir diferencias con las áreas descritas en los folios de matrícula inmobiliaria o títulos de dominio, el área inicial del ámbito podrá ser ajustada mediante incorporaciones topográficas y la precisión de los diseños definitivos establecidos en las licencias urbanísticas correspondientes. Estos ajustes se llevarán a cabo respetando las características de localización, área y geometría de las cesiones e infraestructuras viales.

### UNIDADES PRIVADAS

MANZANA 1					
UNIDAD	LOT_CODIGO	CHIP	ÁREA TERRENO (M2)	DIRECCIÓN	Participación (%)
1	6308023001	AAA0189YRCN	1.842,88	KR 71 21 19 LC 2	3,06%
2	6308023002	AAA0075WOKL	1.889,52	KR 71 21 35	3,13%
3	6308023003	AAA0075WOLW	532,14	KR 71 21 55	0,88%
4	6308023004	AAA0075WOMS	545,47	KR 71 21 61	0,90%
5	6308023005	AAA0075WONN	560,73	KR 71 21 67	0,93%
6	6308023006	AAA0075WOOE	460,53	KR 71 21 73	0,76%
7	6308023007	AAA0075WOPP	418,72	KR 71 21 79	0,69%
8	6308023008	AAA0075WORU	1.388,82	KR 71 21 85	2,30%
9	6308023009	AAA0075WOSK	916,20	CL 21A 70 88	1,52%
10	6308023010	AAA0075WOTO	516,40	CL 21A 70 76	0,86%
11	6308023011	AAA0075WOUZ	520,78	CL 21A 70 70	0,86%
12	6308023012	AAA0075WOWF	557,90	CL 21A 70 64	0,93%
13	6308023013	AAA0075WOXR	600,00	CL 21A 70 58	0,99%
14	6308023014	AAA0075WOYX	600,00	CL 21A 70 52	0,99%
15	6308023015	AAA0075WOZM	600,00	CL 21A 70 46	0,99%
16	6308023016	AAA0075WPAW	558,00	CL 21A 70 40	0,93%
17	6308023017	AAA0075WPBS	558,00	CL 21A 70 34	0,93%
18	6308023018	AAA0075WPCN	569,80	CL 21A 70 28	0,94%
19	6308023019	AAA0075WPDE	600,00	CL 21A 70 22	0,99%
20	6308023020	AAA0075WPEP	600,00	CL 21A 70 16	0,99%
21	6308023021	AAA0075WPFZ	986,30	CL 21A 70 10	1,64%
<b>ÁREA TOTAL MZ_01</b>			<b>15.822,19</b>		

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

<b>MANZANA 2</b>					
<b>UNIDAD</b>	<b>LOT_CODIGO</b>	<b>CHIP</b>	<b>Area Terreno_m2</b>	<b>DIRECCIÓN</b>	<b>Participación (%)</b>
1	6308024001	AAA0075WPNX	763,30	DG 21 BIS 70 12	1,27%
2	6308024002	AAA0075WPOM	525,00	DG 21 BIS 70 18	0,87%
3	6308024003	AAA0075WPPA	572,20	DG 21 BIS 70 24	0,95%
4	6308024004	AAA0075WPRJ	619,40	DG 21 BIS 70 30	1,03%
5	6308024005	AAA0075WPSY	666,60	DG 21 BIS 70 36	1,11%
6	6308024006	AAA0075WPTD	713,80	DG 21 BIS 70 42	1,18%
7	6308024007	AAA0075WPUH	473,00	DG 21 BIS 70 48	0,78%
8	6308024008	AAA0075WPWW	520,20	DG 21 BIS 70 54	0,86%
9	6308024009	AAA0075WPXS	943,60	DG 21 BIS 70 62	1,56%
10	6308024010	AAA0075WPYN	528,00	KR 71 21 32	0,88%
11	6308024011	AAA0075WPZE	528,00	KR 71 21 40	0,88%
12	6308024012	AAA0075WRWV	944,20	CL 21A 70 61	1,57%
13	6308024013	AAA0075WRBS	558,00	CL 21A 70 53	0,93%
14	6308024014	AAA0075WRCN	558,00	CL 21A 70 47	0,93%
15	6308024015	AAA0075WRDE	600,00	CL 21A 70 41	0,99%
16	6308024016	AAA0075WREP	600,00	CL 21A 70 35	0,99%
17	6308024017	AAA0075WRFZ	577,30	CL 21A 70 29	0,96%
18	6308024018	AAA0075WRHK	558,00	CL 21A 70 23	0,93%
19	6308024019	AAA0075WRJZ	558,00	CL 21A 70 17	0,93%
20	6308024020	AAA0075WRKC	943,80	CL 21A 70 11	1,57%
<b>ÁREA TOTAL MZ_02</b>			<b>12.750,40</b>		

<b>MANZANA 3</b>					
<b>UNIDAD</b>	<b>LOT_CODIGO</b>	<b>CHIP</b>	<b>Area Terreno_m2</b>	<b>DIRECCIÓN</b>	<b>Participación (%)</b>
1	6308025001	AAA0075WRLF	839,40	CL 21A 69B 97	1,39%
2	6308025002	AAA0075WRMR	600,00	CL 21A 69B 93	0,99%
3	6308025003	AAA0075WRNX	600,00	CL 21A 69B 87	0,99%
4	6308025004	AAA0075WROM	600,00	CL 21A 69B 83	0,99%
5	6308025005	AAA0075WRPA	600,00	CL 21A 69B 81	0,99%
6	6308025006	AAA0075WRRJ	600,00	CL 21A 69B 75	0,99%
7	6308025007	AAA0075WRSY	600,00	CL 21A 69B 71	0,99%
<b>ÁREA TOTAL MZ_03</b>			<b>4.439,40</b>		

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

<b>MANZANA 4</b>					
<b>UNIDAD</b>	<b>LOT_CODIGO</b>	<b>CHIP</b>	<b>Area Terreno_m2</b>	<b>DIRECCIÓN</b>	<b>Participación (%)</b>
1	6308026001	AAA0075WRZE	847,80	CL 21A 69B 06	1,41%
2	6308026002	AAA0075WSAF	545,20	CL 21A 69B 10	0,90%
3	6308026003	AAA0075WSBR	566,50	CL 21A 69B 14	0,94%
4	6308026004	AAA0075WSCX	587,80	CL 21A 69B 18	0,97%
5	6308026005	AAA0075WSDM	602,32	CL 21A 69B 22	1,00%
6	6308026006	AAA0075WSEA	558,00	CL 21A 69B 26	0,93%
7	6308026007	AAA0075WSFT	558,00	CL 21A 69B 30	0,93%
8	6308026008	AAA0075WSHY	558,00	CL 21A 69B 34	0,93%
9	6308026009	AAA0075WSJH	558,00	CL 21A 69B 38	0,93%
10	6308026010	AAA0075WSKL	558,00	CL 21A 69B 42	0,93%
11	6308026011	AAA0075WSLW	558,00	CL 21A 69B 46	0,93%
12	6308026012	AAA0075WSMS	600,00	CL 21A 69B 50	0,99%
13	6308026013	AAA0075WSNN	600,00	CL 21A 69B 54	0,99%
14	6308026014	AAA0075WSOE	600,00	CL 21A 69B 58	0,99%
15	6308026015	AAA0075WSPP	600,00	CL 21A 69B 62	0,99%
16	6308026016	AAA0075WSRU	558,00	CL 21A 69B 66	0,93%
17	6308026017	AAA0075WSSK	558,00	CL 21A 69B 70	0,93%
18	6308026018	AAA0075WSTO	558,00	CL 21A 69B 74	0,93%
19	6308026019	AAA0075WSUZ	558,00	CL 21A 69B 78	0,93%
20	6308026020	AAA0075WSWF	558,00	CL 21A 69B 82	0,93%
21	6308026021	AAA0075WSXR	558,00	CL 21A 69B 86	0,93%
22	6308026022	AAA0075WSYX	719,40	KR 70 21A 16	1,19%
23	6308026023	AAA0075WSZM	400,20	KR 70 21A 24	0,66%
24	6308026024	AAA0075WTAW	400,20	KR 70 21A 32	0,66%
25	6308026025	AAA0075WTBS	400,20	KR 70 21A 42	0,66%
<b>ÁREA TOTAL MZ_04</b>			<b>14.165,62</b>		

<b>MANZANA 5</b>					
<b>UNIDAD</b>	<b>LOT_CODIGO</b>	<b>CHIP</b>	<b>Area Terreno_m2</b>	<b>DIRECCIÓN</b>	<b>Participación (%)</b>
1	6308022001	AAA0157YRHY	1.080,36	CL 21 69B 08	1,79%
2	6308022002	AAA0157YRJH	988,21	CL 21 69B 12	1,64%
3	6308022003	AAA0157YRKL	987,88	CL 21 69B 20	1,64%
4	6308022004	AAA0157YRLW	988,21	CL 21 69B 28	1,64%
5	6308022005	AAA0157YRMS	987,88	CL 21 69B 36	1,64%
6	6308022006	AAA0157YRNN	1.976,09	CL 21 69B 42	3,28%
7	6308022007	AAA0075WNLF	987,88	CL 21 69B 58	1,64%
8	6308022008	AAA0075WNMR	988,29	CL 21 69B 66	1,64%
9	6308022009	AAA0157YROE	987,98	CL 21 69B 74	1,64%
10	6308022010	AAA0157YRPP	987,98	CL 21 69B 80	1,64%
11	6308022011	AAA0157YRRU	987,98	CL 21 69B 88	1,64%
12	6308022012	AAA0157YRSK	1180,13	CL 21 69B 96	1,96%
<b>ÁREA TOTAL MZ_05</b>			<b>13.128,87</b>		

<b>ÁREA TOTAL MANZANAS</b>			<b>60.306,48</b>		<b>100%</b>
----------------------------	--	--	------------------	--	-------------

## UNIDADES PÚBLICAS

MALLA VIAL LOCAL EXISTENTE	
NOMBRE	Area_m2
Calle 21	1.940,72
Calle 21 A	5.523,43
Diagonal 21 Bis	4.189,07
Carrera 71	3.873,84
<b>TOTAL</b>	<b>15.527,06</b>

CONTROL AMBIENTAL	
NOMBRE	Area_m2
Control Ambiental Av. Boyacá	4.018,77
Control Ambiental Av. Ferrocarril	2.988,42
<b>TOTAL</b>	<b>7.007,19</b>

PARQUE PROXIMIDAD	
NOMBRE	Area_m2
Industrial Franco	23.880,07



Identificación catastral del ámbito de planificación

### Modelación y aplicación normativa

En el marco del ejercicio académico para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Salitre Renueva", se llevaron a cabo estudios de prefactibilidad con el objetivo de

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

analizar diferentes escenarios de aplicación normativa, siguiendo los lineamientos del Decreto Distrital 555 de 2021. Más que un simple análisis técnico, este proceso permitió comprender a fondo las particularidades del área y adaptar la normativa de manera estratégica para garantizar un desarrollo urbano sostenible.

Estos ejercicios no solo evaluaron la viabilidad normativa y financiera del proyecto, sino que también facilitaron la toma de decisiones clave en términos de planificación urbana. Se exploraron posibilidades de intervención que permitieran optimizar el uso del suelo, mejorar la integración con la infraestructura existente y diseñar un entorno más habitable y funcional.

El resultado de este trabajo se tradujo en propuestas concretas que abarcan cuatro dimensiones esenciales. En el aspecto normativo, se logró adaptar el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) a las necesidades específicas del área, asegurando que el desarrollo urbano estuviera alineado con los objetivos de revitalización. Desde el punto de vista financiero, se evaluaron costos y se definieron modelos de financiación que garantizaran la viabilidad económica del proyecto.

En términos urbano-arquitectónicos, se diseñaron soluciones para la configuración del espacio, priorizando la creación de espacios públicos, y áreas verdes. Finalmente, en la dimensión social y ambiental, se plantearon estrategias para minimizar el impacto en las comunidades locales y promover un desarrollo respetuoso con el entorno natural.

Gracias a este enfoque integral, "Salitre Renueva" se consolida como un modelo de planificación urbana que no solo responde a los desafíos actuales de la ciudad, sino que también apuesta por una transformación sostenible, inclusiva y resiliente.

### Escenario No. 1

El artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021, dispone los lineamientos para el cálculo de las obligaciones urbanísticas. Este artículo señala que el cálculo deberá realizarse empleando una fórmula específica, diseñada para garantizar una adecuada planificación y distribución de responsabilidades en los proyectos sujetos a este requisito. Acorde a lo señalado en la siguiente fórmula:

$$CS = AV * Fs$$

Donde:

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 = Porcentajes 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

Este mismo artículo trae dos premisas importantes a tener en cuenta para continuar con el desarrollo del ejercicio, donde la primera es que se debe garantizar que el 30% del área a

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

ceder se destine a espacio público de proximidad y, la segunda premisa es los descrito en el párrafo primero donde establece que *el área de verificación del plan parcial será mínimo de tres hectáreas (3.0 Ha) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración, controles ambientales y de acuerdo con la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos. No se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes.*

Al realizar la aplicación de la norma vigente se tuvo como primer escenario la siguiente tabla:

Ítem		Área (m2)	ha	% AP
<b>1</b>	<b>ÁREA DE PLANIFICACIÓN</b>	<b>106.720,80</b>	<b>10,67</b>	<b>100%</b>
<b>2</b>	<b>MALLA VIAL ARTERIAL PROYECTADA</b>	-	-	<b>0%</b>
<b>3</b>	<b>ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO</b>	<b>1.842,88</b>	<b>0,18</b>	<b>2%</b>
3.1	Centro Empresarial Montevideo PH	1.842,88	<b>0,18</b>	<b>2%</b>
<b>4</b>	<b>PARQUE DE PROXIMIDAD</b>	<b>23.880,07</b>	<b>2,39</b>	<b>22%</b>
4.1	Industrial Franco	23.880,07	<b>2,39</b>	<b>22%</b>
	<b>ÁREA VERIFICACIÓN</b>	<b>106.720,80</b>	<b>10,67</b>	<b>100%</b>
<b>5</b>	<b>CONTROL AMBIENTAL</b>	<b>4.700,17</b>	<b>0,47</b>	<b>4%</b>
5.1	Control Ambiental sobre Av. Boyacá	3.400,17	<b>0,34</b>	<b>3%</b>
5.2	Control Ambiental sobre Av. Ferrocarril	1.300,00	<b>0,13</b>	<b>1%</b>
<b>6</b>	<b>MALLA VIAL LOCAL</b>	<b>15.527,06</b>	<b>1,55</b>	<b>15%</b>
<b>7</b>	<b>OBLIGACIONES URBANÍSTICAS</b>	<b>69.368,52</b>	<b>6,94</b>	<b>65%</b>
7.1.				
1	Control Ambiental válido para cesiones	3.133,45	<b>0,31</b>	<b>3%</b>
7.1.				
2	Parque (En sitio)	66.235,07	<b>6,62</b>	<b>62%</b>
<b>7.2</b>	<b>Obligaciones Urbanísticas en m2 de construcción</b>	<b>9.326,35</b>	<b>0,93</b>	<b>9%</b>
7.2.				
1	Equipamiento público	9.326,35	<b>0,93</b>	<b>9%</b>
<b>8</b>	<b>ÁREA ÚTIL</b>	- <b>5.464,45</b>	- <b>0,55</b>	<b>-5%</b>

Según el planteamiento inicial, al aplicar literalmente lo dispuesto en el artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021, que regula el cálculo de las obligaciones urbanísticas en función del área de verificación, se obtiene un resultado en el cual el área útil resulta negativa. Esto implica que sería necesario adquirir más terreno para garantizar la correcta aplicación del plan parcial, lo que dificulta la viabilidad del proyecto en este escenario inicial.

Frente a este resultado insatisfactorio, surge la necesidad de explorar alternativas técnicas y jurídicas que permitan una correcta interpretación y aplicación de la norma. Dichas alternativas deben asegurar la viabilidad del proyecto en cumplimiento del principio de reparto

equitativo de cargas y beneficios, así como considerar las características propias de los moradores y del área de intervención.

### Escenario No. 2

Como promotores del Proyecto de Plan Parcial “Salitre Renueva”, se realizó un análisis detallado de cada uno de los artículos aplicables al desarrollo del proyecto, con especial atención a los tratamientos urbanísticos y, en particular, al de Renovación Urbana. En este proceso, se tomaron en cuenta los siguientes artículos del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, Decreto Distrital 555 de 2021:

- **Artículo 265:** Define el propósito de las obligaciones urbanísticas y las clasifica en obligaciones de carácter local y general.
- **Artículo 269:** Establece las alternativas para cumplir con los porcentajes obligatorios de cesión de espacio público, ya sea mediante la entrega de áreas en sitio o a través de un pago compensatorio en dinero. Sin embargo, lo más relevante de este artículo se encuentra en el párrafo segundo, donde se precisa que *“el área total de espacio público existente dentro del ámbito de cualquier proyecto no se contabilizará dentro del cálculo de la cesión exigida en sitio”*. No obstante, estas áreas deberán conservarse y ser objeto de intervención para su mejoramiento, recuperación, reconfiguración y articulación con los nuevos elementos del espacio público generados en el proyecto.

Estos artículos resultan fundamentales para el análisis normativo del POT de Bogotá, ya que se encuentran en la **Sección 2**, la cual establece las **Condiciones Generales Aplicables a todos los Tratamientos Urbanísticos**, sin excepción.

En este contexto, como promotores del proyecto, hemos presentado una **Circular con carácter de doctrina**, la cual forma parte de los anexos de este documento. Dicha Circular, emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, busca aclarar la aplicación e interpretación de las normas contenidas en los artículos 269 y 328 del POT, específicamente en lo referente al cálculo de las obligaciones urbanísticas para la formulación y adopción de planes parciales de renovación urbana en el Distrito.

El objetivo de esta Circular es resolver la contradicción existente en la normativa del POT sobre la improcedencia de calcular obligaciones urbanísticas sobre otras obligaciones urbanísticas. En este sentido, se enfatiza la necesidad de reconocer las **preexistencias de elementos del espacio público**, tales como:

- Áreas de la malla vial local intermedia y local.
- Controles ambientales.
- Espacio público de proximidad.

Asimismo, se precisa la correcta aplicación e interpretación del **Artículo 328**, el cual regula el cálculo de las obligaciones urbanísticas en proyectos que requieren la adopción de un plan parcial. De este artículo, se destaca particularmente la fórmula establecida, así como la

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

información contenida en los **parágrafos primero y segundo**, que permiten un análisis detallado de su aplicación:

$$CS = AV * Fs$$

Donde:

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 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

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

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

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

En este contexto, se observa que los dos parágrafos mencionados del **Artículo 328** presentan una contradicción con las directrices establecidas en los **Artículos 265 y 269**, en lo referente a la improcedencia de incluir en el cálculo de las obligaciones urbanísticas la totalidad de las áreas públicas preexistentes.

Además, es importante precisar que el "**Área de verificación del plan parcial**" no constituye un parámetro de cálculo de obligaciones urbanísticas, sino como un mecanismo de validación que verifica el cumplimiento de los requisitos para la formulación de un plan parcial. Su propósito principal es comprobar la viabilidad de superar el índice de construcción efectivo de **7**, conforme lo estipula el **Artículo 303**, ubicado en la **Sección 4**, correspondiente al Tratamiento de Renovación Urbana. Dicho artículo establece lo siguiente:

**“Artículo 303. Exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Renovación Urbana.** Se deberá formular y adoptar el respectivo plan parcial como condición previa para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en el tratamiento de renovación urbana cuando los interesados quieran superar el índice de construcción efectivo de siete puntos cero (7.0).

*En este caso, el área del proyecto será de mínimo tres hectáreas (3.0) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, controles ambientales, el espacio público y equipamientos*

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

*de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración de acuerdo la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos, no se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes.*

*La verificación del área mínima de los planes parciales de renovación urbana se hará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, la cual podrá ser ajustada por la Secretaría Distrital de Planeación para su aprobación, de acuerdo con lo señalado en el artículo [2.2.4.1.1.9](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o el decreto que lo modifique o sustituya. La delimitación podrá incluir predios clasificados en tratamientos urbanísticos diferentes al de renovación urbana, caso en el que harán parte de las áreas de manejo diferenciado del proyecto.”*

El **Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda** establece en su **Artículo 2.2.1.1** que la **Cesión Obligatoria** es la enajenación gratuita de tierras a favor de la entidad territorial correspondiente, como contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar. De acuerdo con el **Artículo 37 de la Ley 388 de 1997**, estas tierras deben destinarse a la construcción de vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general. Este concepto también queda consolidado en el **Artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015**, reforzando su aplicación y alcance.

En este contexto, para el **cálculo de las obligaciones urbanísticas**, la correcta aplicación de la fórmula establecida en el **Artículo 328 del POT de Bogotá** requiere descontar del **Área de Verificación del Plan Parcial** la totalidad de las áreas de **espacio público de proximidad preexistentes en el ámbito de planificación**. Es decir, para obtener el **Área a Ceder en suelo (CS)**, se debe restar del **Área de Verificación del Plan Parcial (AV)** todos los elementos de espacio público preexistente, tales como:

- Malla vial intermedia y local.
- Controles ambientales.
- Espacio público de proximidad.

El resultado de esta operación se multiplica por el **porcentaje de cesión en suelo (Fs)**, el cual, según la tabla correspondiente, equivale al **65%**.

Este análisis evidencia una **imprecisión normativa en el POT de Bogotá**, que, mediante una interpretación adecuada y a través de la **Circular con carácter de doctrina**, puede aclararse para facilitar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. Sin embargo, desde la perspectiva de muchos promotores e inversionistas, la carga de cesión en sitio resulta elevada, lo que puede comprometer la viabilidad de los proyectos.

Por ello, se hace necesario un **análisis jurídico e interpretativo adicional de la norma distrital**, con el propósito de identificar mecanismos que permitan compensar parte de las obligaciones urbanísticas a través de pagos en dinero. Esto favorecería el **cierre financiero y arquitectónico de los proyectos de Plan Parcial en Tratamiento de Renovación Urbana**, asegurando su factibilidad y ejecución.

En relación con este punto, el **Artículo 478 del Decreto Distrital 555 de 2021** define las **Actuaciones Estratégicas (AE)** como intervenciones urbanas integrales dentro de ámbitos espaciales específicos, donde convergen proyectos y estrategias de intervención orientadas a concretar el modelo de ocupación territorial. Se concluye, además, que las Actuaciones Estratégicas constituyen un **instrumento de planeación de segundo nivel** dentro del marco normativo del decreto en mención.

Adicionalmente, el **Artículo 479 del mismo decreto** establece los **objetivos generales y lineamientos específicos** de las Actuaciones Estratégicas. En este sentido, de acuerdo con los **literales a e i del numeral 2**, se destacan los lineamientos específicos aplicables a estas intervenciones:

“(…).

### **2. Lineamientos específicos:**

- a. *Definir las zonas que requieran una reconfiguración de la estructura urbana, incluyendo de ser el caso sustituciones de espacio público.*

(…).

- i. *Definir las condiciones de reparto de cargas y beneficios y las alternativas de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas para cada tratamiento que corresponda, dentro del mismo ámbito de la actuación estratégica.”*

Las condiciones establecidas en el **literal i del Artículo 479 del Decreto Distrital 555 de 2021** se desarrollan en el **Artículo 3 del Decreto Distrital 558 de 2023**, el cual enfatiza la necesidad de reglamentar las formas de cumplimiento de las **obligaciones urbanísticas en las Actuaciones Estratégicas**.

En este sentido, el **POT de Bogotá** otorgó a las **Actuaciones Estratégicas** la facultad de incorporar decisiones que permitan viabilizar la ejecución de proyectos al momento de su formulación y adopción. Esto resulta especialmente relevante para aquellos proyectos cuya localización presenta particularidades que requieren un manejo especial en la distribución de cargas, particularmente en lo relacionado con el cumplimiento de las **obligaciones urbanísticas y/o la sustitución del espacio público**.

Tras una lectura integral de la normativa del **POT de Bogotá**, se identificaron **dos artículos clave** que, en concordancia con el alcance de las Actuaciones Estratégicas, podrían contribuir a lograr un mayor equilibrio entre el **reparto de áreas útiles vendibles** y las **áreas de cesión de espacio público** en proyectos bajo el **tratamiento de renovación urbana**.

Parágrafo 3 del artículo 269. Este artículo establece que las **Áreas Privadas Afectas al Uso Público (APAUP)** y las **áreas de mitigación de impactos urbanísticos** no deben contabilizarse dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigido en sitio. No obstante, se habilita la posibilidad de compensar económicamente estas cesiones a través de la disposición de **APAUP** que cumplan **funciones análogas**, de acuerdo con los parámetros establecidos en el **Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos**.

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

Se entiende por **función análoga**, en el caso de las APAUP, aquellas áreas que, pese a no ser originalmente de propiedad pública o derivadas de cesión obligatoria, pueden adoptar y cumplir con las principales características y funciones del **espacio público**, tal como se define en el **literal b** del apartado sobre **Condiciones específicas de las cesiones de espacio público** en el **Anexo 5 del Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos**, actualizado mediante el **Decreto 466 de 2024**.

Las condiciones establecidas en dicho manual se agrupan en **cinco componentes esenciales**:

- a. Elementos para cumplimiento de las cesiones de espacio público.
- b. Dimensiones mínimas.
- c. Configuración geométrica.
- d. Accesibilidad.
- e. Cerramientos.

Si dentro del **ámbito de planificación de un Plan Parcial**, se logra acreditar que las **APAUP cumplen con estas cinco condiciones y funciones análogas**, se habilitaría la posibilidad de **compensar en dinero** un porcentaje de las **cesiones obligatorias de espacio público** del proyecto.

Para establecer un procedimiento claro que permita realizar la **compensación económica** de las obligaciones urbanísticas en planes parciales, se remite al **Artículo 318 del Decreto Distrital 555 de 2021**, este artículo define los mecanismos para el cumplimiento de la **obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público**. En particular, su **numeral 2**, correspondiente al **Pago Compensatorio en Dinero (PD)**, establece la **fórmula y las características** que rigen la compensación, permitiendo así que los proyectos de renovación urbana logren un equilibrio financiero y arquitectónico viable, así:

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

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

*Donde:*

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

***AT:** Área del terreno en m<sup>2</sup> de suelo*

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

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

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

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

a. Hasta el 31 de diciembre de 2024 así: **d=0,25**

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

c. Desde el 1 de enero de 2028 así: **d=0,75**

RENOVACIÓN URBANA SIN PLAN PARCIAL	
IC Efectivo (ICe)	Forma de cumplimiento de la obligación
	Porcentaje para pago compensatorio en dinero (Fd)
ICe ≤ 1,3	N/A
1,3 < ICe ≤ 2	N/A
2 < ICe ≤ 3	7%
3 < ICe ≤ 4	15%
4 < ICe ≤ 5	25%
5 < ICe ≤ 6	34%
6 < ICe ≤ 7	35%

Del análisis del cuadro anterior, se evidencia que, si bien el **Artículo 318** establece los elementos necesarios para proceder con la compensación, es explícito en indicar que la **asignación de porcentaje para el pago compensatorio en dinero** solo aplica para proyectos ubicados en **Tratamiento de Renovación Urbana** bajo la modalidad de **licenciamiento directo**, excluyendo a los **planes parciales** de esta posibilidad.

Ante esta limitación, cobra especial relevancia la **facultad reglamentaria conferida a las Actuaciones Estratégicas**, ya que permiten definir mecanismos que viabilicen proyectos especiales dentro de su ámbito de aplicación. En este sentido, y en cumplimiento de la habilitación de **compensación para APAUP con funciones análogas**, establecida en el **Artículo 269**, las Actuaciones Estratégicas podrían incorporar excepciones que posibiliten la aplicación de la fórmula de compensación en dinero del **Artículo 318** para planes parciales.

El **numeral 9.2.4 del Artículo 9** de la **Resolución No. 1662 de 2024**, por la cual se adoptan las **Directrices para la Definición de lo Público en la Actuación Estratégica Montevideo**, establece que, en su formulación, deben considerarse los siguientes aspectos clave:

- Identificar los instrumentos y mecanismos aplicables.
- Determinar las posibilidades de aplicación de las formas de cumplimiento de obligaciones urbanísticas.
- Definir zonas receptoras de obligaciones urbanísticas.
- Evaluar el aprovechamiento económico del espacio público e infraestructuras.

Todo lo anterior, en los términos del **Decreto Distrital 315 de 2024** o de la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

En el marco de la normativa vigente sobre ordenamiento territorial en Bogotá y considerando que la **Actuación Estratégica Montevideo** ya cuenta con su formulación y reglamentación, se asume que esta ha incorporado lineamientos específicos sobre:

- **Condiciones de reparto de cargas y beneficios.**
- **Alternativas para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.**

Todo ello, conforme a lo dispuesto en el **literal i del Artículo 479 del POT** (Decreto 555 de 2021) y las condiciones para su formulación establecidas en el **Artículo 3 del Decreto Distrital 558 de 2023**.

Bajo este contexto, se propone el siguiente esquema de **excepcionalidad** para la aplicación del pago compensatorio en dinero de las cesiones de espacio público en planes parciales de renovación urbana:

### **Decreto de Adopción de la Actuación Estratégica Montevideo**

#### **Artículo Propuesto: Pago compensatorio en dinero de cesiones de espacio público en planes parciales de renovación urbana**

Para aplicar el mecanismo de **pago compensatorio en dinero** en **planes parciales de renovación urbana**, en los términos del **numeral 2 del Artículo 318** sobre la forma de cumplimiento de la **obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público**, se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

1. Las **Áreas Privadas Afectas al Uso Público (APAUP)** que cumplan funciones análogas no podrán ser inferiores al **10% del área de obligación de cesión original**.
2. Se deberá garantizar en **sitio** un mínimo de **30% del área de obligación de cesión en sitio** como espacio público de proximidad.
3. Se podrá compensar en dinero hasta un máximo del **45% del área de obligación de cesión original**.

Finalmente, el ejercicio interpretativo realizado demuestra que, mediante la **doctrina normativa y la reglamentación de las Actuaciones Estratégicas**, es posible implementar soluciones jurídicas que permitan **conciliar las exigencias normativas con la sostenibilidad económica de los proyectos**. De esta manera, se logra un **incremento en el área útil disponible**, optimizando el **aprovechamiento de las normas de uso y edificabilidad**, sin comprometer la obligación de generar espacios públicos de calidad dentro de los proyectos de renovación urbana.

Con este enfoque, se garantiza que las disposiciones del **Decreto Distrital 555 de 2021** se apliquen de manera **coherente y flexible**, facilitando el desarrollo de la ciudad bajo un esquema **sostenible, equilibrado y alineado con los principios de planificación urbana moderna**.

### Aplicación del Principio de Proporcionalidad

El artículo 13 de la Constitución garantiza el derecho a la igualdad, asegurando que todas las personas reciban el mismo trato y protección por parte de las autoridades, así como el acceso a los mismos derechos, libertades y oportunidades, sin ningún tipo de discriminación. Para hacer efectivo este principio, las medidas adoptadas para promover la igualdad deben ser justas, necesarias y proporcionales al objetivo que buscan alcanzar.

En este análisis, se evidencia que un predio con mayor espacio público preexistente podría estar asumiendo una carga urbanística más alta que otro con menos espacio público. Esta situación podría generar un trato desigual entre propietarios de distintos predios dentro de la misma zona de intervención urbanística, lo que pone en cuestión la equidad en la distribución de responsabilidades.

Por ello, es fundamental que la asignación de cargas urbanísticas respete el principio de proporcionalidad, evitando que algunos propietarios asuman obligaciones excesivas en comparación con los beneficios que reciben. La cesión de suelo para espacio público debe establecerse de manera equilibrada, asegurando que las normas urbanísticas favorezcan tanto el interés general como el de los propietarios, sin generar impactos desproporcionados sobre ciertos predios.

### Sentencia T-530/92 y su Aplicación

La **Sentencia T-530 de 1992** de la Corte Constitucional refuerza el principio de proporcionalidad en el derecho urbanístico, al establecer que las restricciones impuestas por el Estado deben ser justificadas, necesarias y proporcionales frente al objetivo perseguido. En este fallo, la Corte precisó que cualquier medida que limite el uso de la propiedad privada debe ser evaluada bajo tres criterios:

1. La medida debe ser adecuada para alcanzar el objetivo de interés general.
2. Debe ser la opción menos restrictiva dentro de las alternativas viables.
3. El beneficio de la medida debe superar el perjuicio que causa.

La sentencia cita “La distribución equitativa de cargas y beneficios no hace relación a un simple factor cuantitativo. La naturaleza de los derechos vulnerados juega un papel importante en la estimación de lo razonablemente exigible a una persona como carga frente a los beneficios de terceros”.

Aplicando estos criterios al presente caso, el esquema de cesiones urbanísticas en el POT de Bogotá debe garantizar que los predios con mayor carga de espacio público preexistente no sean obligados a ceder más áreas que otros predios con menor espacio público. Esto implica que la aplicación del Artículo 328 del POT y su fórmula de cálculo deben ajustarse de manera que no se impongan cargas excesivas a ciertos propietarios en detrimento de otros, asegurando así la equidad y la sostenibilidad económica del proyecto.

Se hace necesario armonizar la regulación urbanística con el principio de proporcionalidad, garantizando un reparto justo de cargas urbanísticas. La interpretación adecuada del POT debe permitir ajustes que equilibren las cesiones obligatorias en función de las condiciones específicas de cada predio, evitando así afectaciones desproporcionadas a ciertos propietarios en el proceso de formulación y adopción de planes parciales de renovación urbana.

### 8. PROPUESTA URBANÍSTICA



#### Áreas de la Propuesta

Para asegurar el adecuado desarrollo del ejercicio de modelación, se define el área de planificación, junto con todas las áreas existentes en el mismo, tales como malla vial local e intermedia, áreas de manejo diferenciado, parques de proximidad, controles ambientales, identificados todos los ítems anteriormente mencionados, se procede a calcular el Área de Verificación, luego de ello y aplicando lo propuesto con la Circular con carácter de doctrina, se realiza el cálculo del Área de Verificación del Plan Parcial, aplicando posteriormente lo descrito en el artículo 328 del POT de Bogotá para definir cuál es el área a ceder; igualmente se siguen las directrices establecidas en el Decreto de adopción de la Actuación Estratégica Montevideo, especialmente en lo relacionado con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. En este sentido, y con base en lo mencionado anteriormente, se puede identificar que el Área Útil está arrojando un resultado positivo para el desarrollo del proyecto. Este enfoque permite que los cálculos y proyecciones normativas estén alineados con la regulación vigente, facilitando una gestión eficiente de las obligaciones urbanísticas del proyecto.

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

El objetivo es lograr un equilibrio justo entre las obligaciones urbanísticas y los beneficios que el proyecto genera. A continuación, se presenta una tabla con la síntesis de estos resultados:

Ítem		Área (m2)	ha	% AP
<b>1</b>	<b>ÁREA DE PLANIFICACIÓN</b>	<b>106.720,80</b>	<b>10,67</b>	<b>100%</b>
<b>2</b>	<b>MALLA VIAL ARTERIAL PROYECTADA</b>	-	-	<b>0%</b>
<b>3</b>	<b>ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO</b>	<b>1.842,88</b>	<b>0,18</b>	<b>2%</b>
3.1	Centro Empresarial Montevideo PH	1.842,88	<b>0,18</b>	<b>2%</b>
<b>4</b>	<b>PARQUE DE PROXIMIDAD</b>	<b>23.880,07</b>	<b>2,39</b>	<b>22%</b>
3.2	Parque Proximidad - Industrial Franco	23.880,07	<b>2,39</b>	<b>22%</b>
<b>4</b>	<b>ÁREA VERIFICACIÓN</b>	<b>106.720,80</b>	<b>10,67</b>	<b>100%</b>
<b>5</b>	<b>CONTROL AMBIENTAL</b>	<b>4.700,17</b>	<b>0,47</b>	<b>4%</b>
5.1	Control Ambiental sobre Av. Boyacá	3.400,17	<b>0,34</b>	<b>3%</b>
5.2	Control Ambiental sobre Av. Ferrocarril	1.300,00	<b>0,13</b>	<b>1%</b>
<b>6</b>	<b>MALLA VIAL LOCAL</b>	<b>15.527,06</b>	<b>1,55</b>	<b>15%</b>
<b>7</b>	<b>AREA DE VERIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL (Circular)</b>	<b>62.613,50</b>	<b>6,26</b>	<b>59%</b>
<b>8</b>	<b>ÁREA A CEDER - CS (Art. 328)</b>	<b>40.698,78</b>	<b>4,07</b>	<b>38%</b>
<b>8.1</b>	<b>Obligaciones Urbanísticas en Suelo</b>	<b>33.236,31</b>	<b>3,32</b>	<b>31%</b>
8.1.1	Control Ambiental válido para cesiones	3.133,45	<b>0,31</b>	<b>3%</b>
8.1.2	Parque proximidad min 30% CS (Art. 328)	30.102,86	<b>3,01</b>	<b>28%</b>
<b>8.2</b>	<b>Obligaciones Urbanísticas en m2 de construcción</b>	<b>9.326,35</b>	<b>0,93</b>	<b>9%</b>
8.2.1	Equipamiento público	9.326,35	<b>0,93</b>	<b>9%</b>
<b>8.3</b>	<b>Obligaciones Urbanísticas en dinero</b>	<b>7.462,47</b>	<b>0,75</b>	<b>7%</b>
8.3.1	m2 a pagar obligación urbanística	7.462,47	<b>0,75</b>	<b>7%</b>
<b>9</b>	<b>Areas Privadas Afectas al uso Público (Art.269)</b>	<b>4.268,83</b>	<b>0,43</b>	<b>4%</b>
<b>10</b>	<b>AREA UTIL</b>	<b>30.667,76</b>	<b>3,07</b>	<b>29%</b>

Elaboración propia.

El análisis de este escenario arroja un resultado positivo, con un área útil de 30.667,76 m<sup>2</sup>, lo que equivale al 29% del área total de planificación. A partir de estos valores, se desarrolla una modelación financiera y volumétrica detallada del proyecto, tomando en cuenta las disposiciones normativas aplicables a los planes parciales.

Para garantizar el cumplimiento normativo y la viabilidad del proyecto, las obligaciones urbanísticas se distribuyen en tres grandes categorías, con un total de 40.698,78 m<sup>2</sup> asignados.

En cuanto a las obligaciones en suelo, se definen dos componentes clave. Primero, se destinan 3.133 m<sup>2</sup> para controles ambientales, en cumplimiento con la normativa sobre cesiones para espacio público. Segundo, se asignan 30.102,86 m<sup>2</sup>, equivalentes al 28% del área de planificación, para la creación de un parque de proximidad, que fortalecerá la oferta de espacios públicos y mejorará la calidad urbana de la zona.

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

Por otro lado, las obligaciones en metros cuadrados construidos contemplan la destinación del 3% del área total construida, es decir, 9.326,35 m<sup>2</sup>, para la edificación de equipamientos urbanos que serán entregados en sitio. Esto asegura que la infraestructura de servicios colectivos responda a las necesidades del entorno y garantice su funcionalidad.

Además, dentro de la propuesta urbanística y jurídica, se plantea una compensación en dinero, un mecanismo que permite destinar recursos a proyectos específicos de espacio público. En este caso, se considera un área compensable de 7.462,47 m<sup>2</sup>, cuya valoración económica se determinará conforme a la normativa vigente.

Esta distribución permite cumplir con las disposiciones urbanísticas del Distrito, logrando un equilibrio entre cesiones en suelo, construcción de equipamientos y compensaciones económicas. Gracias a este enfoque integral, el proyecto no solo garantiza su viabilidad, sino que también promueve un desarrollo urbano sostenible, equitativo y alineado con las necesidades del área de intervención.

En este contexto, se contempla un índice de construcción permitido superior a 7, lo que permite optimizar la ocupación del suelo disponible dentro de los parámetros establecidos. Sin embargo, esta modelación debe ajustarse a la restricción de altura máxima de 45 metros lineales, estipulada por la Aeronáutica Civil, en cumplimiento de las regulaciones relativas a obstáculos por altura en el espacio aéreo de Bogotá. Este límite responde a la necesidad de garantizar la seguridad operativa en la infraestructura aeroportuaria de la ciudad; adicional a ello teniendo en cuenta lo reglamentado en el 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", arrojando un balance financiero de la siguiente manera:

### Balance luego de Transferencias

ÍTEM	TOTAL	PARTICIPACIÓN
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 2.068.995.075.978	100%
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 821.636.800.000	40%
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 156.121.269.600	8%
4. Utilidad (U)	\$ 323.645.153.598	16%
<b>5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)</b>	\$ 767.591.852.780	37%
6. Costos total de Obligaciones Urbanismo (Cu)	\$ 205.945.928.200	10%
6.1. Gestion de Moradores	\$ 215.135.627.869	10%
<b>7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)</b>	\$ 346.510.296.712	17%
8. Valor inicial (Vi)	\$ 274.721.309.069	13%
9. Plusvalor (Vr-Vi)	\$ 71.788.987.642	3%

	Vr. Total	V. M2 de suelo bruto
<b>Valor inicial del suelo</b>	\$ 274.721.309.069	\$ 4.555.419
<b>Valor residual del suelo</b>	\$ 346.510.296.712	\$ 5.745.822
<b>Diferencia</b>	\$ 71.788.987.642	\$ 1.190.403

<b>Porcentaje de aumento</b>	<b>26%</b>
------------------------------	------------

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

Este escenario plantea una forma eficiente de aprovechar el suelo, asegurando un equilibrio entre su uso máximo y el cumplimiento de la normativa. Tras analizar los aspectos financieros y urbanos, se pueden destacar varios puntos clave que demuestran la viabilidad del proyecto.

Desde el punto de vista económico, el proyecto tiene un margen de rentabilidad que garantiza su sostenibilidad a largo plazo. En cuanto al cumplimiento normativo, se respetan todas las reglas y disposiciones vigentes, asegurando que cada paso del proceso se ajuste a la regulación establecida.

El impacto en la ciudad también es significativo. Esta propuesta impulsa una densificación ordenada, permitiendo un uso más eficiente del suelo y mejorando la calidad de vida en la zona. Además, se busca un desarrollo inclusivo, asegurando la permanencia de quienes ya viven y trabajan en el área, con un reparto justo de responsabilidades y beneficios.

Desde el aspecto financiero, el proyecto muestra un potencial de crecimiento sólido. Se estima que el valor del suelo aumentará un 26%, lo que representa un incremento de \$1.190.403 COP por metro cuadrado. Este dato refleja cómo la planificación adecuada puede generar oportunidades económicas y valor agregado para la ciudad.

En definitiva, este modelo no solo cumple con los requisitos legales y técnicos, sino que también ofrece una visión integral que conecta la planificación urbana con el desarrollo económico, el bienestar social y el respeto por el entorno. Se trata de un proyecto pensado para Bogotá, con el propósito de construir una ciudad más equilibrada, funcional y sostenible para todos.

### Área de manejo diferenciado – AMD

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 498 del Decreto Distrital 555 de 2021, las Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) son aquellas incluidas dentro de la delimitación de un Plan Parcial o de una actuación estratégica que, por sus características particulares, requieren un manejo especial. En el marco de la propuesta para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Salitre Renueva”, se han identificado y delimitado dos Áreas de Manejo Diferenciado, detalladas a continuación:

#### 1. Centro Comercial Montevideo Plaza

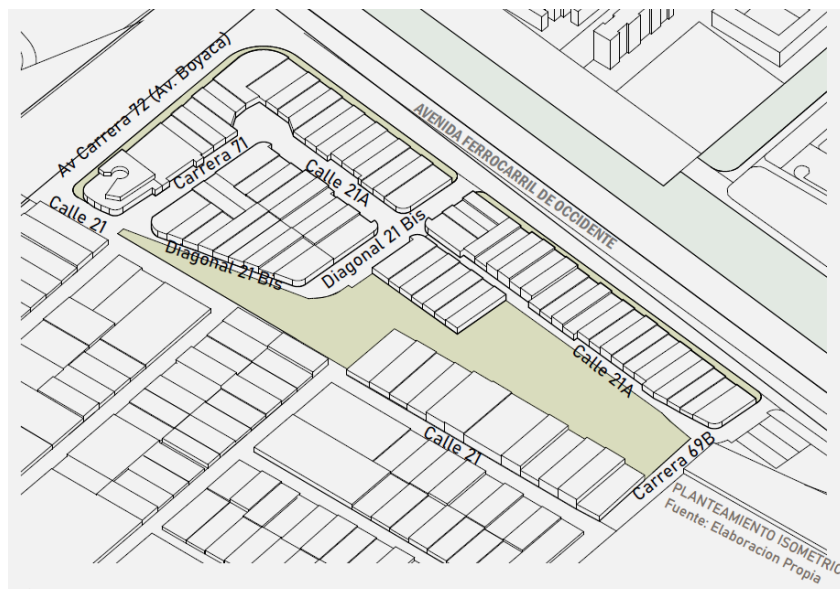
- Área de Construcción: 2.047 m<sup>2</sup>
- Unidades Prediales: 64
- Este espacio se clasifica como un Área de Manejo Diferenciado debido a que es una edificación relevante por mantener, pues es un Centro Comercial relativamente joven, y cuenta con excelentes servicios que podrían aportar al Plan Parcial. Esta decisión se fundamenta en el numeral 9 del artículo 498 del Decreto Distrital 555 de 2021, que permite excluir determinados predios o construcciones del ámbito de intervención principal, siempre que no afecten los objetivos del proyecto.



### Sustitución del Espacio Público

De acuerdo con los lineamientos establecidos en el Artículo 141 del Decreto 555 de 2021, complementado con el Artículo 53 del Decreto Distrital 072 de 2023, que regula las alternativas para el cumplimiento de la sustitución de usos, y el Artículo 142 del Decreto 555 de 2021, que define las condiciones para el cambio de uso en zonas o bienes de uso público, el presente Plan Parcial de Renovación Urbana “Salitre Renueva” propone las siguientes acciones:

1. **Modificación de la Configuración Geométrica del Parque de Proximidad Industrial Franco:** Como se mencionó en el capítulo anterior, se propone una reconfiguración geométrica del Parque de Proximidad Industrial Franco. Aunque no se ajustará el área que forma parte del ámbito de planificación del parque, esta acción tiene como objetivo optimizar la malla vial local, específicamente en la Calle 21, y permitir una configuración más robusta y funcional de un nuevo parque de proximidad dentro del área de planificación.



Configuración inicial del espacio público

Para llevar a cabo esta propuesta, se plantea la expedición de un Acto Administrativo modificadorio, titulado “Borrador Definitivo Resolución modificación parque”. Este documento permitirá actualizar la cartografía urbanística de Bogotá, definiendo la nueva delimitación del parque y asegurando que los cambios se realicen conforme a los procedimientos establecidos. Con esta reconfiguración, se busca distribuir mejor el espacio, haciéndolo más accesible y funcional para la comunidad.

En concreto, el Parque de Proximidad Industrial Franco, que actualmente abarca 23.880,07 m<sup>2</sup>, pasará por una redistribución de 4.869,88 m<sup>2</sup>, los cuales se reubicarán dentro del polígono de la Manzana 3 sin afectar el área total. Con este ajuste, se optimizará tanto la funcionalidad del parque como la infraestructura vial del sector, mejorando la movilidad y el acceso a espacios públicos.

2. Dentro del **Plan Parcial**, se tiene previsto consolidar un nuevo parque de proximidad, que aprovechará el 70% del área disponible. Esto significa que parte del espacio destinado a vías será transformado en áreas verdes, priorizando el bienestar y la calidad del entorno urbano.

De los 4.869,88 m<sup>2</sup> del actual Parque de Proximidad Industrial Franco:

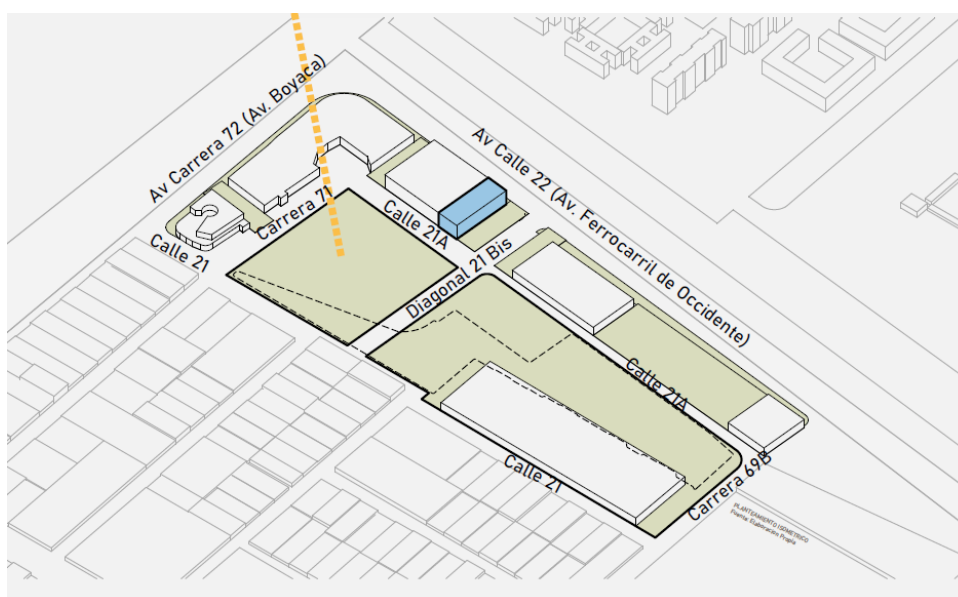
- 3.300 m<sup>2</sup> se destinarán al nuevo parque, asegurando que siga siendo un espacio de encuentro y disfrute para la comunidad.
- 1.940,72 m<sup>2</sup> se utilizarán para mejorar la infraestructura vial de la Calle 21, con 370,84 m<sup>2</sup> adicionales que permitirán cumplir con los estándares normativos y garantizar una mejor circulación.

### SUSTITUCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Parque Proximidad - Industrial Franco Existente	23.880,07
Parque Proximidad a Sustituir	4.869,88
Malla vial local existente (Calle 21)	1.940,72
Malla Vial Local Nueva (Calle 21)	1.569,88
Malla Vial Local Nueva (Calle 21 - Ampliación)	370,84
Parque cumplimiento cesión	3.300,00

### SUSTITUCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Malla Vial Local Existente	15.527,06
Malla Vial Local a Sustituir	775,72
Malla Vial Local Nueva (Ampliación)	370,84
Total Malla Vial Local a Reconfigurar	404,88
Malla Vial Local Propuesta Urbanística	15.122,18



Propuesta de reconfiguración de espacio público

Estas acciones responden a las necesidades de consolidar un entorno urbano más eficiente, funcional y equilibrado, garantizando:

1. Cumplimiento normativo: Adecuación a los lineamientos establecidos en los artículos 141 y 142 del Decreto 555 de 2021 y el Decreto 072 de 2023.
2. Optimización del espacio público: Redistribución equitativa y complementaria del parque y la malla vial local.
3. Integración urbana: Mejora de la conectividad vial y funcionalidad del parque de proximidad.

La propuesta asegura que los cambios realizados mantendrán la calidad del espacio público sin reducir el área total disponible para los ciudadanos, fortaleciendo la infraestructura urbana y la sostenibilidad del proyecto.

### Cumplimiento de las obligaciones urbanísticas

De acuerdo con el Artículo 261 del Decreto Distrital 555 de 2021, relativo a las Condiciones para la configuración de manzanas en los diferentes tratamientos urbanísticos, se establece que los proyectos urbanísticos deben subdividirse en manzanas y, a su vez, en lotes, cumpliendo con ciertos requisitos. Para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Salitre Renueva”, se aplican los siguientes lineamientos:

- A. Las manzanas deben delimitarse mediante vías, espacios públicos, cesiones para equipamientos y elementos de la Estructura Ecológica Principal.
- B. El área útil de las manzanas no puede ser mayor a uno punto tres (1.3) hectáreas (...).

Un enfoque clave en las obligaciones urbanísticas es la cesión de espacio público, un aspecto prioritario en la planeación de Bogotá para cumplir con las disposiciones nacionales respecto al estándar de metros cuadrados de espacio público por habitante. En este sentido, el Decreto Distrital 466 de 2024, que actualiza el Anexo 5: *Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*, establece las siguientes condiciones aplicables al Plan Parcial “Salitre Renueva”:

- A. Se podrá localizar en el área de control ambiental la cesión de espacio público exigido en sitio en dicha área, con una proporción de 1 a 1.5, es decir, por cada metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>) de cesión de espacio público se cederán 1.5 m<sup>2</sup> en control ambiental.
- B. El cumplimiento de la obligación de espacio público en el área de control ambiental podrá ser hasta de un tercio del área total de la cesión de espacio público exigido en sitio.
- C. En caso de colindancia de los globos de cesión en sitio con controles ambientales, éstos se integrarán en su diseño para garantizar la articulación funcional del espacio público, cumpliendo las condiciones de configuración geométrica y deberán adecuarse como espacio público peatonal y para el encuentro. La dimensión del control ambiental se podrá contabilizar para el cumplimiento de la dimensión mínima de costado de la cesión en sitio establecida en el ítem “*Configuración geométrica*” de la presente tabla.
- D. El área total del espacio público existente en el ámbito de cualquier proyecto no se contabilizará dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigido en sitio. En cualquier caso, deberá mantenerse e intervenir para su mejoramiento, recuperación, reconfiguración y articulación con los nuevos elementos del espacio público generados en sitio.
- E. En planes parciales, el % de la cesión de espacio público en sitio se deberá dejar en un solo globo destinado para parque. Para garantizar la continuidad de la red vial, se podrán plantear vías vehiculares locales que atraviesen este globo sin que en ningún caso resulten áreas de parque menores a 2.000 m<sup>2</sup>.
- F. Para las cesiones con áreas menores o iguales a 1.200 m<sup>2</sup>, la configuración geométrica de la cesión debe permitir localizar en su interior un cuadrado, cuyo lado corresponde a 12 metros como mínimo, y al menos uno de los lados debe ser colindante con vía pública.

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

- G. Para las cesiones con áreas mayores a 1.200 m<sup>2</sup>, la configuración geométrica de la cesión debe permitir localizar en su interior un cuadrado, cuyo lado corresponde a 20 metros como mínimo, y al menos uno de los lados debe ser colindante con vía pública.
- H. Se deberá priorizar la configuración de la cesión de espacio público en esquinas de las manzanas.
- I. Se deberá garantizar la accesibilidad peatonal en todas las áreas de cesión para espacio público.
- J. Se deberá contemplar la conformación de cruces y pasos peatonales a nivel del espacio público, articulados con los flujos peatonales y la malla vial local, en promedio cada 100 metros.
- K. Las áreas de cesión para espacio público deben garantizar accesibilidad vehicular según los siguientes parámetros:
  - ❖ Polígonos con un área igual o mayor a 1 Ha deben estar delimitados mínimo en el 50% de su perímetro por una vía vehicular pública.
  - ❖ Polígonos con un área igual o mayor a cinco mil (5.000) m<sup>2</sup> y menor a diez mil (10.000) m<sup>2</sup> deben estar delimitados mínimo en el 40% de su perímetro por una vía vehicular pública.
  - ❖ Polígonos con un área entre mil doscientos (1.200) m<sup>2</sup> y cinco mil (5.000) m<sup>2</sup> deben estar delimitados mínimo en el 25% de su perímetro por una vía vehicular pública.
  - ❖ Los anteriores parámetros no son exigibles en los polígonos que colinden con elementos de la Estructura Ecológica Principal, en cuyo caso, sobre el costado colindante no se requiere plantear acceso vehicular.
- L. En concordancia con el literal f del numeral 1 del artículo 122 del Decreto Distrital 555 de 2021 se prohíben los cerramientos perimetrales de espacio público peatonal y para el encuentro.

Tras verificar cada uno de los elementos descritos, se concluye que el Plan Parcial “Salitre Renueva” cumple con las condiciones normativas establecidas. La propuesta garantiza:

1. Una distribución adecuada de las cesiones para espacio público, incluyendo su integración con áreas de control ambiental.
2. Conformación de espacios públicos funcionales y accesibles, alineados con los estándares de calidad urbana.
3. Respeto por la normativa vigente, promoviendo un equilibrio entre las obligaciones urbanísticas y el desarrollo sostenible del área de planificación.

### **Definición del proyecto desde lo público**

Tras verificar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y considerando la aplicabilidad de la propuesta normativa, se procedió a calcular el área de cesión requerida, tomando como base el Área de verificación y aplicando un factor del 65%. Este cálculo arroja un total de 40.698,78 m<sup>2</sup> de área a ceder.

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

Tal como se mencionó anteriormente, además de la cesión en sitio, se propone que parte de las obligaciones urbanísticas puedan ser compensadas en dinero, mediante aportes al fondo o mecanismo establecido para este propósito. A continuación, se presenta una tabla que resume los resultados de esta propuesta:

		% AP	% AT
<b>OBLIGACIONES URBANÍSTICAS</b>		<b>39.199,21</b>	<b>37%</b>
Obligaciones Urbanísticas en Suelo		33641,19	32%
Control Ambiental válido para cesiones		3133,45	3%
Parque (En sitio)		30507,74	29%
Obligaciones Urbanísticas en m2 de construcción		1809,19	2%
Equipamiento público		1809,19	2%
Obligaciones Urbanísticas en dinero		3748,83	4%
m2 a pagar obligación urbanística		3748,83	4%

		M2	Has
<b>7</b>	<b>OBLIGACIONES URBANÍSTICAS</b>	<b>40.698,78</b>	<b>4,07</b>
<b>7.1</b>	<b>Obligaciones Urbanísticas en Suelo</b>	<b>33.236,31</b>	<b>3,32</b>
7.1.1	Control Ambiental válido para cesiones	3.133,45	<b>0,31</b>
7.1.2	Parque (En sitio)	30.102,86	<b>3,01</b>
<b>7.2</b>	<b>Obligaciones Urbanísticas en m2 de construcción</b>	<b>9.326,35</b>	<b>0,93</b>
7.2.1	Equipamiento público	9.326,35	<b>0,93</b>
7.3	Obligaciones Urbanísticas en dinero	7.462,47	<b>0,75</b>
7.3.1	m2 a pagar obligación urbanística	7.462,47	<b>0,75</b>

El análisis realizado muestra que el Plan Parcial “Salitre Renueva” contará con 54.387,81 m<sup>2</sup> de espacio público efectivo, incluyendo el Parque de Proximidad Industrial Franco. Más allá de cumplir con las normativas vigentes, este espacio está diseñado para hacer de la ciudad un lugar más habitable, sostenible e inclusivo.

Uno de los principales beneficios es la mejora en la calidad de vida de quienes viven y trabajan en la zona. Contar con espacios amplios y bien diseñados para la recreación, el descanso y el encuentro comunitario fomenta el bienestar y la integración social. Además, se ha puesto un gran énfasis en la sostenibilidad y el ecourbanismo, con áreas verdes que ayudan a reducir la contaminación, mejorar la calidad del aire y crear un entorno más saludable.

El proyecto también busca fortalecer la cohesión social, asegurando que estos espacios sean accesibles y funcionales para toda la comunidad. Un diseño pensado para la gente permite que diferentes grupos puedan interactuar, promoviendo la inclusión y el sentido de pertenencia en el barrio.

Por supuesto, todo esto se hace en cumplimiento de las normativas urbanísticas, garantizando una planificación responsable y equilibrada. Se busca aprovechar el suelo de la

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

mejor manera posible, asegurando un balance entre el desarrollo urbano y la preservación de espacios abiertos para el disfrute de todos.

En definitiva, este cálculo preliminar confirma que “Salitre Renueva” no solo apuesta por la modernización de la ciudad, sino también por un desarrollo pensado para las personas. Con una planificación integral que combina calidad urbana, sostenibilidad ambiental y cohesión social, este proyecto contribuye a hacer de Bogotá una ciudad más ordenada, amigable y preparada para el futuro.

### Distribución de las áreas privadas

Tras calcular las obligaciones urbanísticas y aplicarlas al Plan Parcial de Renovación Urbana “Salitre Renueva”, se procede a determinar el área útil del proyecto, la cual asciende a 30.667,76 m<sup>2</sup>. Esta área está distribuida en cinco (5) manzanas, destinadas al desarrollo de los diferentes usos que se definirán en etapas posteriores del proyecto.

Realizando una distribución equitativa del área útil entre las manzanas, se obtiene el siguiente desglose, que se presenta en la tabla a continuación:

		<b>M2</b>	<b>has</b>
<b>9</b>	<b>ÁREA ÚTIL</b>	<b>30.667,76</b>	<b>3,07</b>
9.1	MZ 1 (GSM)	8.417,76	<b>0,84</b>
9.2	MZ 2 (GSM)	4.400,00	<b>0,44</b>
9.3	MZ 3 (GSM)	4.050,00	<b>0,41</b>
9.4	MZ 4 (GSM)	1.800,00	<b>0,18</b>
9.5	MZ 5 (VIS)	12.000,00	<b>1,20</b>

### Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU

Se parte como premisa que, para desarrollar planes parciales en el tratamiento de renovación urbana en la ciudad de Bogotá, el proyecto debe contar un índice de construcción efectivo mayor a 7.

Con la distribución de las obligaciones urbanísticas y el cálculo del área útil definidos, el siguiente paso en el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana “Salitre Renueva” es delimitar las Unidades de Actuación Urbanística (UAU). Este proceso es fundamental para organizar de manera eficiente el crecimiento del área, asegurando que cada espacio tenga un uso claro y bien definido, desde las zonas residenciales hasta los espacios públicos y equipamientos urbanos.

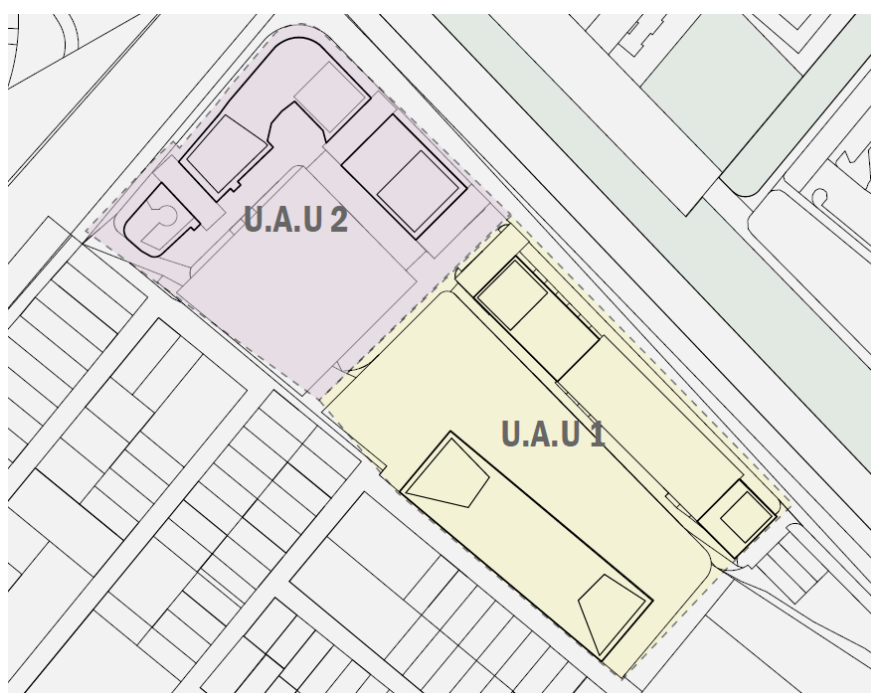
La delimitación de las UAU tiene varios propósitos clave. Primero, permite que el desarrollo sea ordenado y viable, dividiendo el área en sectores más manejables para facilitar su planificación y ejecución. También garantiza un reparto justo de responsabilidades y beneficios, asegurando que cada unidad contribuya equitativamente con las cesiones y obligaciones urbanísticas. Otro aspecto importante es la flexibilidad del proyecto, ya que al

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

dividirlo en etapas, se puede avanzar de manera progresiva, priorizando las necesidades más urgentes del sector. Además, este proceso garantiza que los diferentes usos del suelo estén bien integrados, asegurando una armonía entre el espacio público, los servicios y el desarrollo inmobiliario.

Para definir los límites de cada UAU, se sigue una metodología clara y estructurada. Primero, se analiza el área de planificación considerando sus características físicas, normativas y funcionales. Luego, se trazan los límites de cada unidad tomando en cuenta la malla vial, las áreas ecológicas y los espacios de cesión obligatoria. Finalmente, se asignan proporcionalmente los espacios útiles y las obligaciones urbanísticas a cada UAU, garantizando un equilibrio entre el crecimiento del sector y la preservación de un entorno urbano de calidad.

El proceso de delimitación detalla las áreas asignadas a cada Unidad de Actuación Urbanística, así:



Unidades de actuación urbanística propuesta

U.A.U 1	U.A.U 2
<b>AREA</b> 56.415,01 m <sup>2</sup> <b>52,9 %</b>	<b>AREA</b> 50.305,79 m <sup>2</sup> <b>47,1 %</b>

La definición de las Unidades de Actuación Urbanística es un paso estratégico que asegura que el Plan Parcial “Salitre Renueva”:

- Cumpla con los lineamientos normativos establecidos en el Decreto Distrital 555 de 2021 y sus actualizaciones.

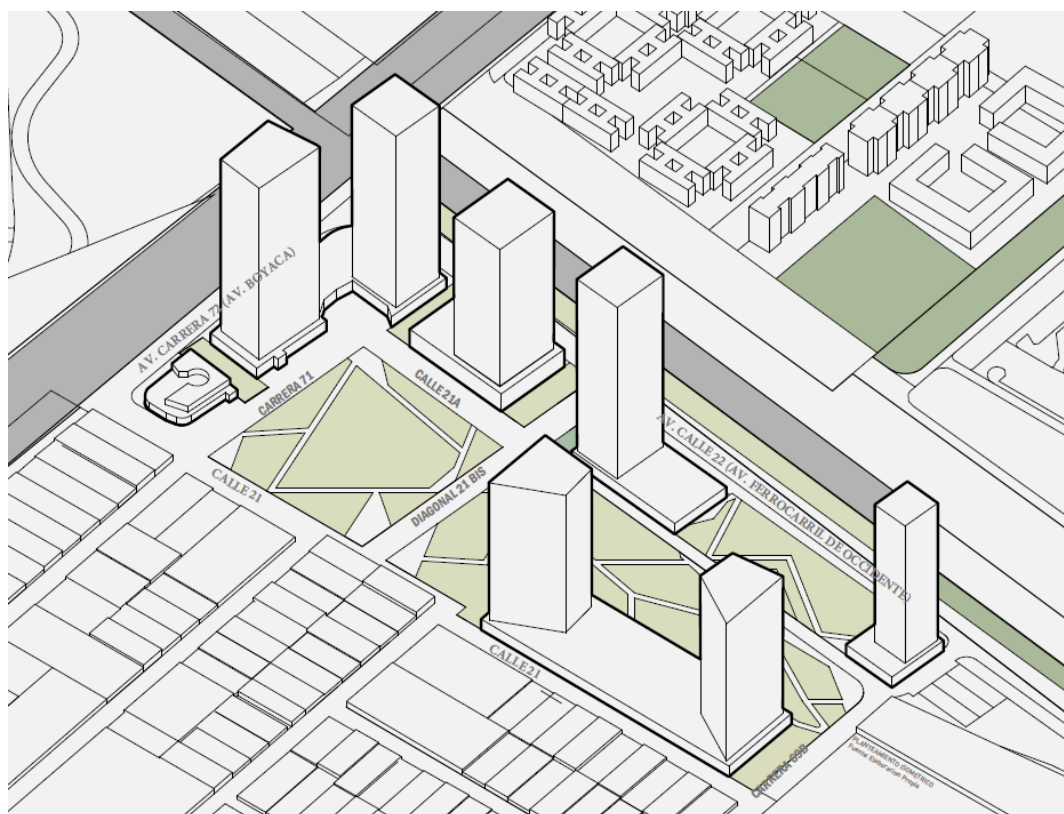
## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

- Articule eficientemente los diferentes componentes urbanísticos, incluyendo espacio público, equipamientos, y usos mixtos del suelo.
- Facilite la ejecución en fases, promoviendo la sostenibilidad económica y operativa del proyecto.

Con esta delimitación, el plan parcial avanza hacia su consolidación como un proyecto estratégico para el desarrollo urbano integral, sostenible y equitativo de la ciudad.

### Propuesta de Edificabilidad

En Bogotá, cuando se desarrollan proyectos de renovación urbana, es fundamental asegurar un uso eficiente del suelo. Para lograrlo, se establece como requisito que los planes parciales alcancen un índice de construcción mayor a 7. Esto significa que, en relación con el tamaño del terreno, la cantidad de área construida debe ser lo suficientemente alta como para hacer viable el proyecto tanto técnica como económicamente, siempre dentro de los parámetros normativos vigentes.



Edificabilidad propuesta

Este indicador es clave porque permite aprovechar mejor los espacios disponibles, evitar el desperdicio de suelo y garantizar que la inversión realizada tenga un impacto positivo. Un índice de construcción elevado hace posible que los proyectos generen suficiente rentabilidad para cubrir las inversiones en infraestructura, espacio público y equipamientos urbanos. Al mismo tiempo, asegura que cada desarrollo cumpla con las regulaciones establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y otras normativas aplicables.

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

Además de garantizar la viabilidad financiera y el cumplimiento normativo, alcanzar este nivel de edificabilidad permite optimizar la infraestructura ya existente en la ciudad. Muchas de las zonas de renovación urbana cuentan con redes de servicios públicos y vías que pueden aprovecharse mejor con un desarrollo más denso, reduciendo la necesidad de construir nuevas infraestructuras desde cero. Esto no solo optimiza los recursos disponibles, sino que también hace que la ciudad crezca de manera más ordenada.

Otro aspecto importante es que un índice de construcción alto permite incorporar diferentes usos dentro de un mismo proyecto. Esto significa que las personas pueden vivir, trabajar, hacer compras y disfrutar de espacios recreativos en un mismo sector, sin depender tanto del transporte. Este tipo de desarrollo ayuda a reducir los desplazamientos largos y fomenta una ciudad más compacta y dinámica, con servicios cercanos y una mejor calidad de vida para sus habitantes.

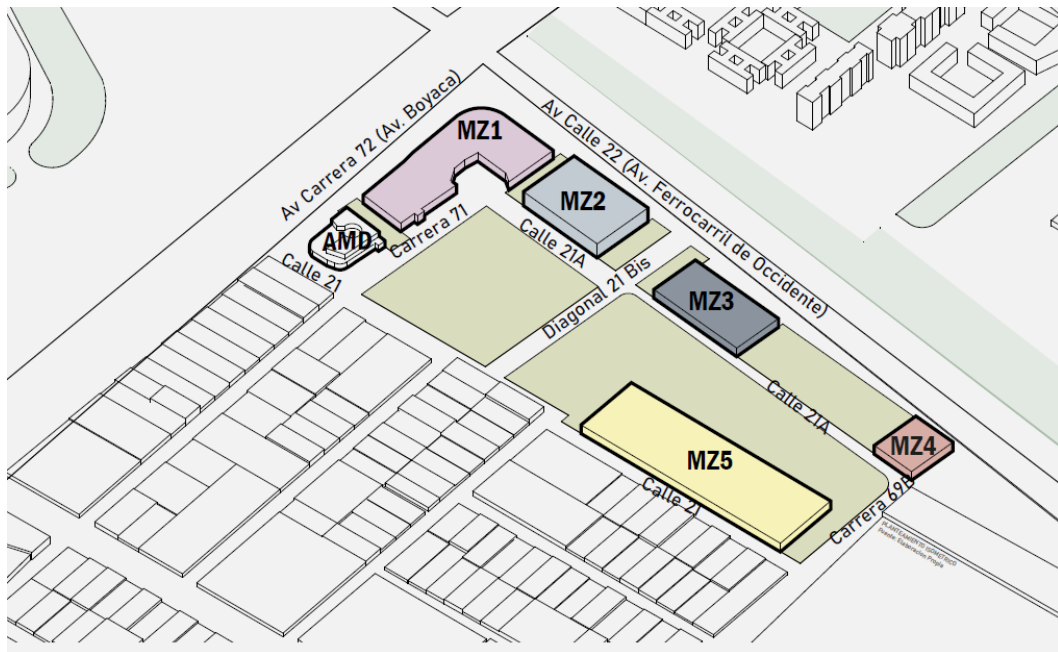
También hay un impacto ambiental positivo. Al impulsar la densificación dentro de la ciudad en lugar de expandirse hacia las afueras, se evita el crecimiento desordenado que invade zonas rurales y ecológicas. Esto permite proteger el medioambiente, disminuir la dependencia del automóvil y fomentar alternativas de movilidad más sostenibles.

Por supuesto, este modelo también trae desafíos que deben ser cuidadosamente gestionados. Es fundamental que el crecimiento de la ciudad no genere problemas como congestión vial, sobrecarga en los servicios públicos o pérdida de calidad en los espacios urbanos. También es clave que los nuevos desarrollos se integren bien con su entorno, respetando la identidad y las dinámicas de los barrios existentes. Además, debe garantizarse que el aumento en la construcción venga acompañado de suficientes espacios públicos, áreas verdes y equipamientos comunitarios que beneficien a todos los ciudadanos.

En el caso del Plan Parcial "Salitre Renueva", se ha planteado un índice de construcción de 10,14, lo que equivale a un área total construida de 310.878,20 metros cuadrados. Esta cifra refleja una distribución estratégica de los espacios dentro del proyecto, asegurando que el crecimiento sea ordenado, equilibrado y responda a las necesidades de la comunidad.

En definitiva, establecer un índice de construcción alto no es solo un requisito técnico, sino una estrategia que busca que la ciudad crezca de manera eficiente, sostenible y en beneficio de sus habitantes. En proyectos como "Salitre Renueva", este enfoque permite aprovechar el potencial del suelo de forma responsable, promoviendo un desarrollo urbano que equilibre oportunidades, infraestructura y calidad de vida para todos.

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva



Manzanas propuestas

### Manzana 1:

- Área útil: 8.417,76 m<sup>2</sup>
- Área de construcción proyectada: 71.978,16 m<sup>2</sup>

### Manzana 2:

- Área útil: 4.400 m<sup>2</sup>
- Área de construcción proyectada: 56.967,20 m<sup>2</sup>

### Manzana 3:

- Área útil: 4.050 m<sup>2</sup>
- Área de construcción proyectada: 57.982,44 m<sup>2</sup>

### Manzana 4:

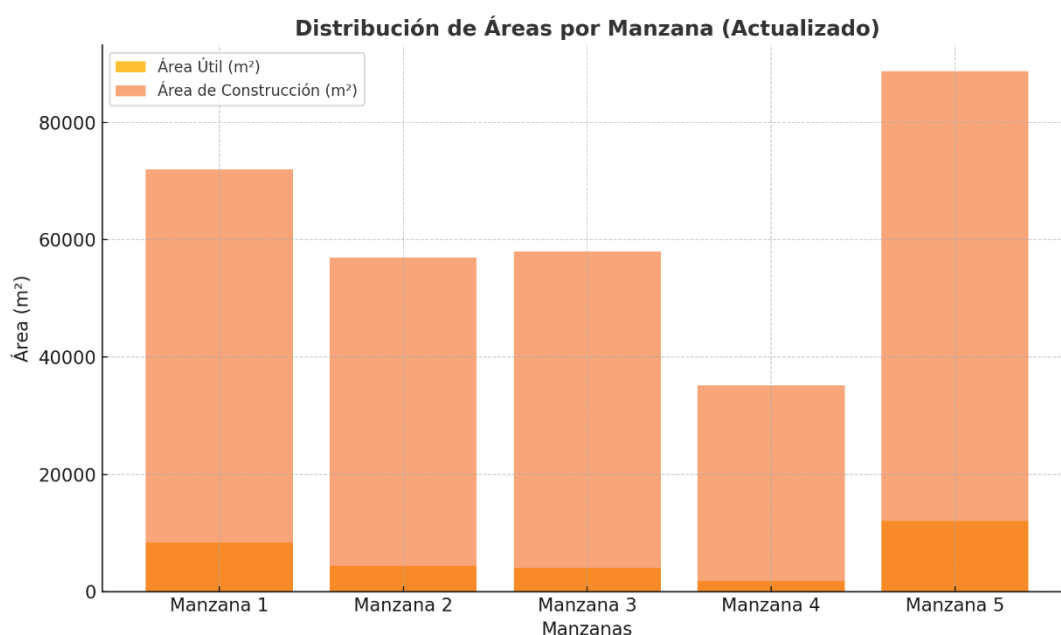
- Área útil: 1.800 m<sup>2</sup>
- Área de construcción proyectada: 35.184,96 m<sup>2</sup>

### Manzana 5:

- Área útil: 12.000 m<sup>2</sup>
- Área de construcción proyectada: 88.765,44 m<sup>2</sup>

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

Manzana	Area Útil (m <sup>2</sup> )	Area de Construcción (m <sup>2</sup> )
Manzana 1	8417.76	71978.16
Manzana 2	4400.0	56967.2
Manzana 3	4050.0	57982.44
Manzana 4	1800.0	35184.96
Manzana 5	12000.0	88765.44



La distribución del área construida dentro del proyecto tendrá un impacto positivo en distintos aspectos clave para el desarrollo del sector.

Por un lado, contribuirá a aumentar la cantidad de viviendas y espacios comerciales en la zona, permitiendo que más personas puedan vivir y trabajar en un entorno bien planificado. Esto no solo ayuda a fortalecer la oferta inmobiliaria, sino que también impulsa el crecimiento económico y mejora la calidad de vida de quienes se beneficiarán de estos nuevos espacios.

Además, con más de 310.000 metros cuadrados de construcción proyectados, el desarrollo tiene el potencial de dinamizar la economía local, generar empleo y atraer nuevas inversiones. Este tipo de transformación urbana no solo cambia la forma en que se usa el suelo, sino que también crea oportunidades para distintos sectores y mejora la actividad económica del entorno.

Otro punto clave es que el proyecto cumple con todas las normas establecidas, incluyendo las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021. Esto garantiza que el crecimiento del sector se dé de manera ordenada y dentro de un marco legal sólido, asegurando que el desarrollo sea sostenible y compatible con la ciudad.

Más allá de la cantidad de metros cuadrados construidos, lo más importante es que este proyecto está diseñado para lograr un equilibrio entre densidad, funcionalidad y calidad de vida. Se trata de aprovechar bien el espacio disponible, creando un entorno donde las personas puedan vivir, trabajar y disfrutar de su ciudad de manera armoniosa. Con este

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

enfoque, el proyecto se convierte en un modelo de renovación urbana que busca responder a las necesidades de Bogotá de forma sostenible y bien planificada.

### Distribución de usos

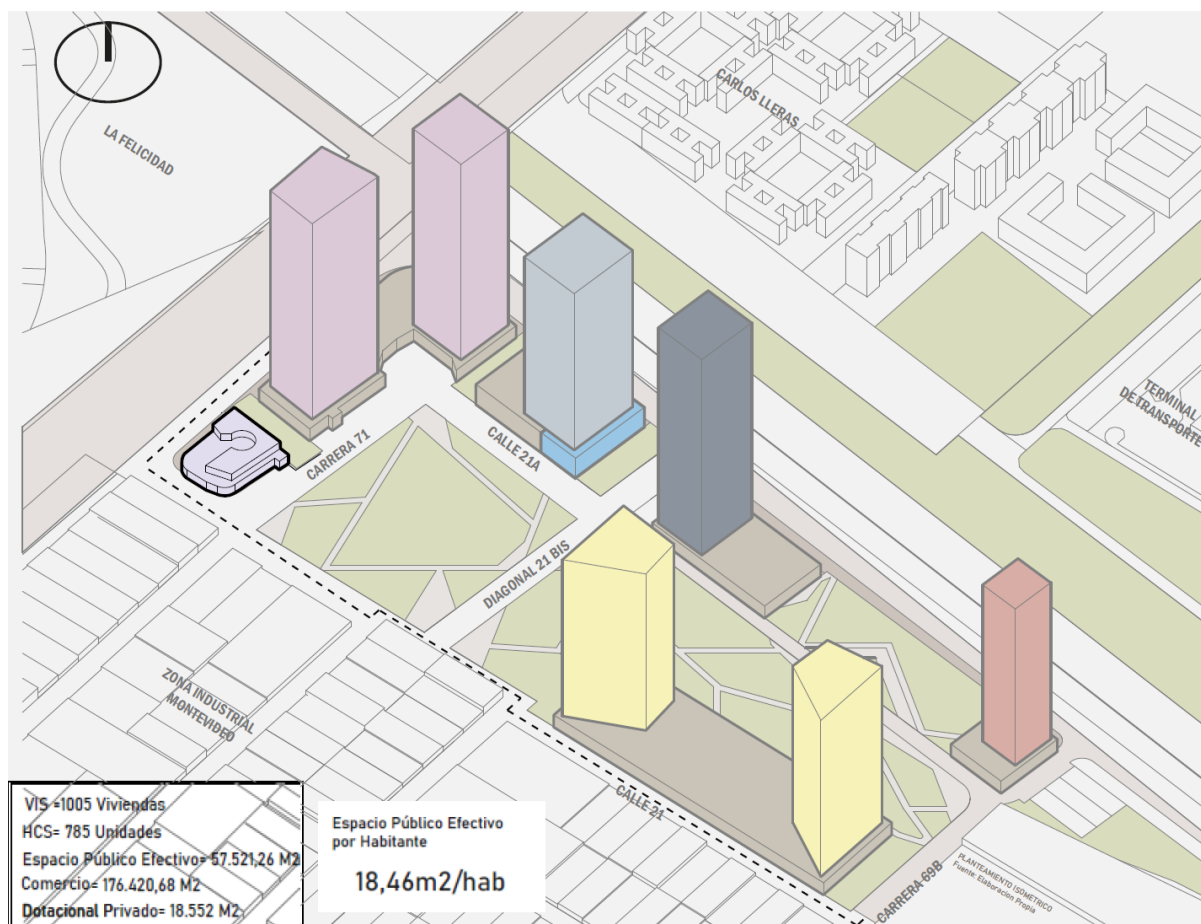
Partiendo de la premisa fundamental de que el área de planificación está ubicada dentro de los polígonos correspondientes a las Áreas de Actividad Estructurante designadas como Receptoras de Vivienda de Interés Social (VIS) y Grandes Servicios Metropolitanos, se procede a redistribuir los usos del suelo en el marco de la aplicación del Plan Parcial.

Esta redistribución se realiza considerando las disposiciones normativas vigentes, particularmente lo establecido en el Artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, complementado y reglamentado por el Artículo 1 del Decreto Distrital 122 de 2023, que regula aspectos relacionados con la localización de vivienda colectiva, soluciones habitacionales con servicios, y otros usos compatibles dentro de las áreas de actividad.

Con base en la normatividad descrita y los lineamientos específicos del proyecto, se definen los siguientes usos por manzanas, como el área construida por cada uso y su respectiva área vendible, se define la participación respecto del área construida, dentro del área de planificación:

RESUMEN DE LA PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD						
MANZANA	Tipo	Uso	Part. Área Construida	Área Construida	Área Vendible	% Área Vendible
1	Plataforma	Comercio Tipo 3	8%	25.253,28	15.151,97	60%
	Torre 1	Servicios de Hospedaje Tipo 3	8%	23.362,44	16.353,71	70%
	Torre 2	Servicios de Hospedaje Tipo 3	8%	23.362,44	16.353,71	70%
2	Plataforma	Comercio Tipo 3	7%	22.000,00	13.200,00	60%
	Torre Única	Habitacionales con servicios	5%	16.415,20	11.490,64	70%
		Dotacional	6%	18.552,00	12.986,40	70%
3	Plataforma	Comercio Tipo 3	4%	12.150,00	7.290,00	60%
	Torre Única	Comercio y Servicios (Servicio de oficina Tipo 3)	15%	45.832,44	32.082,71	70%
4	Plataforma	Comercio Tipo 3	2%	5.400,00	3.240,00	60%
	Torre Única	Comercio y Servicios (Comercio Tipo 3)	10%	29.784,96	20.849,47	70%
5	Plataforma	Comercio Tipo 3	12%	36.000,00	21.600,00	60%
	Torre 1	VIS	8%	26.382,72	21.106,18	80%
	Torre 2	VIS	8%	26.382,72	21.106,18	80%

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva



Propuesta de edificabilidad

Con la distribución de usos asignados a cada manzana se deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones adicionales:

- ✓ Integración con el Espacio Público: Los usos definidos garantizan una relación armónica con el espacio público, promoviendo accesibilidad, funcionalidad y sostenibilidad en todas las manzanas.
- ✓ Sostenibilidad Ambiental: Se prioriza la incorporación de áreas verdes, infraestructura verde, y soluciones urbanísticas basadas en principios de ecourbanismo.
- ✓ Cumplimiento Normativo: Los usos definidos respetan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y su reglamentación, asegurando que el proyecto sea viable técnica y jurídicamente.

El Plan Parcial “Salitre Renueva” articula un modelo de usos del suelo que responde tanto a las necesidades habitacionales y económicas de la ciudad como a las exigencias normativas establecidas en los Decretos Distritales 555 de 2021 y 122 de 2023. Esta propuesta busca garantizar un desarrollo equilibrado, inclusivo y sostenible, consolidando este proyecto como un referente de renovación urbana en Bogotá.

## 9. Política De Moradores

Para la estructuración del esquema de participación de moradores en la realización del plan parcial Salitre Renueva y teniendo en cuenta el decreto 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, se establece un análisis previo sobre la participación de moradores en el desarrollo del plan parcial basándonos en información recolectada en el diagnóstico.

Una de las características más importantes a resaltar es que se encontró que no contamos moradores residentes en el polígono del plan parcial, las actividades objeto de la implementación del programa de moradores corresponde a actividades productiva donde se establecen dos tipos de esquema de negociaciones para la participación y adquisición de los inmuebles objeto del plan parcial, compra de predios y participación en el negocio con aporte de predio, para ambos casos y dada la baja densidad de la zona, se les propone que la negociación se realice, teniendo en cuenta el mayor área encontrada en la comparación entre área del predio y área construida, ambos esquemas se realizan bajo la siguiente metodología:

**Compra de predios:** El primer esquema de negociación radica en la posibilidad de compra directa de los inmuebles del área, donde se aportará un pago por el avalúo comercial del predio.

En estas condiciones se identificó la intención de venta por parte de 41 propietarios conformados por 31 predios correspondientes a comercio y 10 a industria, los cuales corresponden al 49% del área de terreno del ámbito propuesto.

**Aporte de predio:** El segundo esquema radica en el aporte por parte del propietario, del suelo de interés para la realización del plan parcial.

MZ	Suma de ÁREA PREDIAL	Suma de Matros cuadrados a entregar	Suma de Metros cuadrados de construcción existente	Suma de ARRIENDOS	Suma de COSTOS POR REUBICACION	Suma de LUCRO
MANZANA 1	15.822	14.347	13.958	\$ 813.019.244	\$ 83.499.000	\$ 7.800.000
MANZANA 2	12.750	12.859	10.224	\$ 2.338.949.638	\$ 106.197.000	
MANZANA 3	4.439	1.800	3.717	\$ -	\$ 11.700.000	
MANZANA 4	14.166		19.300		\$ -	
MANZANA 5	13.129		12.026		\$ -	
<b>Total general</b>	<b>60.306</b>	<b>29.006</b>	<b>59.225</b>	<b>\$ 3.151.968.882</b>	<b>\$ 201.396.000</b>	<b>\$ 7.800.000</b>

En estas condiciones se identificó la intención de participación de 43 propietarios de inmuebles, correspondientes al 51% del área de terreno del ámbito propuesto para el Plan Parcial, los cuales aportarán el predio y a cambio recibirán los mismos metros cuadrados aportados en cualquiera de los usos con los que contará el plan parcial.

Siguiendo las directrices dispuestas por el decreto 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, se consideró el pago de 3 SMMLV a cada aportante de suelo, así como el pago de arriendo por el tiempo que se estipule necesario, conforme al esquema de gestión del PP.

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

Teniendo en cuenta también disposiciones sobre el pago de lucro cesante, identificamos una actividad de parqueadero, por la cual se pagará 6 SMMLV en un único pago.

La estrategia de canje metro a metro se realizará de la siguiente forma:

Tipo	Numero de predios	Área De mayor extensión	Uso	Mz 2	Mz 3	Mz 4	Total
COMERCIO	30	19.369,16	Comercio Tipo 3		7.290	9.371,35	16.661,35
					(100% de área vendible)	(39% de área vendible)	
INDUSTRIAL	10	7.625,52	Comercio y Servicios (Servicios de oficina Tipo 3)		10.878,80		10.878,80
					(34% de área vendible)		
DOTACIONAL	2	1.396,10	Oficinas institucionales	1396,1			1.396,10
				(11% de área vendible)			
PARQUEADERO	1	545,47					
<b>Total</b>							<b>28.936,25</b>

Una vez se realizó el comparativo del mayor valor del suelo aportado, se encontró que se debe hacer una retribución en m2 a los aportantes por valor de \$211.774.462.986,54.

USO	Area a ceder	Valor inicial del suelo	valor de venta del proyecto	Diferencia
Comercio Tipo 3	19.914,63	\$ 79.521.499.371,46	\$ 219.060.930.000,00	\$ 139.539.430.628,54
Comercio y Servicios (Servicios de oficina Tipo 3)	7.625,52	\$ 30.449.613.369,02	\$ 91.506.240.000,00	\$ 61.056.626.630,98
Oficinas institucionales	1.396,10	\$ 5.574.794.272,98	\$ 16.753.200.000,00	\$ 11.178.405.727,02
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 115.545.907.013,46</b>	<b>\$ 327.320.370.000,00</b>	<b>\$ 211.774.462.986,54</b>

También se modeló un esquema de participación de moradores con un % del 31%, es decir un 20% menos que lo planteado en el esquema original, donde encontramos las siguientes variaciones en el balance general:

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

### Balance segundo escenario 31% de moradores

ÍTEM	TOTAL	PARTICIPACIÓN
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 2.048.145.603.978	100%
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 806.744.320.000	39%
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 151.653.525.600	7%
4. Utilidad (U)	\$ 320.100.743.358	16%
<b>5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)</b>	\$ 769.647.015.020	38%
6. Costos total de Obligaciones Urbanismo (Cu)	\$ 401.086.403.682	20%
<b>7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)</b>	\$ 368.560.611.338	18%
8. Valor inicial (Vi)	\$ 274.721.309.069	13%
9. Plusvalor (Vr-Vi)	\$ 93.839.302.269	5%

	Vr. Total	V. M2 de suelo bruto
Valor inicial del suelo	\$ 274.721.309.069	\$ 4.555.419
Valor residual del suelo	\$ 368.560.611.338	\$ 6.111.460
<b>Diferencia</b>	\$ 93.839.302.269	\$ 1.556.040

Porcentaje de aumento	<b>34%</b>
-----------------------	------------

### Balance original con 51% de moradores

ÍTEM	TOTAL	PARTICIPACIÓN
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 2.048.145.603.978	100%
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 806.744.320.000	39%
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 151.653.525.600	7%
4. Utilidad (U)	\$ 320.100.743.358	16%
<b>5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)</b>	\$ 769.647.015.020	38%
6. Costos total de Obligaciones Urbanismo (Cu)	\$ 205.509.249.676	10%
6.1.Gestion de Moradores	\$ 215.135.627.869	11%
<b>7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)</b>	\$ 349.002.137.475	17%
8. Valor inicial (Vi)	\$ 274.721.309.069	13%
9. Plusvalor (Vr-Vi)	\$ 74.280.828.406	4%

	Vr. Total	V. M2 de suelo bruto
Valor inicial del suelo	\$ 274.721.309.069	\$ 4.555.419
Valor residual del suelo	\$ 349.002.137.475	\$ 5.787.142
<b>Diferencia</b>	\$ 74.280.828.406	\$ 1.231.722

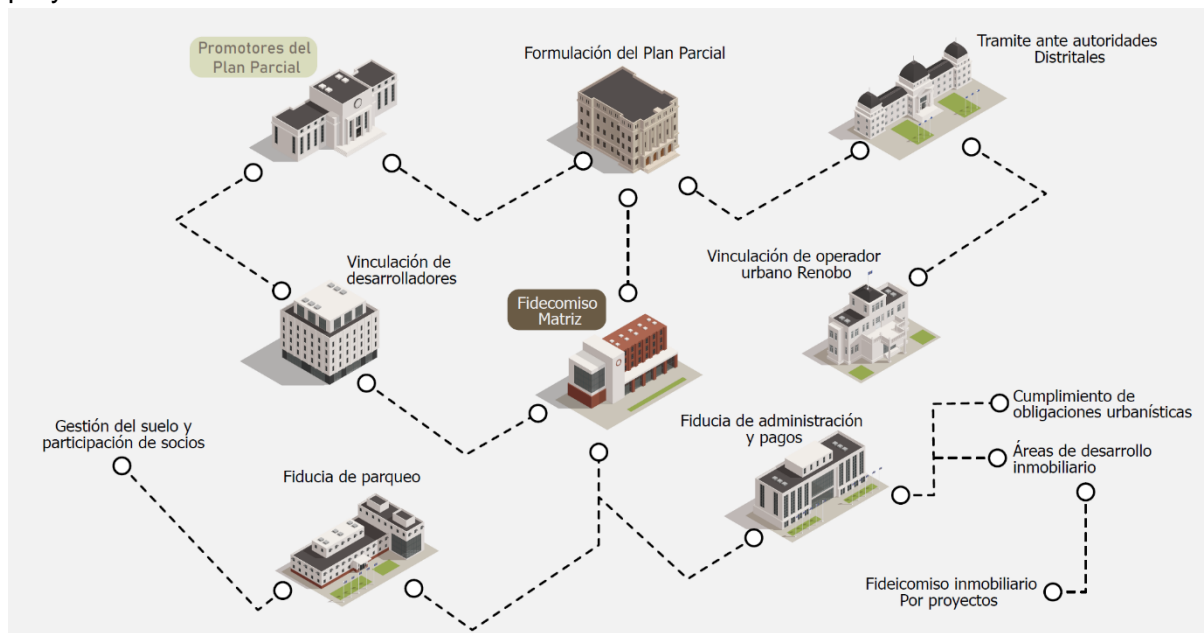
Porcentaje de aumento	<b>27%</b>
-----------------------	------------

Teniendo en cuenta que el aumento del valor del suelo paso de un 34% a un 27% de aumento, teniendo una variación del 20% de disminución en los moradores, podemos validar la ventaja que resulta, inicialmente no contar con residentes en la zona, pero también contar con predios con baja densidad.

## 10. Esquema de Gestión

En cuanto al esquema de gestión del plan parcial, como promotores del plan parcial, realizaremos la formulación del plan parcial, para ser presentado ante las autoridades distritales de Bogotá, más exactamente la secretaria de planeación, una vez presentado se iniciarán las gestiones para incorporar al operador urbano Renobo quien nos apoyará con la gestión predial y social del plan parcial, para lo cual se ha destinado un rubro de dos mil millones de pesos.

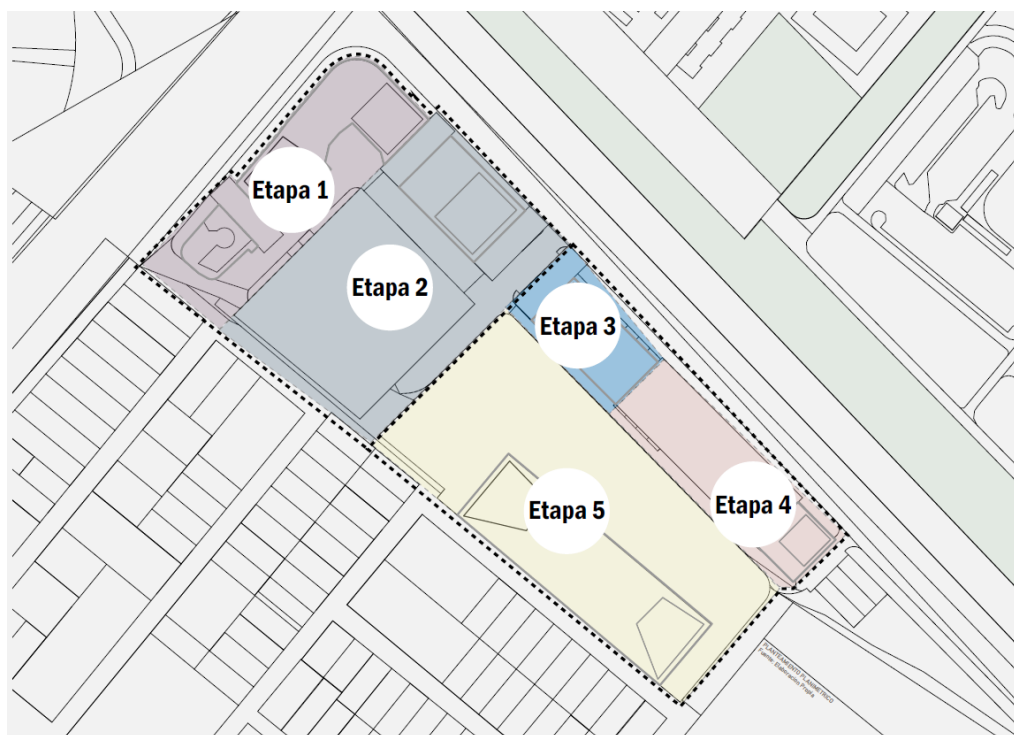
El esquema de gestión se realizará bajo la estructuración de un fideicomiso matriz, por medio del cual se realizará la vinculación de los desarrolladores interesados en hacer realidad el PP, ese fideicomiso matriz estará conformado por un fideicomiso de parqueo inicialmente, el cual nos ayudará a realizar la gestión, negociaciones y participaciones de los socios aportantes al plan parcial; posteriormente esa fiducia de parqueo se convertirá en una fiducia de administración y pagos la cual nos permitirá establecer el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas del plan parcial, también quedarán identificadas las áreas de desarrollo inmobiliario las cuales posteriormente serán objeto de fideicomisos inmobiliarios por proyectos.



Esquema de gestión

## 11. Esquema de Financiación

El esquema de financiamiento se basa en el desarrollo de dos unidades de actuación urbanística las cuales serán desarrolladas mediante el aprovechamiento y cargas que tenga cada uno.



Etapas propuestas

Para el caso del Plan Parcial Salitre Renueva, las etapas 3, 4 y 5 son las que generan el 58% del aprovechamiento, con un 26% de las cargas urbanísticas a cumplir en el plan parcial, por lo tanto, genera un superávit, que nos permite financiar el desarrollo de las unidades de actuación urbanística 2 la cual contempla la etapa 1 y 2 las cuales cuentan con el 42% de aprovechamiento y el 174% de las cargas a cumplir dado que la etapa 2 particularmente cuenta con la mayor parte del parque a dejar en sitio.

UAU	ETAPAS	TRANSFERENCIAS	
UAU 1	ETAPA 3	\$ 20.502.164.597,33	58% DE APROVECHAMIENTO 26% DE LAS CARGAS
	ETAPA 4	-\$ 50.346.024.387,37	
	ETAPA 5	\$ 92.562.361.366,86	
UAU 2	ETAPA 1	\$ 51.891.376.675,56	42% DE APROVECHAMIENTO 74% DE LAS CARGAS
	ETAPA 2	-\$ 114.609.878.252,37	

## 12. Conclusiones

La elaboración y ejecución de planes parciales en tratamiento de renovación urbana como lo propone el actual POT de Bogotá enfrenta desafíos significativos que lejos de ser meros obstáculos normativos, reflejan una realidad compleja en la que el equilibrio entre el interés público y la viabilidad privada no se logran alcanzar plenamente. A lo largo del desarrollo de la formulación del plan parcial se lograr evidenciar una profunda desproporcionalidad en el

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en relación con el área útil de los proyectos, lo cual genera una barrera estructural en el cierre financiero de los planes parciales en mucho de sus casos, y como efecto impide su materialización y propósito final de lograr procesos de renovación urbana efectivo con mayor producción de espacio público, equipamientos sociales y mejoramiento del hábitat.

De esta manera las exigencias del artículo 368 del decreto 555 de 2021, se encuentra muy distante de incentivar la renovación urbana en el Distrito Capital, esto ha terminado por hacer inviable el desarrollo de algunos planes parciales, especialmente cuando las cargas impuestas no encuentran un balance razonable y equitativo con los beneficios otorgados. En el caso analizado del Plan Parcial Salitre Renueva, la falta de alternativas claras para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas del escenario base que propone el POT, terminan dando como resultado la imposibilidad de alcanzar el cierre financiero del proyecto, evidenciando una desconexión entre el diseño normativo, la realidad del desarrollo urbano y las distintas áreas de la ciudad que cuentan con características diversas en materia de espacio público preexistente.

Adicionalmente, factores como los altos índices de construcción permitidos, sin una adecuada articulación con las restricciones impuestas por la Aeronáutica Civil, suman complejidad al panorama, generando incertidumbre para los inversionistas y desarrolladores, de igual forma al no contar con una norma que facilite los mecanismos de compensación adaptados a las particularidades del tratamiento de renovación urbana, el modelo actual no solo restringe la ejecución de proyectos estratégicos, sino que también limita la posibilidad de generar espacios urbanos más equitativos y sostenibles.

Por lo tanto, este trabajo ha buscado precisamente, aportar en la construcción de alternativas que hagan viable la aplicación del instrumento normativo de área de planificación objeto de análisis, garantizando un balance entre la carga urbanística impuesta y la capacidad real de los proyectos para asumirla. En esa medida, la propuesta aquí presentada no es solo una salida técnica a un problema jurídico-urbanístico, sino una invitación a repensar los mecanismos con los que la ciudad regula su crecimiento, renovación y transformación.

En este sentido, más allá de la norma y filosofía del POT, la renovación urbana en esencia debe ser más adaptada a las necesidades de revitalizar la ciudad de forma dinámica y continua, sin desplazar a quienes la habitan, una oportunidad para resignificar el territorio y adaptarlo a las necesidades contemporáneas. No se trata solo de construir edificaciones nuevas, sino de garantizar que los proyectos sean viables, sostenibles y socialmente responsables. La reflexión que deja la formulación de este plan parcial es muy clara, desde la argumentación y caso de estudio, en donde definitivamente se afirma que sin ajustes normativos que permitan una aplicación más flexible y eficiente de los planes parciales, la ciudad de Bogotá corre el riesgo de perder una valiosa oportunidad de revitalización y renovación urbana como lo pretende proponer el POT, pero la rigidez de este instrumento de planificación causa el efecto contrario.

Por último, vale la pena mencionar que este análisis no pretende establecer conclusiones absolutas, sino abrir el debate sobre la necesidad de repensar las políticas urbanas desde un enfoque más pragmático y ajustado a la realidad del desarrollo urbano, de conformidad a las particularidades de las distintas áreas de la ciudad.

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

Debemos tener en cuenta que el territorio como organismo vivo en constante evolución, requiere herramientas normativas dinámicas que faciliten su transformación sin comprometer el equilibrio entre la planeación y la viabilidad financiera de los proyectos de desarrollo urbano. En esa línea, la propuesta aquí formulada busca aportar una solución concreta a un problema puntual, pero su trasfondo es mucho más amplio, la necesidad de avanzar hacia un modelo de renovación urbana que realmente funcione.

## Bibliografía

- Alcaldía de Bogotá . (2021). *Plan de Ordenamiento Territorial* . Obtenido de Decreto 555 de 2021: [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)
- Alcaldía de Bogotá. (2014). *Secretaria general de la alcaldia mayor*. Obtenido de Decreto 528 de 2014.
- Alcaldía de Bogotá. (2017). *secretaria general de la alcaldia mayor de bogota*. Obtenido de Decreto 683 de 2017: [alcaldiadebogota.gov.co](http://alcaldiadebogota.gov.co)
- Alcaldía de bogota. (2021). *POT de bogotá*. Obtenido de Decreto 555 de 2021: [www.alcaldiadebogota.gov.co](http://www.alcaldiadebogota.gov.co)
- Alcaldía de Bogotá. (2021). *Secretaria juridica de la alcaldia*. Obtenido de Decreto distrital 555 de 2021: [www.alcaldiadebogota.gov.co](http://www.alcaldiadebogota.gov.co)
- Catastro bogota . (2024). *Visor Inmobiliario de Bogotá Region*. Obtenido de [www.visorinmobiliario.catastrobogota.gov.co](http://www.visorinmobiliario.catastrobogota.gov.co)
- Constitución Política de Colombia. (1991). *Secretaria del senado*. Obtenido de Artículo 13 : [www.secretariasenado.gov.co](http://www.secretariasenado.gov.co)
- Coordenada Urbana. (2025). *BASE DE PROYECTOS . CAMACOL B Y C* .
- Corte Constitucional de Colombia. (1992). *Derecho de participación ciudadana, planeacion urbana*. Obtenido de Sentencia T-530 92: [www.corteconstitucional.gov.co](http://www.corteconstitucional.gov.co)
- Departamento administrativo de defensoría del espacio Publico. (2023). Obtenido de Decreto 072 de 2023: [www.dadep.gov.co](http://www.dadep.gov.co)
- Empresa de Renovación Y Desarrollo Urbano RENOBO. (2024). Obtenido de [www.renobo.com.co](http://www.renobo.com.co)
- Empresa Ferrea Regional. (2024). *Regiotram de occidente es competitividad*. Obtenido de <https://www.efr-cundinamarca.gov.co/es/regiotram>
- Funcion publica. (1997). *Ley de desarrollo territorial en colombia*. Obtenido de Ley 388 de 1997: [www.funcionpublica.gov.co](http://www.funcionpublica.gov.co)
- Funcion Publica. (2015). *Decreto unico reglamentario del sector vivienda ciudad y territorio*. Obtenido de Decreto 1077 de 2015: [www.funcionpublica.gov.co](http://www.funcionpublica.gov.co)
- Integración social . (2021). *Portafolio de servicios* . Obtenido de secreteria distrital de integración social : [www.integracionsocial.gov.co](http://www.integracionsocial.gov.co)
- Ministerio de vivienda. (08 de 2022). *Ministerio de vivienda*. Obtenido de Proyectos de espacio urbano y territorial: <https://www.minvivienda.gov.co/>
- Planeacion distrital de bogotá. (s.f.). *Secretaria de Planeación*. Obtenido de 2024: [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)
- Secretaria de Planeación . (2023). *Planeación distrital de bogota*. Obtenido de Decreto 122 de 2023 : [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

## Plan Parcial de Renovación Urbana Salitre Renueva

- Secretaría de Planeación Bogotá. (2024). *Directrices para la definición de lo público para la actuación estratégica Monte Video*. Obtenido de Resolución 1662 de 2024: [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)
- Secretaría de planeación de Bogotá . (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*. Obtenido de Decreto 466 de 2024: [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)
- Secretaría de planeación de Bogotá. (2023). *Por medio del cual se precisan los requisitos y condiciones para la delimitación, formulación, adopción y ejecución de las Actuaciones Estratégicas y los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS de que trata el Decreto Distrital .* Obtenido de Decreto 558 de 2023: [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)
- Secretaría de planeación de Bogotá. (2023). *Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el distrito capital y se dictan otras disposiciones .* Obtenido de Decreto 563 de 2023: [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)
- Secretaría Distrital de Planeación. (2022). *Circular 007 del 2022*. Obtenido de Por la cual se aclara la aplicación e interpretación de las normas sobre área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de las unidades de vivienda nueva en las tipologías colectiva y con servicios: [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)