



**DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE: PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA  
PÚLSAR 72**

**JESSICA VALENCIA GUERRERO  
CEILA ISABELLA SÁNCHEZ OJEDA  
OBDUBER CORREA HERRERA**

**TUTOR  
CÉSAR AUGUSTO HENAO TRUJILLO**

**MAESTRÍA EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA  
UNIVERSIDAD DEL ROSARIO  
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA  
2024 - I**



## CONTENIDO

<b>OBJETIVOS</b> .....	<b>3</b>
OBJETIVO GENERAL.....	3
OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	3
<b>1. DIAGNÓSTICO</b> .....	<b>5</b>
1.1 CARACTERIZACIÓN DEL POLÍGONO DE INTERVENCIÓN .....	5
1.1.1 Localización .....	5
1.1.2 Propuesta de delimitación.....	5
1.1.3 Memoria justificativa de escogencia del polígono .....	6
1.2. DIAGNÓSTICO FUNCIONAL Y PATRIMONIAL .....	9
1.2.1. Bienes y sectores de interés cultural .....	9
1.2.2. Sistema de movilidad .....	10
1.3. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL .....	11
1.4. DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO .....	11
1.4.1. Estratificación.....	11
1.4.3. Usos actuales por manzana .....	16
1.4.4. Valor de referencia por m2.....	23
1.4.5. Actividades económicas preexistente.....	23
1.4.7. Análisis de licenciamiento. ....	25
1.5. DIAGNÓSTICO JURÍDICO PREDIAL .....	32
1.5.1. Información jurídica relevante .....	32
<b>2. FORMULACIÓN</b> .....	<b>42</b>
2.1. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL. ....	42
2.3. NORMA URBANÍSTICA. ....	58
2.4. INDICADORES. ....	74
2.5. POLÍTICA DE PROTECCIÓN A MORADORES.....	74
2.6. ESTRATEGIAS GESTIÓN Y FINANCIACIÓN. ....	84
2.6.1.1. Estrategia de gestión. ....	84
En el Plan Parcial Púlsar 72 encontramos lo siguiente: .....	84
2.6.1.2. Estrategia de financiación.....	89
2.7. ESTUDIO DE MERCADO.....	90
2.8. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. ....	93
2.9. BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL. ....	96
CONCLUSIONES .....	97
ANEXOS .....	98
<b>ILUSTRACIONES</b> .....	<b>99</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	<b>102</b>

## OBJETIVOS

### OBJETIVO GENERAL

El Plan Parcial Púlsar 72 establecerá el marco normativo urbano sobre el cual se han de desarrollar proyectos urbanísticos que una vez culminados e integrados, conformarán una nueva pieza ejemplar de ciudad, en la que se encontrará diversidad en los usos del suelo, mayor densificación, oferta de espacios públicos principalmente de parques de proximidad; todo lo cual permitirá revertir la tendencia negativa de pérdida de población que fue diagnóstica<sup>1</sup> en la UPL Barrios Unidos al potenciar las virtudes que su ubicación equidistante y estratégica brinda al estar entre dos de las estaciones que harán parte de la línea 2 del metro: Estación 1 – Calle 72: Calle 72 con Av. Caracas (la única elevada) y E.2 – NQS: Calle 72 con Av. NQS; así como la posibilidad de participar de toda la oferta de servicios artísticos y creativos que se ha consolidado en el barrio San Felipe como área de desarrollo Naranja (ADN) y distrito Creativo.

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- 1) Contribuir a disminuir el déficit de espacio público efectivo por habitante, para este efecto se transferirá al inventario de espacio público de la ciudad: cinco (5) parques de proximidad, dos (2) parques lineales como nuevos componentes del Sistema Distrital de Espacio Público Peatonal para el encuentro.
- 2) Proteger y garantizar la debida integración, permanencia con calidad y participación en los beneficios económicos y sociales a los pobladores originales que hacen parte del ámbito del plan parcial.
- 3) Responder a la necesidad de priorización de la unidad de actuación estratégica Calle 72.
- 4) Articular el polígono con lo proyectado en el Plan Parcial Calle 72 que se encuentra en etapa de formulación ante la secretaría distrital de planeación.
- 5) Establecer lineamientos para los pobladores originales, que permitan priorizar su vinculación laboral en todos los niveles operativos y administrativos a los proyectos que se ejecutarán en el ámbito del plan parcial.

---

<sup>1</sup> Documento diagnóstico Pag 77.

- 6) Atraer nueva población al sector soportados en la amplia oferta de vivienda tanto VIP, VIS como no VIS, un mercado con múltiples servicios y comercios y la accesibilidad a los sistemas masivos de transporte.
- 7) Establecer incentivos en el contrato de fiducia de administración que agilicen el aporte de los predios y recaudo de recursos por parte de inversionistas, que permitan la progresiva habilitación de suelo conforme el cronograma que se plantea.
- 8) Establecer las condiciones para la distribución equitativa de cargas y beneficios para los propietarios e inversionistas del Plan Parcial Púlsar 72.

## 1. DIAGNÓSTICO

### 1.1 CARACTERIZACIÓN DEL POLÍGONO DE INTERVENCIÓN

#### 1.1.1 Localización

El polígono se encuentra localizado en la UPL 33 “Barrios Unidos”, específicamente en el barrio “Colombia” y comprende nueve (9) manzanas ubicadas así:

Al **suroriente** con la intersección de la Calle 72 con Carrera 24.

Al **oriente** el polígono colinda, de por medio las carreras 19 y 20, con el polígono de intervención del Plan Parcial Calle 72, cuyo promotor es la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá hoy “Renobo” y se encuentra en etapa de formulación, según la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, fue radicado el 17 de junio de 2022 y se presentó un ajuste a la formulación el 11 de octubre de 2023. Este Plan Parcial fue estructurado bajo la vigencia del Decreto Distrital 190 de 2004.

El **costado sur** del polígono es definido por el límite de la Actuación Estratégica No. 24 del POT denominada “Calle 72”.

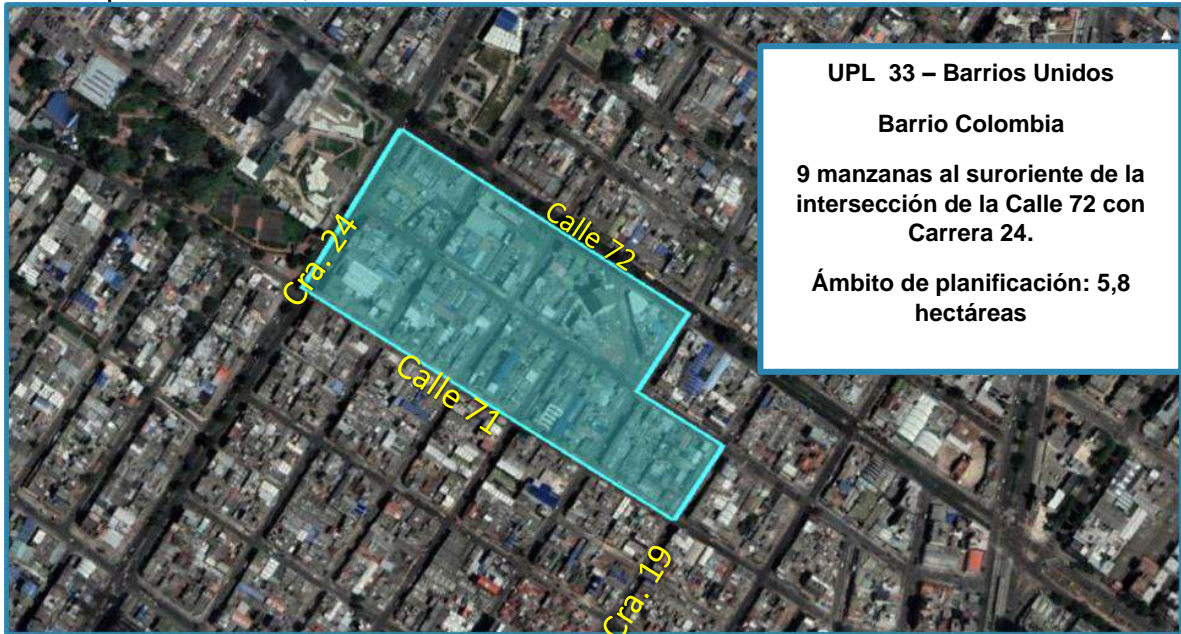
El **costado occidental** del polígono es delimitado por la Cra 24 que es una vía de la malla vial arterial; también colinda con el Parque los Alcázares y el proyecto inmobiliario 72 Hub que para la fecha ya se encuentra finalizado.

Al **norte** del polígono se encuentra la Avenida Chile o Calle 72, que es una vía arterial y es el elemento articulador de la actuación estratégica que lleva su nombre. La vía arteria funciona como límite urbano que completa la pieza del polígono. Al norte de la Calle 72 se encuentra el Distrito Creativo San Felipe.

El ámbito de planificación es de 5,8 hectáreas; polígono que ocupa el 4,29% del área total de la Actuación Estratégica No. 24 del POT denominada “Calle 72”, que está priorizada y comprende 135 hectáreas.

#### 1.1.2 Propuesta de delimitación

La propuesta de delimitación del Polígono comprende un área de 5,8 hectáreas, las cuales incluyen las vías locales al interior del polígono – único espacio público dentro del ámbito de planificación -, la cual se evidencia a continuación:



Fuente: Elaboración propia a partir de Google Maps.

### 1.1.3 Memoria justificativa de escogencia del polígono

La Calle 72 o Avenida Chile, es una vía arteria articuladora de la ciudad en sentido este (Cerros Orientales) – oeste (Engativá en proximidad del río Bogotá) y sobre una parte de su trazado, se tiene proyectada la construcción subterránea de uno de los tramos de la segunda línea del Metro, la “SLMB”.

La importancia de este polígono queda demostrada con la existencia del Plan Parcial Calle 72 y la delimitada Actuación Estratégica Calle 72 a su alrededor, particularmente hacia el oriente de su trazado (donde se está planteando el Plan Parcial Púlsar 72). Lo anterior permitirá darle continuidad a la planeación de una pieza de ciudad, respondiendo a la intención de aprovechar y potenciar la vocación de la zona: el barrio San Felipe cuenta con un clúster único en la ciudad de servicios artísticos y creativos (galerías de arte, espacios de expresión cultural, salones musicales, etc.), lo cual adquiere relevancia si se tiene en cuenta que, el POT 555 en su plano de áreas de actividad cataloga la zona como una ADN, es decir “Área de Desarrollo Naranja / Distrito Creativo”.

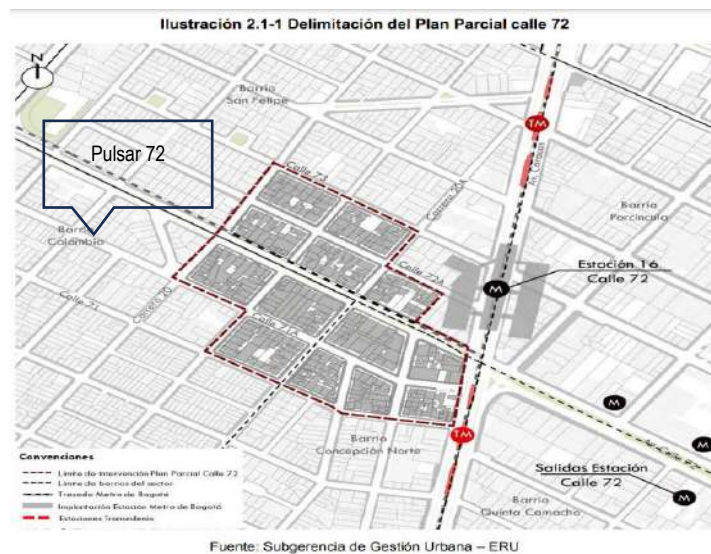
Dentro del anterior contexto, el Plan Parcial Púlsar 72 juega un papel protagónico al ubicarse en una de las esquinas de la intersección de 2 vías arteria como son la Calle 72

y la Carrera 24, mientras que otra ya fue desarrollada con un proyecto urbanístico inmobiliario de repercusión y escala urbana – 72HUB.

El Polígono del Plan Parcial Púlsar 72, se encuentra dentro de la Actuación Estratégica Priorizada denominada “Calle 72” delimitada por el Decreto Distrital 555 de 2021. Esta área cobra especial relevancia para su desarrollo si se tiene en cuenta, como ya se señaló, el trazado de la Línea 2 del Metro de Bogotá está contemplado bajo este eje vial.

El área de intervención a su vez se encuentra relacionada estrechamente con la primera línea del Metro (PLMB) cuyo trazado está contemplado por la Av. Caracas, por lo cual desde el polígono se tendrá acceso fácilmente a las dos líneas del metro tanto por la Calle 72 como por la Av. Caracas.

Por otro lado, el Decreto Distrital 823 de 2019 “Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá, se adoptan las fichas normativas para su desarrollo y se dictan otras disposiciones”, incorporó al tratamiento de renovación urbana un polígono que corresponde a las áreas aledañas a la Primera Línea del Metro de Bogotá. Con base en este marco normativo y el Decreto Distrital 190 de 2004, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano hoy “Renobo” formuló el “Plan Parcial Calle 72”, el cual colinda por las carreras 20 y 21 entre calles 71 y 72 con el polígono del Plan Parcial Púlsar 72. La delimitación del referido plan parcial es la siguiente:



Se considera entonces, que es posible plantear la complementación o continuidad del desarrollo efectivo del sector como una pieza de ciudad, dada la necesidad de revitalización, sin embargo, es importante tener en cuenta que la propuesta a formular se realizará con base en los lineamientos establecidos en el Decreto 555 de 2021 para el tratamiento de renovación urbana, a diferencia del Plan Parcial Calle 72 que se encuentra

como ya lo enunciamos, en etapa de formulación y responde a los criterios establecidos en el Decreto Distrital 190 de 2004.

Sobre el polígono, también es importante poner de presente que predominan los usos comerciales y residenciales en todas las manzanas, con baja densidad y baja altura. Dentro de la categoría de los usos comerciales y de servicios presentes destacan los servicios logísticos como bodegas y servicios al automóvil.

En visita de campo efectuada sobre el polígono objeto de estudio, se pudo evidenciar una oferta considerable de inmuebles para venta o arrendamiento, aspecto que nos lleva a concluir que la demanda de inmuebles, lo que podría potenciar el interés de los actuales propietarios de los predios para hacerse parte en el proyecto que se estructurará. El aporte de dichos inmuebles garantizará un mayor aprovechamiento para los moradores, dado que el polígono se tornará atractivo por la implementación de otro tipo de usos que redundarán en una mayor valorización de su aporte inicial.

Otro aspecto a resaltar, hace referencia a la dinámica comercial y de servicios que se generará alrededor del polígono, dada la puesta en marcha de las obras relacionadas con la primera línea del metro y la construcción del intercambiador con la segunda línea.

Siguiendo con lo encontrado en la visita de campo, en el polígono no existe espacio público efectivo ni equipamientos que presten servicios a la población del sector, el espacio público se reduce únicamente a las vías que al interior del polígono comprenden malla vial intermedia y malla vial local<sup>2</sup>; todo lo cual justifica la intervención en procura de generar espacio público efectivo y equipamientos en consonancia con uno de los 5 propósitos y logros de ciudad establecidos en el artículo 9 del Acuerdo N.º 761 de 2020 “Por medio del cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 “un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI” que persigue “Aumentar la oferta de espacio público y áreas verdes de Bogotá promoviendo su uso, goce y disfrute con acceso universal para la ciudadanía” que se concreta en el programa número 32 denominado “Revitalización urbana para la competitividad” en el cual se contemplan intervenciones de renovación urbana como una estrategia para la transformación y revitalización de la ciudad que ya está urbanizada, buscando gestionar proyectos alrededor de los sistemas de transporte, para el caso particular, el Metro de Bogotá.

También debe tenerse en cuenta que el polígono seleccionado colinda con el polígono del barrio San Felipe en el cual se llevó a cabo el primer piloto del programa “Barrios Vitales” adelantado por la Secretaría Distrital de Movilidad que busca la optimización y redistribución del espacio público existente a través de intervenciones urbanismo táctico e infraestructura que permitan beneficiar a los peatones y habitantes del sector. Esto

---

<sup>2</sup> Art. 152 num 1 y 2 Decreto 555 de 2021

evidencia las necesidades de revitalización y creación de espacio público efectivo en el sector.

## 1.2. DIAGNÓSTICO FUNCIONAL Y PATRIMONIAL

### 1.2.1. Bienes y sectores de interés cultural

El polígono no cuenta con bienes de interés cultural ni bienes en la lista indicativa del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Con todo, debe tenerse en cuenta que la totalidad del Polígono se encuentra en un sector de aglomeración de producción artesanal, según el POT, que en su artículo 241 numeral 1 define estos sectores así: “zonas que concentran oficios artesanales y saberes tradicionales reconocidos como patrimonios inmateriales por los bogotanos”. Lo cual está en consonancia con la vocación artística y cultural que se encuentra al norte de la Calle 72 en el Barrio San Felipe, y podría dar un indicio de la vocación misma del Polígono.

Debe tenerse en cuenta lo señalado en la condición número 13 del Artículo 243 del POT, según la cual, en estos sectores, los proyectos que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del POT deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso.



No obstante lo anterior, según la visita de campo realizada en el polígono no se encuentran presentes áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal, por lo que no se deben realizar restitución de dichas áreas.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que el polígono se encuentra ubicado en un área de desarrollo naranja – Distrito creativo.

### 1.2.2. Sistema de movilidad

En el límite norte del Plan Parcial, sobre la Calle 72, pasa el trazado de la Segunda Línea del Metro de Bogotá – SLMB. Existe una red de cicloinfraestructura proyectada que rodea el Polígono sobre las carreras 19, 30 y 24, y las calles 71<sup>a</sup> y 72.

No existen proyectos relevantes de espacio público, equipamientos o servicios públicos en el ámbito del polígono, las vías que se encuentran dentro del polígono son intermedias y vías locales, las cuales representan 13097,08 m<sup>2</sup> dentro del ámbito de planificación:



DESGLOSE DE VÍAS INICIALES	
Calle 71 A	4664,70
Carrera 23 Tramo 1	1181,15
Carrera 23 Tramo 2	1158,25
Carrera 22 Tramo 1	1165,79

Carrera 22 Tramo 2	976,99
Carrera 21	1120,32
Diagonal 71A Bis (Peatonal)	1702,33
Carrera 20	1127,56
	13097,08

### 1.3. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

En el Polígono no se encuentra manifiesto ninguno de los elementos de la Estructura Ecológica Principal. Tampoco hay afectaciones relacionadas con zonas de riesgo.

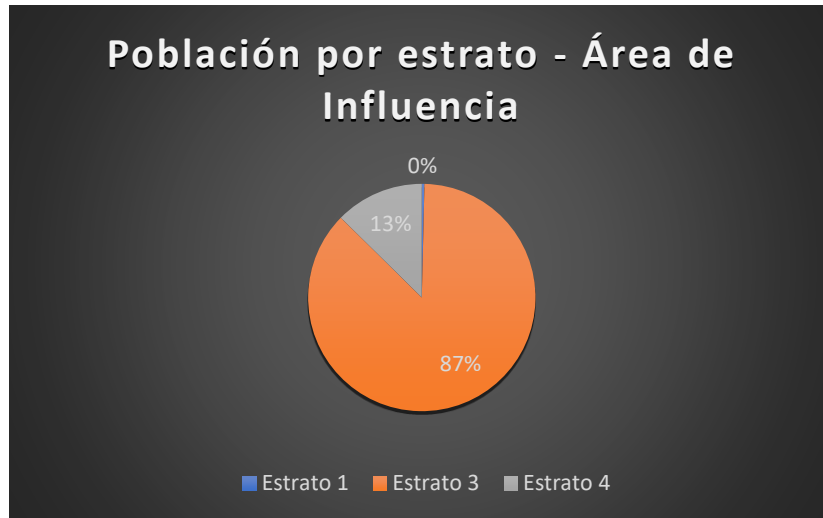
Finalmente, es pertinente señalar que en el Polígono se encuentra un trazado de red matriz de acueducto y troncal de alcantarillado.

Lo anterior evidencia la necesidad de proporcionar un espacio público efectivo, generando parques urbanos que a su vez permitan conectar el polígono con el espacio público que se encuentra en su área de influencia.

### 1.4. DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO

#### 1.4.1. Estratificación

En el polígono objeto de estudio el estrato que prevalece es el estrato 3 para los usos residenciales, pero también encontramos los usos industriales y comerciales cuyo estrato asignado es 0 por defecto, dado que al único uso que se le asigna estrato es al residencial. Así, para el área de influencia cercana al polígono la proporción en cuanto a la estratificación es la siguiente:



Fuente: Elaboración propia – Encuesta Multipropósito 2021

En el área del polígono el 97% de los hogares están en el estrato 3, el cual fue asignado mediante el Decreto Distrital 551 de 2019 “Por medio del cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de Bogotá D.C., para los inmuebles residenciales de la ciudad”, para el Barrio Colombia, en el cual se encuentran las manzanas que componen el polígono objeto de estudio, así:

Barrio 007303		COLOMBIA		Manzana Estrato		Manzana Estrato		Manzana Estrato	
01	3	02	3	03	3	04	3	05	3
06	3	07	3	08	3	09	3	10	3

REGISTRO DISTRICTAL • BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL (COLOMBIA) • AÑO 9 • NÚMERO 6636 • FE 1255 • 2019 • SEPTIEMBRE • 17

255

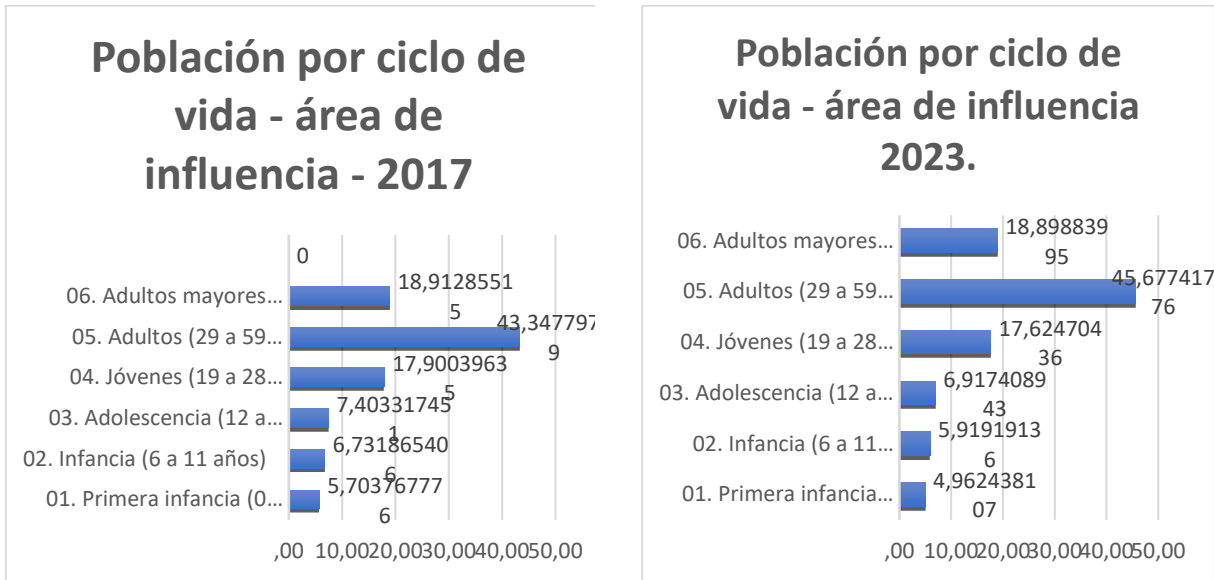
11	3	12	3	13	3	14	3	15	3
16	3	17	3	18	3	19	3	20	3
21	3	22	3	23	3	24	3	25	3
26	3	27	3	28	3	29	3	30	3
31	3	32	3	33	3	34	3	35	3
36	3	37	3						

Fuente: Decreto 551 de 2019 – Registro Distrital

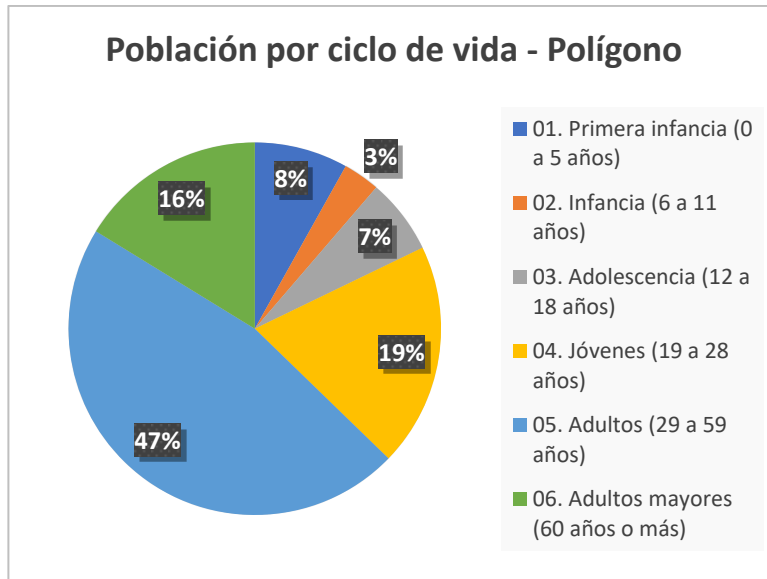
Los anteriores datos se cruzaron con la información con los datos que reposan en la plataforma de mapas Bogotá, constando que en el uso residencial el 97% corresponde al estrato 3.

#### 1.4.2. Población

En el área de influencia del polígono cerca del 50% de la población corresponde a adultos entre los 29 y 59 años, dicha proporción se ha mantenido en los últimos cinco años, creciendo apenas 3 puntos porcentuales sobre este rango en particular, llegando a un 45,7%. Según lo expuesto, se puede concluir que en la zona de ubicación del polígono se cuenta con suficiente población en edad laboral,. Lo anterior se puede evidenciar así:

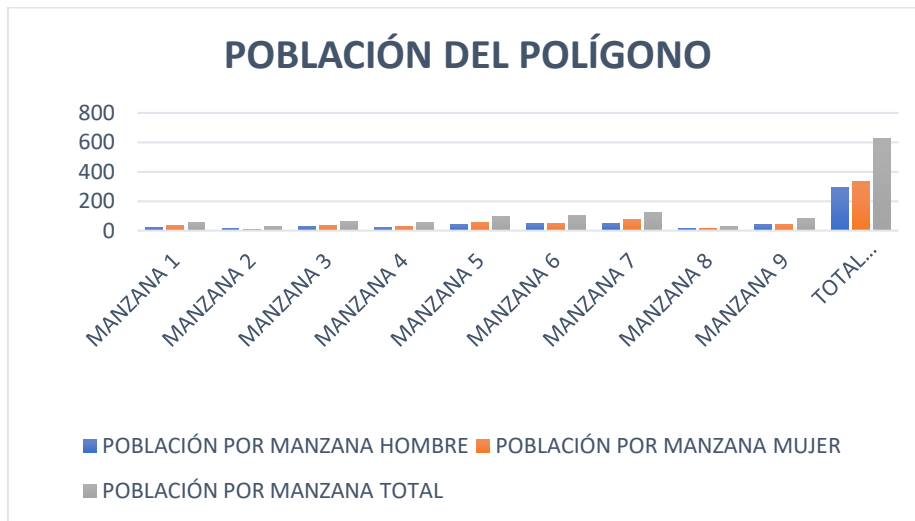


Así mismo, descendiendo al polígono objeto de estudio, se pudo establecer a partir de los datos proporcionados por el Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 - DANE, que cuenta con una población de 628 personas. En el área del plan parcial la proporción en cuanto al ciclo de vida de su población guarda mucha similitud con la información encontrada para el área de influencia. El 47% de la población corresponde a adultos entre los 29 a 59 años, más el 19% que corresponde a la población entre los 19 y 28 años, daría un total de 66% de población del polígono dentro de la fuerza laboral, es decir, en edad de trabajar:



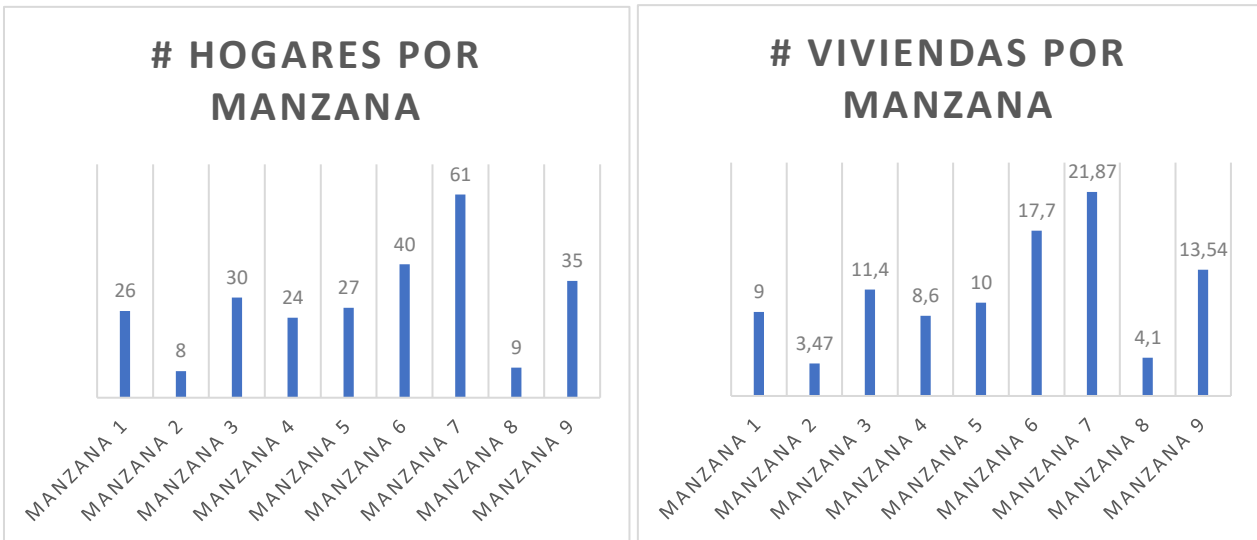
Fuente: Elaboración propia – Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 - DANE

Ahora, en cuanto a la población del polígono, se reitera que corresponde a un total de 628 personas según el Censo – DANE 2018, de las cuales el 51% se encuentran asentadas en las manzanas 5, 6 y 7. Las manzanas 2 y 9 apenas alcanzan el 8% de la población del polígono:

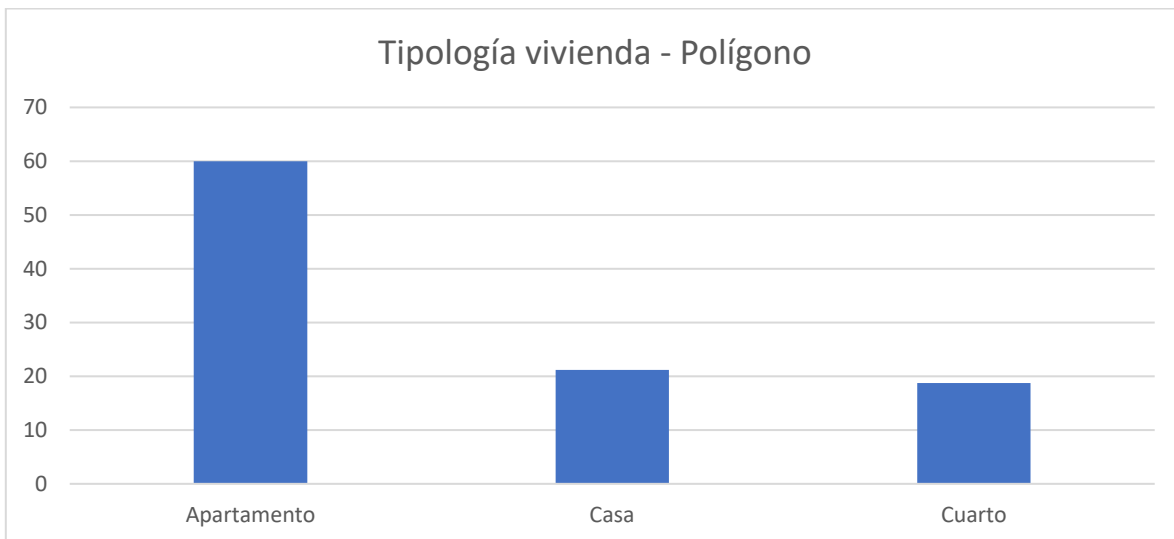


Fuente: Elaboración Propia – DANE – Censo 2018.

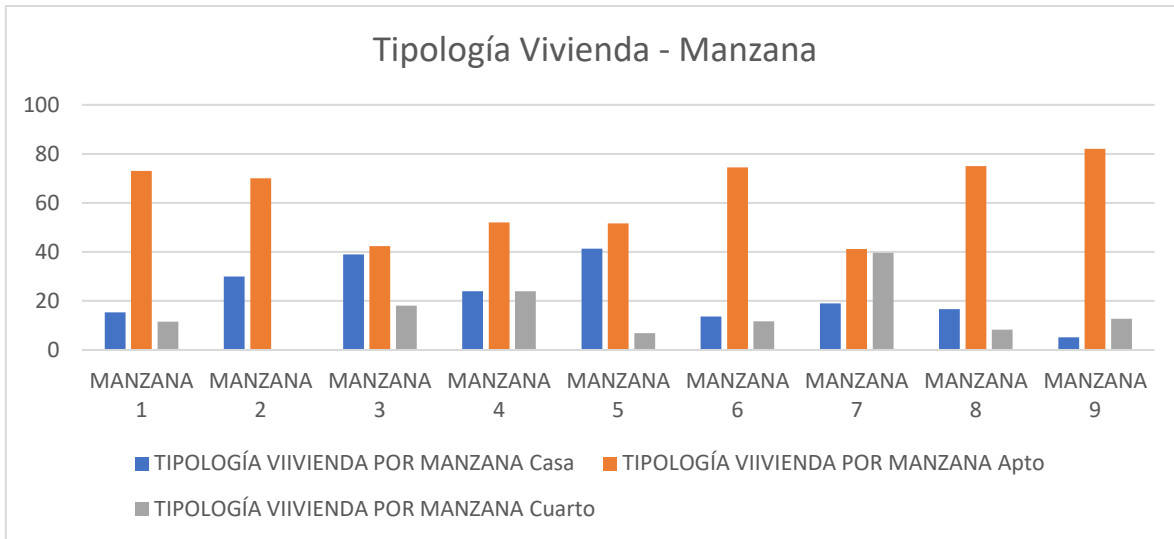
Adicionalmente se pudo establecer que, en el polígono del Plan Parcial se encuentran asentados 138 hogares. El tamaño promedio del hogar en el área de influencia corresponde a 2,7 personas por hogar. De dichos hogares el 23% se encuentra en la manzana 7 del polígono, dato que guarda directa relación con el número de viviendas por manzana, así:



La población del polígono se encuentra asentada en tres tipos de vivienda: apartamento, casa y cuarto; siendo los apartamentos la tipología de vivienda que destaca con más del 60%. Dicha información también se extrajo de manera discriminada por manzana, observándose que únicamente en las manzanas 3 y 7 hay un equilibrio entre las tipologías de apartamento y casa por un lado y apartamento y cuarto por el otro lado:



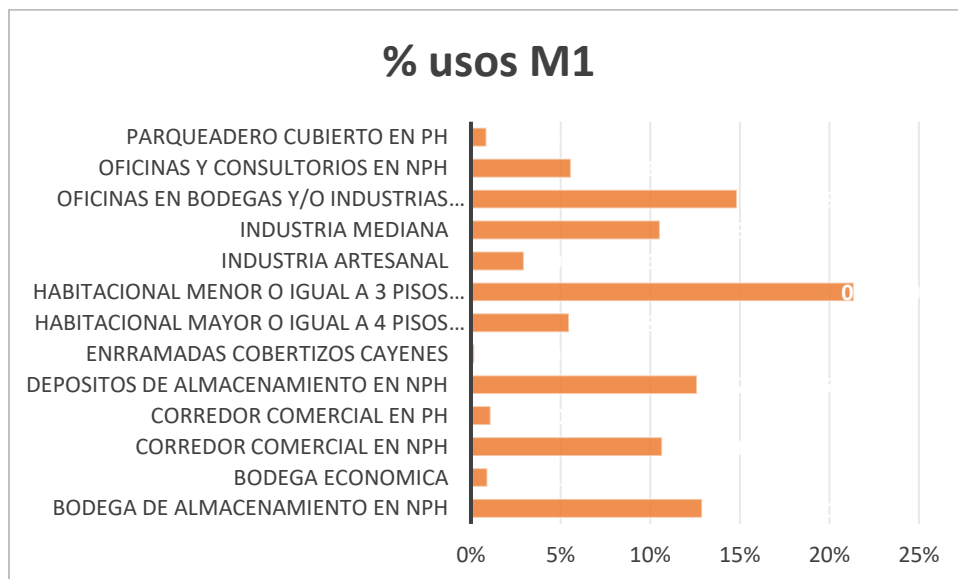
Fuente: Elaboración Propia – Censo Nacional 2018



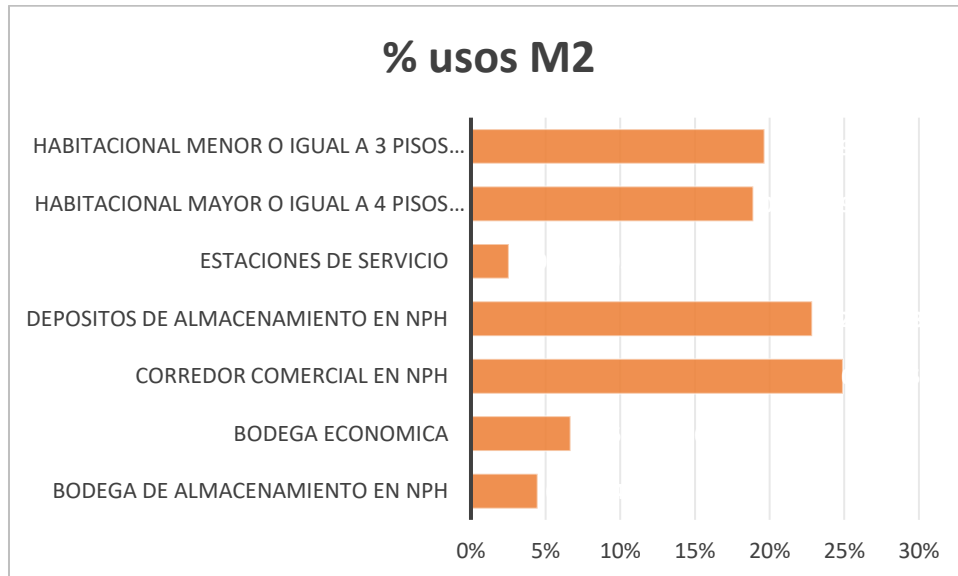
Fuente: Elaboración Propia – Censo Nacional 2018

### 1.4.3. Usos actuales por manzana

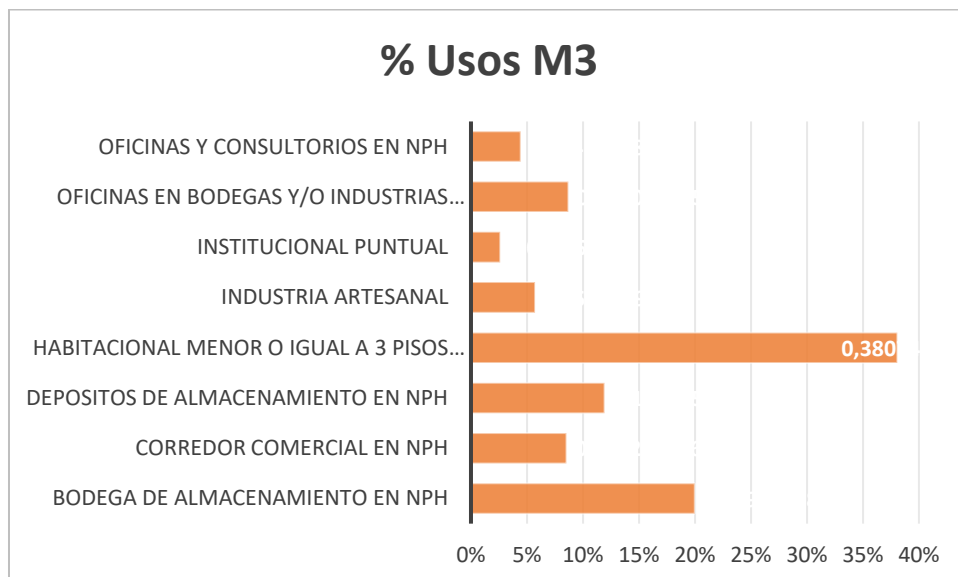
De acuerdo con la información consultada en la plataforma de Mapas Bogotá, la destinación económica de los predios discriminados por manzana se pueden ver así:



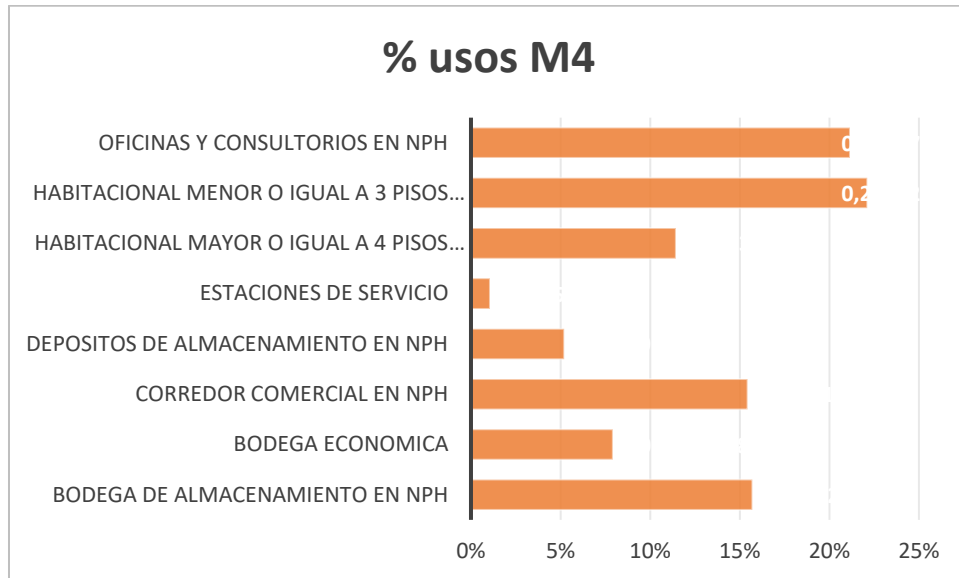
El 26% de la manzana corresponden a usos residenciales, en PH y NPH. Hay un 27% de servicios logísticos de bodegaje. Le siguen los usos comerciales de servicios de oficina en un 21%. El uso de comercio y servicio básicos corresponde a un 13%. Finalmente un 14% correspondiente a usos industriales.



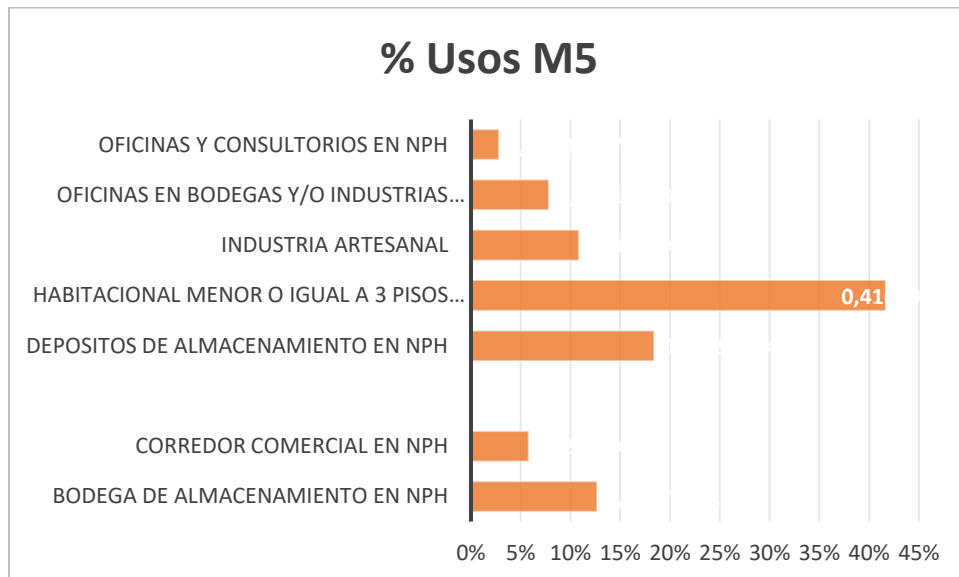
El 39% de los usos de la manzana corresponden a usos residenciales, en PH y NPH. Los usos de servicios logísticos de bodegaje corresponden a un 34%. Le siguen los usos de comercio y servicios básicos en un 25%. Finalmente, el 3% corresponde a usos de comercio de servicio al automóvil.



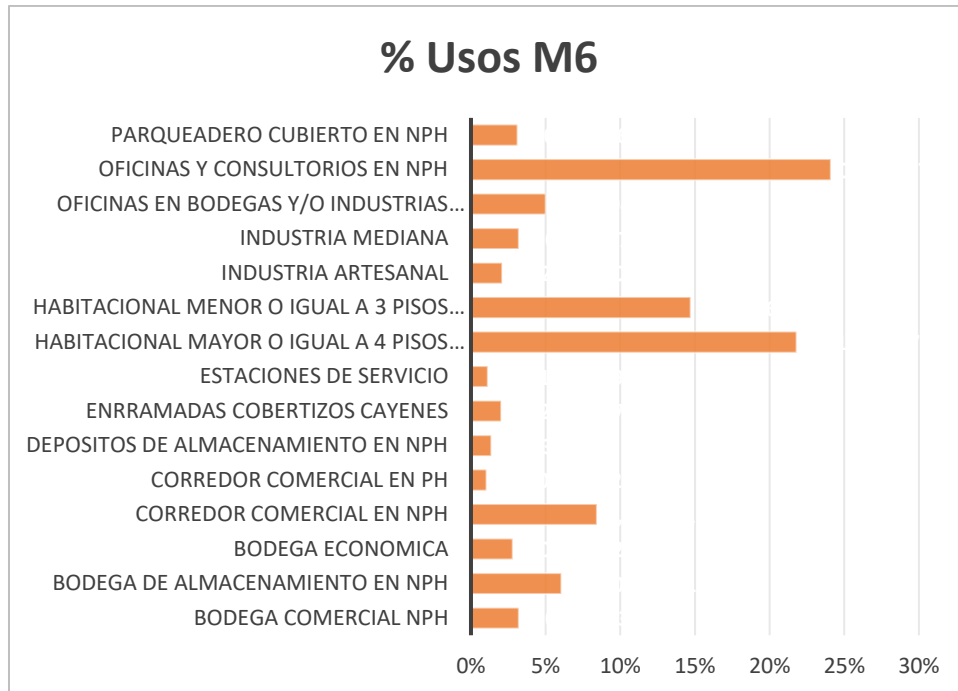
El 38% de los usos de la manzana corresponden a usos residenciales, en PH y NPH. Le siguen los usos de servicios logísticos de bodegaje con un 32%. Los usos comerciales de servicios de oficina corresponden a un 13%. El uso de comercio y servicio básicos corresponde a un 9%. También hay un 6% de usos industriales y 3% de usos dotacionales.



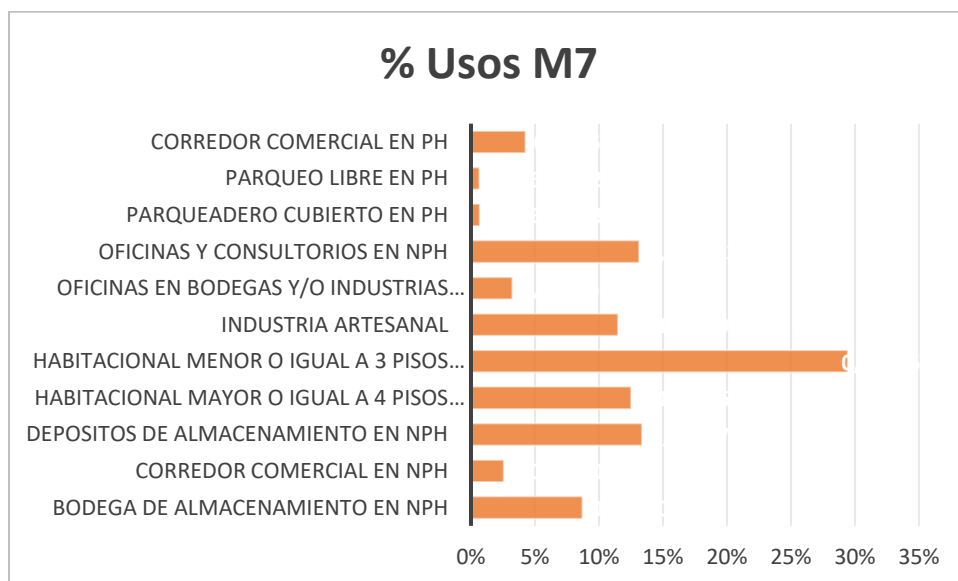
El 33% de los usos de la manzana corresponden a usos residenciales, en PH y NPH. Le siguen los usos comerciales de servicios de oficina en un 21%. Los usos de servicios logísticos de bodegaje con un 29%. El uso de comercio y servicio básicos corresponde a un 16%.



El 42% de los usos de la manzana corresponden a usos residenciales, en PH y NPH. Le siguen los usos de servicios logísticos de bodegaje con un 31%. Los usos comerciales de servicios de oficina en un 11%. El uso de comercio y servicio básicos corresponde a un 6% y finalmente un 11% correspondiente a usos industriales.

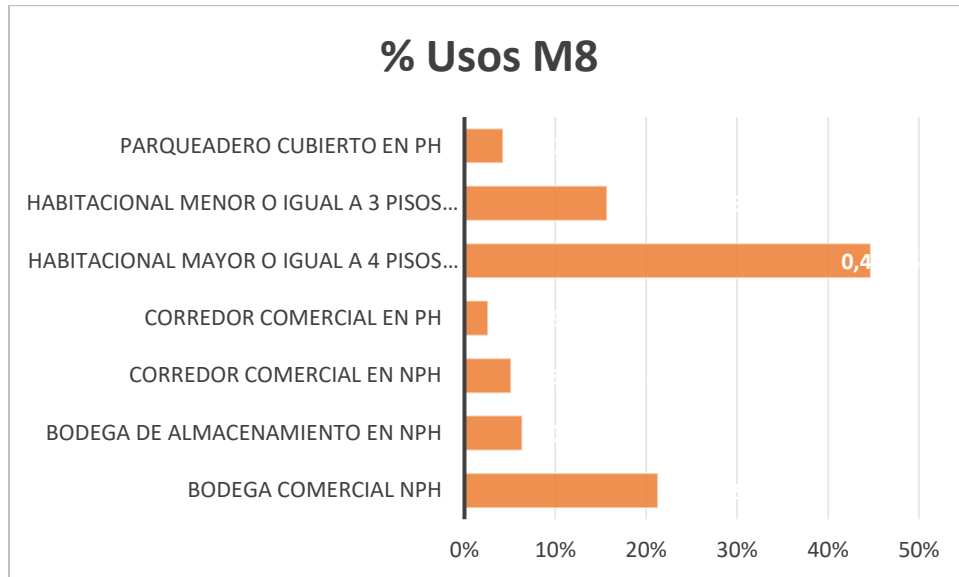


El 37% de los usos de la manzana corresponden a usos residenciales, en PH y NPH. Le siguen los usos comerciales de servicios de oficina en un 29%. El uso de comercio y servicio básicos corresponde a un 11%. Los usos comerciales de servicios de oficina en un 29%. Hay un 15% de servicios logísticos de bodegaje y finalmente un 8% correspondiente a usos industriales.

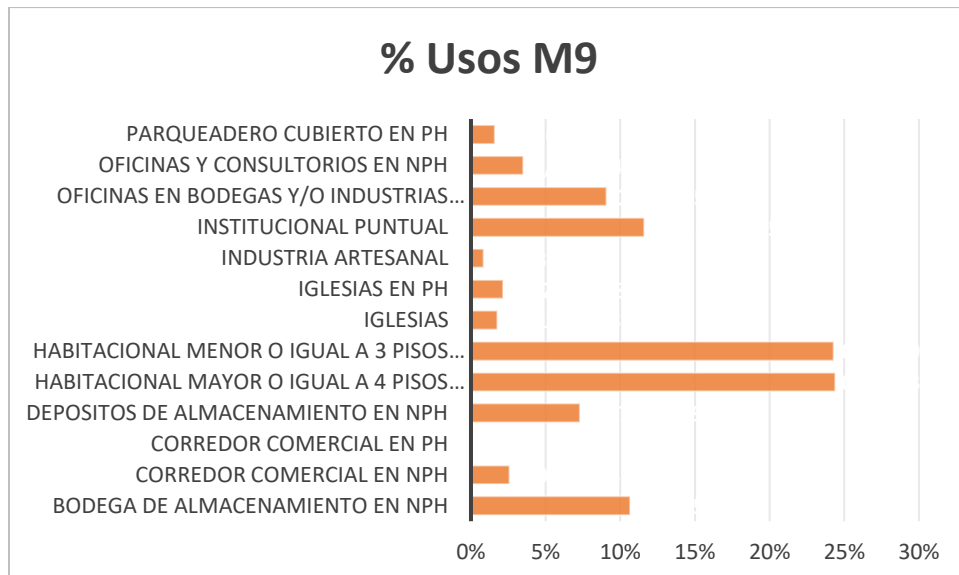


El 41% de los usos de la manzana corresponden a usos residenciales, en PH y NPH. Le sigue el uso de comercio y servicio básicos con un 31% dentro de los

cuales destacan las bodegas y parqueaderos. También hay usos industriales artesanales en un 11% y por último usos comerciales de servicios de oficina en un 16%.



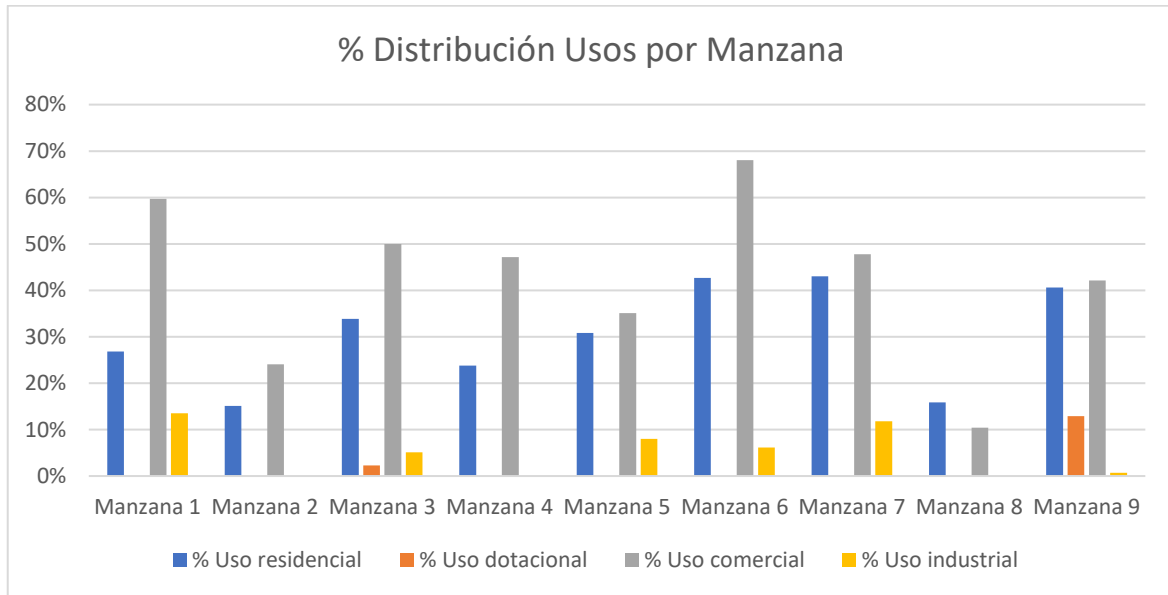
El 61% de los usos de la manzana corresponden a usos residenciales, en NPH. Le sigue el uso de comercio y servicio básicos con un 12%. El uso de servicios logísticos de bodegaje corresponde al 27%.



El 44% de los usos de la manzana corresponden a usos residenciales, en PH y NPH. Le sigue el uso de comercio y servicios logísticos de bodegaje en un 18%. El uso comercial de servicios básicos corresponde a un 5%. También hay usos

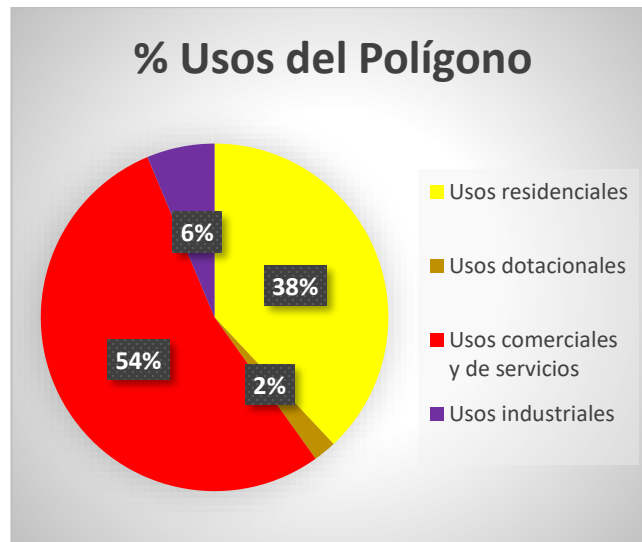
dotacionales en un 16%. Los usos comerciales de servicios de oficina en un 13%. Finalmente, un 1% correspondiente a usos industriales.

Finalmente, en la siguiente gráfica se puede observar el porcentaje de distribución de los usos por manzanas:

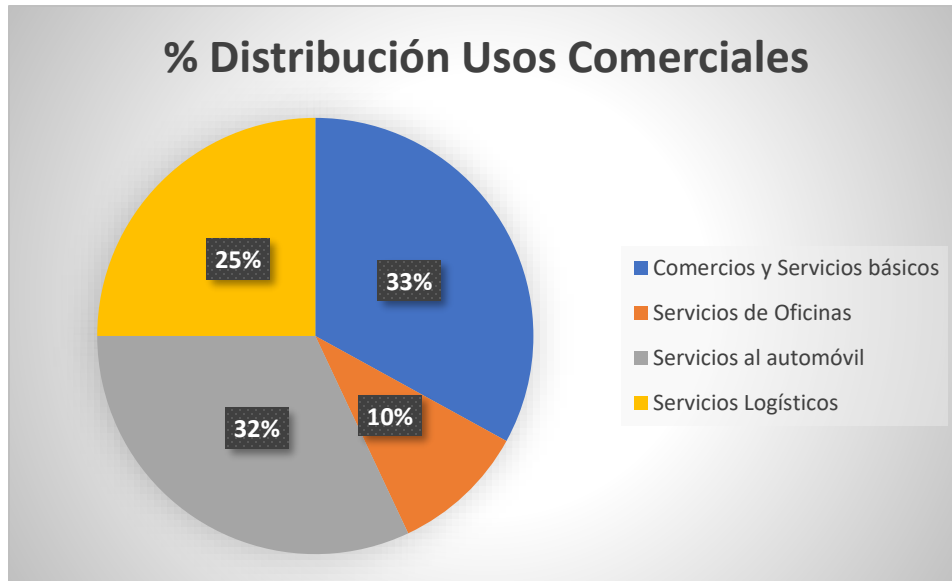


Conforme a lo anterior, se puede concluir que en el polígono predominan los usos comerciales y seguidamente los usos residenciales. Hay un porcentaje muy bajo de usos dotacionales e industriales.

El siguiente plano grafica la distribución de los usos que predominan por manzana en el polígono:



Partiendo de la predominancia de los usos comerciales en el polígono, es importante desagregar los tipos de usos según lo establecido en el POT.



De acuerdo con la información obtenida respecto de cada una de las manzanas se puede concluir que el uso predominante en el polígono es el comercial para servicios al automóvil y servicios logísticos, también hay gran presencia de usos residenciales en todas las manzanas salvo la segunda.

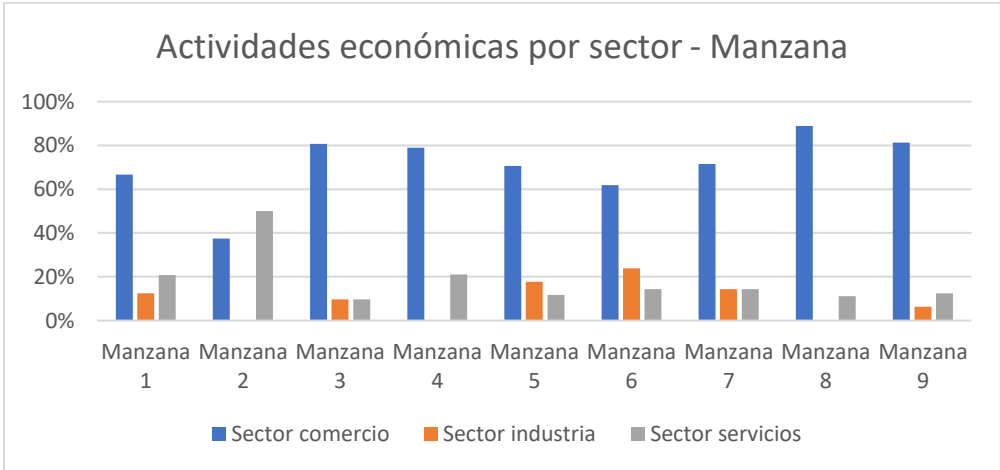
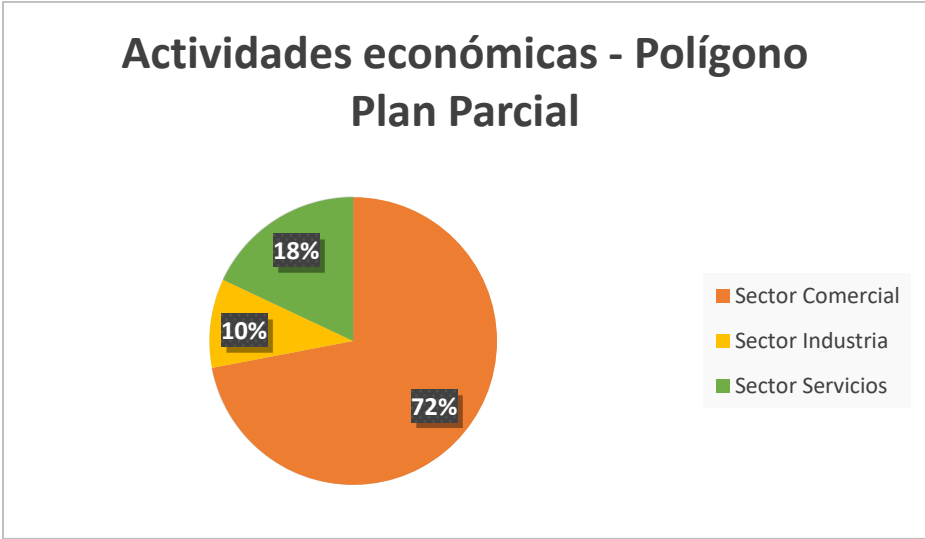
#### 1.4.4. Valor de referencia por m2

A partir de la información obtenida en Mapas-Bogotá se determinó que para el año 2023 el promedio del valor de referencia de terreno por m2 en cada una de las manzanas que integran el polígono objeto de intervención es de \$3.400.000<sup>3</sup>.

#### 1.4.5. Actividades económicas preexistente.

A partir de la información obtenida a través de Mapas Bogotá que evidencia el destino económico de los inmuebles que hacen parte del Polígono se pudo obtener la siguiente información:

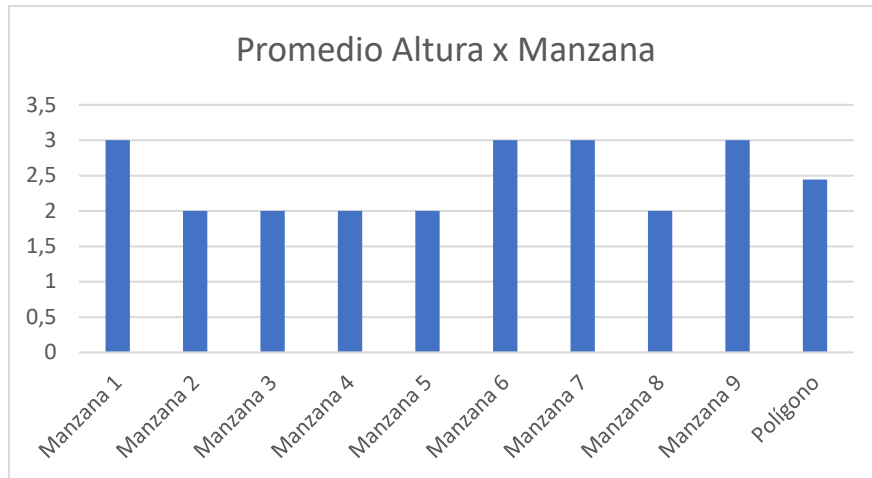
<sup>3</sup> Consultado en [Mediana del Valor de Referencia de Terreno por Manzana. Bogotá D.C. Años 2012 al 2023 \(bogota.gov.co\)](https://www.bogota.gov.co)



Así, a partir de esta información se concluye entonces que en el polígono predominan las actividades económicas del sector comercial, seguido del sector servicios.

**1.4.6. Altura promedio en el Polígono.**

Esta información se obtuvo a través de Mapas Bogotá, concluyéndose que la altura promedio del polígono es de cerca de 2,5 pisos:



### 1.4.7. Análisis de licenciamiento.

En este acápite se recopilarán las licencias de construcción que han sido expedidas en los últimos cinco años por cada manzana que hace parte del polígono de estudio, anotando los aspectos relevantes de cada una.

#### 1.4.7.1. Manzana 1

**2016** Licencia de construcción 16-2-1524 expedida el 03/11/2016 y con fecha de ejecutoría 25/11/2016, siendo su descripción: “para una edificación en tres (3) pisos de altura, para una unidad de servicios logísticos (almacenamiento), dos unidades de servicios a empresas e inmobiliarias y una unidad de vivienda no vis. Es válida para demolición total. lote 19. 318,42”.



**2017 Licencia de Construcción No. 17-2-0251**, expedida el 08/02/2017 y con fecha de ejecutoría 24/02/2017, siendo su descripción: “para una edificación en tres (3) pisos de altura destinada a una unidad de comercio vecinal y a una unidad de vivienda (no vis). lote 6”. Área: 366,49.



#### **1.4.7.2. Manzana 2**

**2017 Licencia de Construcción No. 17-4-0802**, expedida el 10/11/2017 y con fecha de ejecutoría 29/12/2017, siendo su descripción: “Para una edificación de 6 pisos para 15 unidades de Servicios Profesionales Técnicos Especializados Escala Zonal y 200 unidades de Vivienda VIS, El proyecto cuenta con 10 cupos de Estacionamiento privados y 8 cupos de estacionamiento de visitantes de los cuales uno cumple con dimensión para personas con movilidad reducida para el uso de Servicios y 33 cupos de Estacionamiento para residentes y 13 cupos de estacionamiento de visitantes de los cuales uno cumple con dimensión para personas con movilidad reducida para el uso de Vivienda. El proyecto cuenta con un total de 31 cupos de bicicletas”.



Que, ante la curaduría 4 de Bogotá D.C, mediante número de radicación 1541715 del 23/12/2015, se solicitó una Segunda Prorroga en las modalidades de Negado y Renuncia de Licencia, aprobado mediante Acto Administrativo RES 16-4-0464, expedido el 22/04/2016 y con fecha de ejecutoría 26/05/2016, siendo su descripción: Licencia de Construcción. El objeto del trámite es Obra nueva requiriendo para el estudio y aprobación como marco normativo la Norma Urbana: Acuerdo 6 Con un área construida de: 4733.28. Lote 10.

### 1.4.7.3. Manzana 3

**2017** Licencia de Construcción No. 17-4-1782, expedida el 29/12/2017 y con fecha de ejecutoría 26/01/2018, siendo su descripción: “Para el reforzamiento estructural de 1455,05 m2 uso: industria. Lote 28”.



Licencia de Construcción No. 17-2-1789, expedida el 15/11/2017 y con fecha de ejecutoría 07/12/2017, siendo su descripción: “para una edificación en cuatro (4)

pisos de altura con el primer piso para estacionamientos y equipamiento comunal (no habitable), para tres unidades de comercio vecinal a, con 2 estacionamientos privados (residentes) y 1 bicicletero. lote 15. área: 318,5”.



#### 1.4.7.4. Manzana 4

**2017 Licencia de construcción No. 17-5-0536**, expedida el 27/09/2017 y con fecha de ejecutoría 27/10/2017, siendo su descripción: “otorgar licencia de construcción en la(s) modalidad(es) de modificación, adecuación, demolición parcial, en el predio urbano localizado en la(s) dirección(es): ac 72 22 67 (actual), matricula inmobiliaria no. 050C1776355 - lote: 013 manzana: 007 urbanización: nueva urbanización Avenida Santiago de Chile, localidad Barrios Unidos.



**2018** licencia de construcción No. 18-5-0509, expedida el 18/10/2018 y con fecha de ejecutoría 30/10/2018, siendo su descripción: “otorgar licencia de construcción en la(s) modalidad(es) de obra nueva, demolición total, para una edificación

desarrollada en dos (2) pisos destinada para dos (2) unidades de comercio vecinal b, dos (2) unidades de servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal y una (1) unidad de vivienda para un total de cuatro (4) estacionamientos privados, tres (3) estacionamientos de visitantes de los cuales dos (2) se habilitan a personas con movilidad reducida, dos (2) cupos para bicicletas y un (1) depósito. en el predio urbano localizado en la(s) direccion(es): kr 23 71 a 42 (actual), matricula inmobiliaria no. 050c609860 -, kr 23 71 a 36 (actual). lote 6 y 7”.



#### 1.4.7.5. Manzana 6

Licencia 2019. Proyecto terminado. Edificio para servicios. Se marcará como Área de Manejo Diferenciado dentro del polígono.



#### 1.4.7.6. Manzana 7

**2018** Licencia de Construcción No. 18-3-0216, expedida el 10/04/2018 y con fecha de ejecutoría 08/05/2018, siendo su descripción: “para una (1) edificación de tres (3) pisos de altura; destinada a una (1) unidad de servicios personales - parqueaderos en altura y una (1) unidad de vivienda (no vis); el proyecto cuenta con cuatro (4) cupos de estacionamientos para visitantes de los cuales uno (1) se habilita para personas en condición de discapacidad, siete (7) cupos para bicicletas y doce (12) cupos para motocicletas. LOTE 4. Área: 413,37”.



#### 1.4.7.7. Manzana 9

**2016** Licencia de construcción No. 16-2-0051, expedida el 13/01/2016 y con fecha de ejecutoría 02/03/2016, siendo su descripción: “para una edificación en tres (3) pisos de altura destinada a tres (3) unidades de vivienda multifamiliar”.

Licencia de Construcción No. 17-4-0198, expedido el 21/03/2017 y con fecha de ejecutoría 11/05/2017, siendo su descripción: “para una edificación en cuatro (4) pisos (el primero no habitable), para tres unidades de vivienda (vis) con un (1) cupo de parqueo para residentes y tres (3) depósitos”. Lote 12. Área: 213, 17.



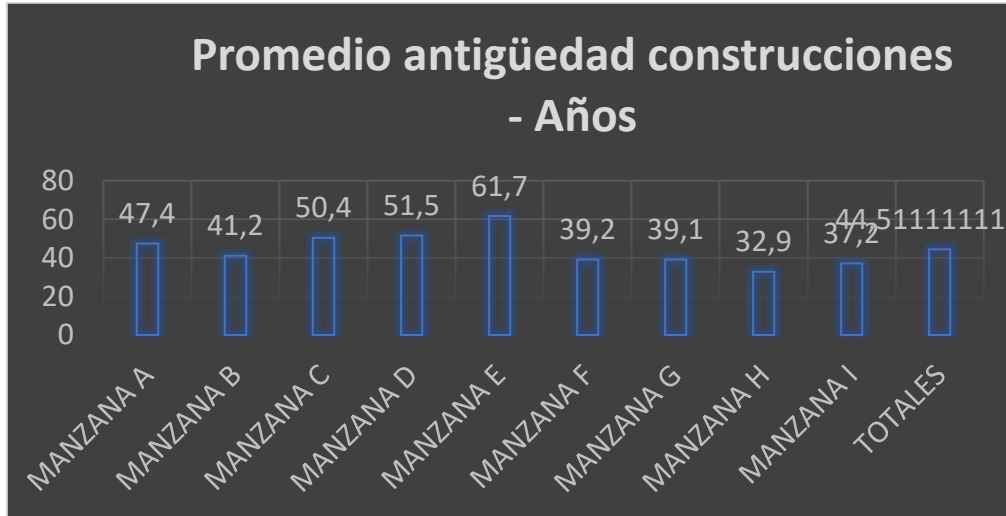
### Resumen final sobre licencias concedidas en el Polígono:

Licencia	Año de ejecutoria	Uso aprobado	Área	Modalidad	Manzana	Pisos aprobados	Ejecución
LC 16-2-1524	25/11/16	Servicios Logísticos, Servicios a empresas, Vivienda No Vis.	318,42m <sup>2</sup>	Obra nueva y demolición total.	A	3	Ejecutada
LC 16-2-0051	02/03/16	Vivienda	213,17	Obra nueva y demolición total.	I	4	Ejecutada
LC 17-2-0251	24/02/17	Vivienda y Comercio vecinal	366,49	Obra nueva y demolición total.	A	3	Ejecutada
LC 17-4-0802	29/12/17	Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Vivienda VIS	4733,28	Obra nueva y demolición total.	B	6	Sin ejecución
LC 17-4-1782	26/01/18	Industria	1455,05	Reforzamiento estructural	C	NA	Ejecutada
LC 17-2-1789	07/12/17	Comercio y Equipamiento Comunal	318,5	Obra nueva y demolición total.	C	4	Sin ejecución
LC 17-5-0536, prorrogada 11001-5-19-1207	27/10/17	S.I	S.I	Modificación, adecuación, demolición parcial	D	S.I	Vigente
LC 18-5-0509	30/10/18	Comercio, servicios profesionales técnicos, vivienda	S.I	Obra nueva y demolición total.	D	2	Sin ejecución
LC 18-3-0216	08/05/18	Servicios profesionales, parqueaderos en altura y vivienda	413,37	Obra nueva y demolición total.	G	3	Ejecutada
AMD	11/07/05	Servicios profesionales, servicios personales, Comercio Vecinal, Servicios de la administración Pública	S.I	Obra nueva y demolición total.	F	7	Ejecutada

En 2017 se aprobaron 5 Licencias de Construcción de las cuales 2 no fueron ejecutadas. No se han aprobado Licencias de Construcción desde 2019.

#### 1.4.8. Promedio de antigüedad de las construcciones

El promedio de antigüedad en años es de 44,5 años. La manzana en la que se ubican las construcciones con mayor promedio de antigüedad es la manzana E/5, con un promedio de 61,7 años.



## 1.5. DIAGNÓSTICO JURÍDICO PREDIAL

### 1.5.1. Información jurídica relevante

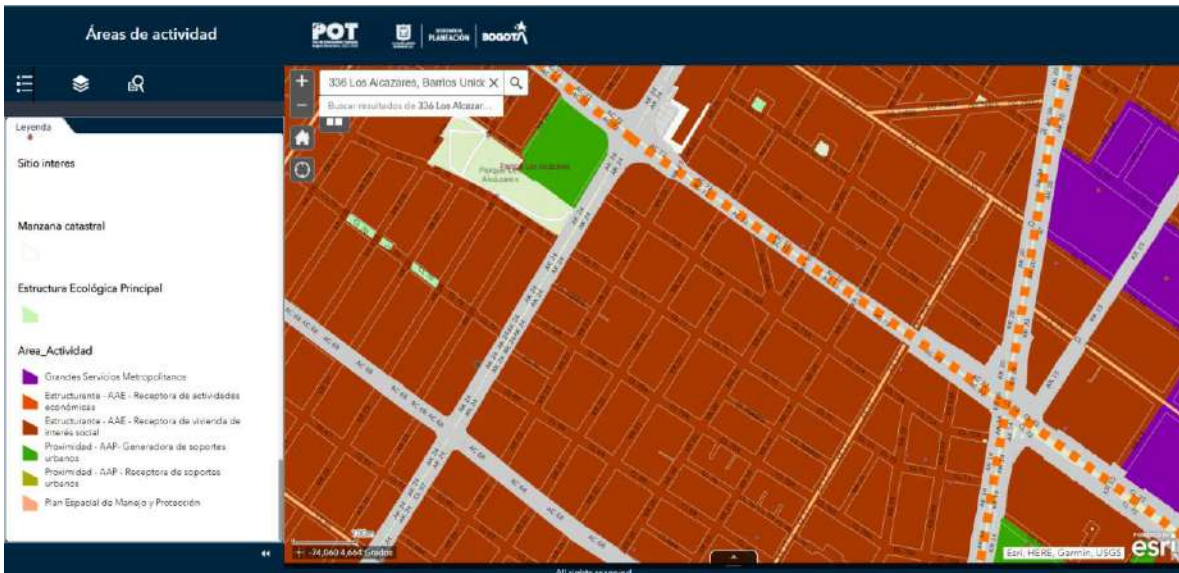
#### 1.5.1.1. Clasificación del suelo

El Polígono se encuentra ubicado en suelo urbano, a la luz de lo indicado en el plano CG-2:1 del POT.

#### 1.5.1.2. Área de actividad y usos del suelo

El Polígono se encuentra ubicado en área de actividad estructurante, receptora de vivienda de interés social. Que se encuentra definida en el numeral 1 del artículo 240 del POT así: “Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos. Corresponde a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social”.

Los usos de suelo permitidos según el área de actividad corresponden a los establecidos en el artículo 243 del POT, y se establecen según el tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Estos usos están sujetos a su vez a acciones de mitigación urbanísticas y ambientales.



### 1.5.1.2.1. Uso del suelo permitido según área de actividad.

Los usos de suelo permitidos en el polígono de acuerdo con el artículo 243 del POT, para el área de actividad estructurante son los siguientes:



USO		ÁREA DE ACTIVIDAD					
		ESTRUCTURANTE					
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR - BIFAMILIAR*	C 25					
		MA1 MA8					
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA*	C 1, 25 MU2					
		MU3					
		MA1 MA8					
USO		Área construida en el uso en m <sup>2</sup> por predio					
		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000	
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	C 15		C 15 MU1 MU3		C 6, 15 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8



<b>COMERCIO Y SERVICIOS</b>	<b>SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE</b>	C		C MU3		C MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	<b>SERVICIOS AL AUTOMÓVIL</b>	C 9, 16		C 4, 9, 16 MU1 MU3		C 4, 9, 16 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	<b>SERVICIOS ESPECIALES</b>	C 11		C 5, 11, MU1 MU3		C 5, 11, MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	<b>SERVICIOS LOGÍSTICOS</b>	C 22		C 22 MU3		C 22 MU2 MU3	



		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
<b>INDUSTRIAL</b>	<b>PRODUCCIÓN ARTESANAL</b>	C 13, 21		C 13, 21 MU3		C 13, 21 MU2 MU3	
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	
	<b>INDUSTRIA LIVIANA</b>	C 16, 22		C 16, 22 MU3		C 16, 22 MU2 MU3	
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	
	<b>INDUSTRIA MEDIANA</b>	C 12, 22		C 8, 22 MU3		C 8, 22 MU2 MU3	
		MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	

La referida norma establece las condiciones bajo las cuales se permiten los usos en el área de actividad, teniendo en cuenta las siguientes convenciones:

P: Uso Principal.

C: Uso Complementario.

R: Uso Restringido.

1, 2, 3, 4...: Condiciones.

MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.

MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.

BIA: Bajo Impacto Ambiental.

AIA: Alto Impacto Ambiental.

\*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

En el mismo artículo, se especifican las condiciones que aplican para cada uso según lo especificado en la tabla anterior, las cuales deben ser tenidas en cuenta para cada caso particular.

La norma a su vez establece la obligación de cumplir con acciones de mitigación de impactos ambientales, urbanísticos y de movilidad.

Las acciones de mitigación de impactos ambientales, establecidas en el artículo 245 del POT, buscan reducir los impactos derivados del ruido, emisiones atmosféricas, emisión de olores, y los eventuales impactos negativos a la estructura ecológica principal.

Las acciones de mitigación de impactos urbanísticos, establecidas en el artículo 248 del POT, están enfocadas en dos principios fundamentales:

- Continuidad y fluidez de los modos de movilidad.
- Operación funcional sin impacto en el espacio público.

Por último, las acciones de mitigación de la movilidad (estudios de movilidad), aplican para equipamientos y proyectos sujetos a instrumentos de planeación, y también cuando se trate de usos de comercio, servicio, industria y vivienda que, según su tipo, puedan tener impactos en la movilidad del entorno.

#### **1.5.1.3. Tratamiento urbanístico**

El polígono se encuentra enmarcado en el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de revitalización, el cual - según el artículo 301 del POT -, está orientado a la transformación o recuperación de sectores de la ciudad o revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, aprovechando la infraestructura pública existente e impulsando la densificación de dichas áreas.

#### **1.5.1.4. Área de Desarrollo Naranja – Distrito Creativo.**

El polígono se encuentra ubicado en un área de desarrollo naranja – distrito creativo, en las cuales se busca potenciar las aglomeraciones especializadas de producción tradicional, industrias creativas y culturales. Están definidas en el artículo 100 del POT que regula la estructura socioeconómica, creativa y de innovación. Están demarcadas en los Mapas CG-6 y CU-6 del POT.

Una de las estrategias de la estructura socioeconómica, creativa y de innovación es la consolidación de estos distritos creativos espontáneos, para promover la confluencia de capital humano altamente especializado.

Para el caso particular, el polígono se encuentra altamente influenciado por el Distrito Creativo del Barrio San Felipe, en el cual se está consolidando un cluster artístico y cultural de manera espontánea. El distrito ha volcado sus esfuerzos a promover estos espacios, con iniciativas de urbanismo táctico como la de “barrios vitales”, cuyo plan piloto se llevó a cabo en el barrio San Felipe.

#### **1.5.1.5. Actuación Estratégica - AE.**

Las actuaciones estratégicas (en adelante las “AE”), se encuentran definidas en el artículo 478 del POT como “(...) intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial (...)”. Están catalogadas como un instrumento de planeación del suelo de segundo nivel. Los objetivos de las AE están señalados en el artículo 479 del POT, dentro de los que se resaltan:

- Mitigar los impactos generados por los proyectos de infraestructura que se generen en su ámbito de aplicación.
- Definir el proyecto urbanístico y socioeconómico que sea acorde a las condiciones propias del entorno del ámbito de aplicación.
- Implementar política de protección a los moradores y actividades productivas de la respectiva AE. Esta obligación es transversal y será analizada con mayor detenimiento en el capítulo 2.5 de este documento.

Las AE son 25 y se encuentran delimitadas desde el POT. En su artículo 480 a su vez se establecen las AE que están priorizadas, dentro de las cuales se encuentra la AE Calle 72, por su aporte a consolidar un modelo de ocupación territorial. Espacialmente están delimitadas en el mapa CG-7 anexo al POT.

Es importante tener en cuenta que, según lo establecido en el artículo 483 del POT, si bien la iniciativa para la formulación de una AE puede ser pública, privada o comunitaria, siempre requiere vincular a un operador urbano.

En el mismo artículo, dentro de las condiciones para la formulación y adopción de las AE se establece la necesidad de definir las directrices de definición de lo público para cada AE, obligación en cabeza de la Secretaría Distrital de Planeación, que permita definir las siguientes condiciones mínimas del proyecto de AE:

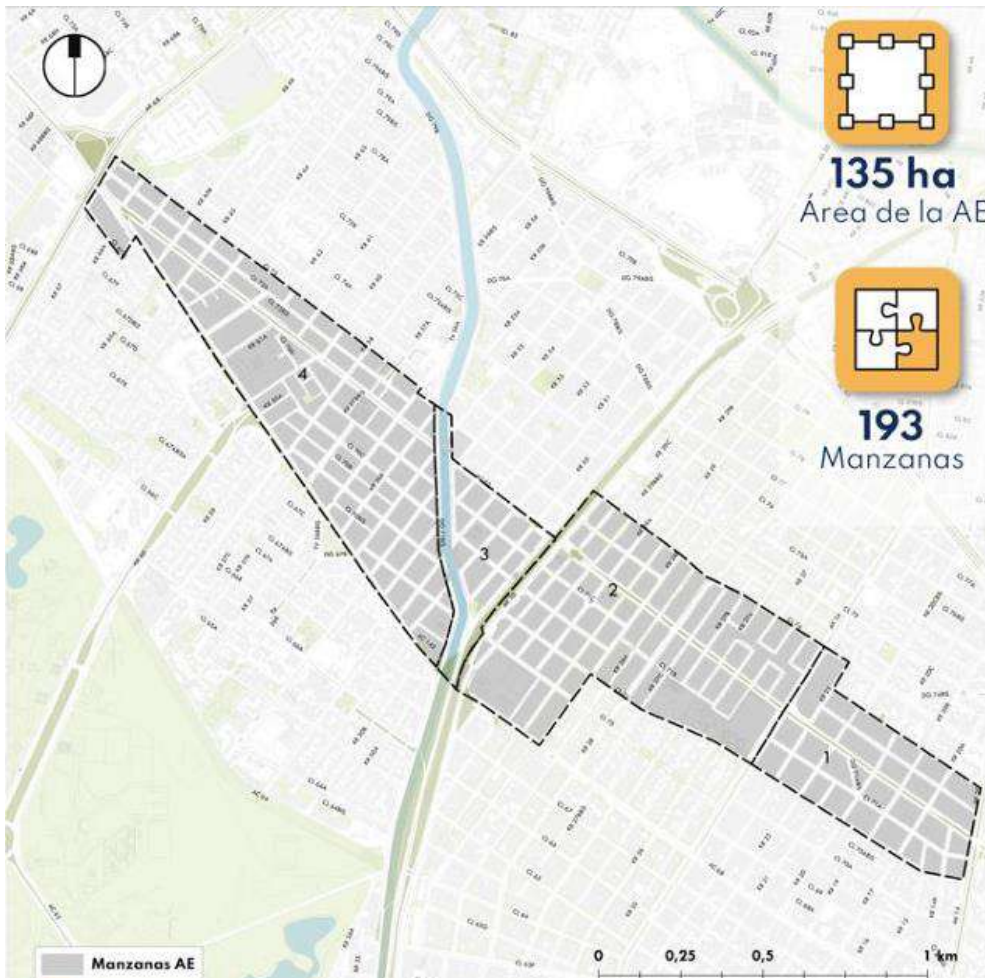
“(…) a. Requisitos programáticos adicionales a los previstos en el presente Plan en materia de equipamientos, servicios públicos, espacio público, tamaños de vivienda, necesidades de vivienda de interés social y prioritaria, y demás que sean requeridos por las entidades distritales. Para efectos de lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación realizará las consultas

correspondientes a las entidades, quienes deberán responder en el término perentorio de diez (10) días hábiles.

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

c. Identificación de las cargas urbanísticas generales a considerar en la formulación de la actuación estratégica, cuando aplique (...).”

La AE de la Calle 72 cuenta con un ámbito de actuación de 135 hectáreas y 193 manzanas, definido desde el POT. El Polígono objeto de este plan parcial se encuentra ubicado dentro del ámbito de la Actuación Estratégica – Calle 72, como se observa a continuación:



Respecto de la AE Calle 72, la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución 307 de 2023 “Por la cual se adopta las directrices para la definición de

lo público para la formulación de la Actuación Estratégica Calle 72”, en cumplimiento de lo establecido en el citado artículo 483 del POT.

En dicha Resolución se definió la vocación de la AE, que es la siguiente:

*“(…) La vocación de la Actuación Estratégica Calle 72 es la de concretar el Desarrollo Orientado al Transporte con la disposición de mayor edificabilidad complementada por oferta de servicios, equipamientos y más espacio público alrededor de la Primera y Segunda Línea de Metro y el Regiotram del Norte, además de las Troncales de Transmilenio de la NQS y de la Avenida 68.*

*Se priorizan espacios públicos para la integración de pasajeros y para facilitar los transbordos y la localización de equipamientos del cuidado como soportes urbanos para el uso residencial y la actividad económica. Esta actuación conforma con las AE Chapinero, Calle 72, Ferias y Engativá la conexión del sector oriental de la ciudad hasta el Río Bogotá, fortaleciendo la transversalidad oriente occidente en el área central de Bogotá (…).”* (Subrayas fuera de texto).

Dentro de los objetivos específicos de la AE Calle 72 señalados en la resolución destacan los siguientes:

*“(…) 1. Promover que todas las intervenciones urbanísticas en los ámbitos de renovación urbana en la AE-Calle 72 se conciban desde una perspectiva de vitalidad y proximidad para la consolidación de una ciudad de los 15 y 30 minutos.*

*2. Aportar en la reducción del déficit de vivienda y espacio público efectivo por habitante.*

*3. Consolidar e imPulsar el desarrollo de las actividades comerciales del sector en equilibrio con la conectividad del sistema de transporte masivo y el espacio público.*

*(…)*

*10. Incentivar la reactivación económica y el desarrollo de actividades comerciales y de servicios empresariales, atrayendo actividades productivas en torno a los proyectos de transporte y equipamientos que generen plazas de trabajo (…).”*

En la Resolución 603 de 2023 se establece a su vez (i) los requisitos para la formulación de la AE Calle 72; (ii) condiciones para la definición del modelo de gobernanza de la AE Calle 72; (iii) el procedimiento para la formulación de la AE Calle 72 y (iv) se define a la ERU, hoy Renobo, como el operador urbano para la formulación de la AE Calle 72.

Dentro del Documento Técnico de Soporte de la Resolución 603 de 2023, se establecen algunas directrices para la definición de lo público aplicables a la AE Calle 72, dentro de la cual destaca:

*“(...) 3.1.3 Generación de nuevo espacio público y cualificación del existente para aumentar el espacio público efectivo por habitante en el sector centro ampliado, que en ningún caso desmejore las condiciones actuales del sector.*

*Esta directriz se enfoca en la generación de nuevo espacio público, para aumentar el espacio 10 efectivo por habitante en la AE Calle 72 que, en ningún momento, desmejore las condiciones actuales de este territorio, y que cumpla con las condiciones de calidad definidas en el POT y sus respectivas reglamentaciones. Lo anterior, en articulación con las diferentes directrices propuestas los objetivos de movilidad sostenible, servicios públicos, reactivación económica, etc. La inversión pública que se realice en espacio público podrá ser recuperada a través del recaudo de obligaciones urbanísticas en el tiempo que estime la AE (...).*

La AE Calle 72 está dividida en 5 ámbitos de gestión. El Polígono se encuentra en el ámbito de gestión A denominado “Ámbito Plan Parcial Calle 72”, que comprende 9,48ha. Los objetivos principales trazados en el documento técnico de soporte para el ámbito donde se encuentra el Polígono son los siguientes:

- “(...) ”*
- *Consolidar la ampliación del perfil de la Calle 72 generando una calle completa y priorizando los modos no motorizados.*
  - *Consolidar los desarrollos alrededor de la estación de la PLMB y la estación 1 de la SLMB.*
  - *Desarrollar vivienda de interés social y usos comerciales y de servicios (...).*

Con todo, es importante aclarar que, a la fecha no se ha adoptado la AE Calle 72.

### **1.5.2. Resumen de predios del polígono**

A partir del diagnóstico jurídico predial efectuado con la información proporcionada en la herramienta “Mapas Bogotá”, se pudo determinar que, actualmente en el polígono hay 254 predios, distribuidos en 175 lotes que a su vez se distribuyen en 9 manzanas. El área privada de estos lotes corresponde a 40.679,6 m<sup>2</sup> y el área construida corresponde a 64.796,2m<sup>2</sup>. El área privada de los lotes ocupa el 70% del ámbito de planificación del plan parcial.

No.	No. Lotes	No. Predios	Área Lotes m2	% de suelo x manzana	% participación x manzana / AP	altura promedio	área construida en m2	I.C aproximado	Índice Densidad Predial
MZ 1	21	28	5658,7	14%	10%	3	9615,06	1,70	0,00495
MZ 2	11	10	3255,5	8%	6%	3	4511,16	1,39	0,00307
MZ 3	31	31	5966,3	15%	10%	2	8749,49	1,47	0,00520
MZ 4	16	15	3320,5	8%	6%	2	6262,08	1,89	0,00452
MZ 5	25	25	4168,1	10%	7%	2	7171,66	1,72	0,00600
MZ 6	23	51	5409,8	13%	9%	3	8707,83	1,61	0,00943
MZ 7	23	41	5141,7	13%	9%	3	9813,24	1,91	0,00797
MZ 8	8	14	1679,1	4%	3%	2	2006,64	1,20	0,00834
MZ 9	17	39	6079,9	15%	10%	3	7959,06	1,31	0,00641
Total	175	254	40679,6	100%	70%	2,6	64796,22	1,59	0,00624

## 2. FORMULACIÓN

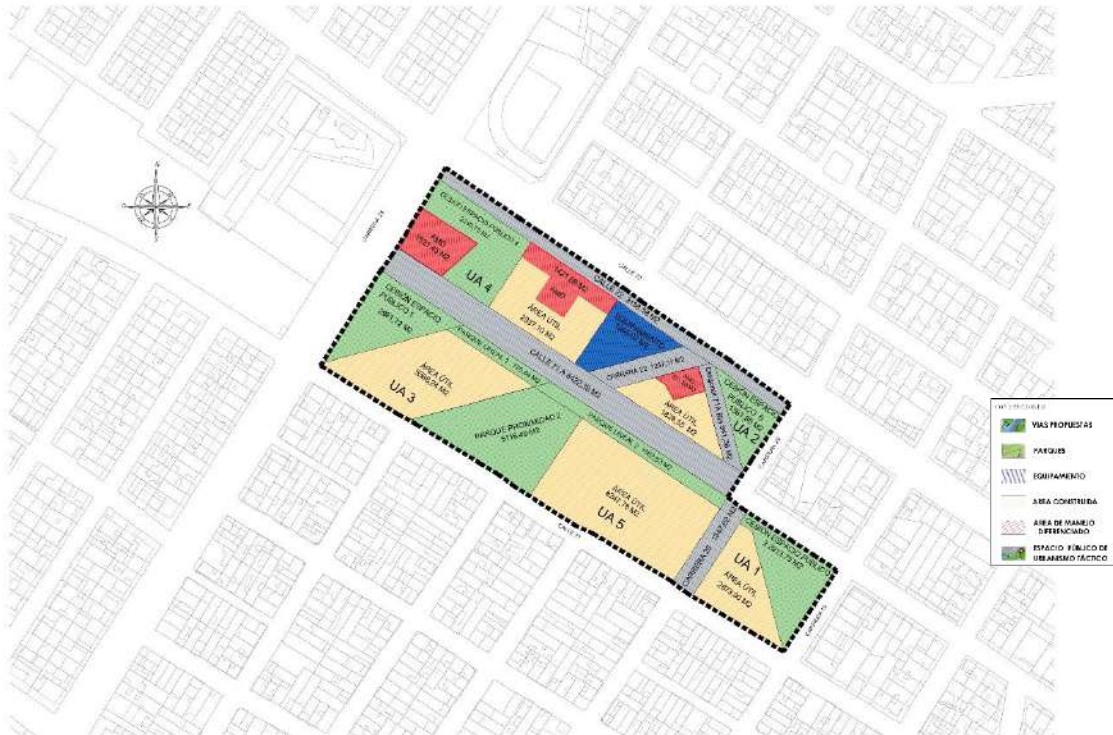
### 2.1. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL.



Fuente: Elaboración propia.

La lógica del planteamiento urbanístico del proyecto responde a la generación de espacio público efectivo en el polígono, que permita a su vez la revitalización del polígono y el mejoramiento del tejido social. El planteamiento urbanístico contempla 5 unidades de actuación urbanística con autonomía en materia de espacio público efectivo e interconectadas entre sí. El proyecto se encuentra articulado con el polígono del Plan Parcial Calle 72, y sigue el trazado vial de las vías compartidas con este último proyecto, garantizando así la conectividad del polígono con su entorno.

En el plano a continuación se identifica con mayor detalle el planteamiento urbanístico, identificando los volúmenes al interior de las áreas útiles del mismo.



Fuente: Elaboración propia.

### 2.2.1. Cuadro de áreas.

CUADRO DE ÁREAS	AREA M2	%
AMBITO DE PLANIFICACION	<b>58099,19</b>	100%
CARGAS GENERALES (Malla vial arterial)	0	
AREAS DE MANEJO DIFERENCIADO	3464,63	

AMD ESTACION DE SERVICIO Calle 72	1421,68	
AMD ESTACION DE SERVICIO Cra 24	1521,45	
AMD (LICENCIA)	521,50	
<b>AREA DE VERIFICACIÓN</b>	<b>54634,56</b>	94%
<b>CESIONES OBLIGATORIAS</b>	<b>35512,46</b>	65%
Parques de Proximidad	10653,74	30%
<b>EQUIPAMIENTO</b>	1220,36	3%
Cesiones compensables	23638,37	67%
<b>CESIONES PROPUESTAS</b>	<b>35512,46</b>	
Parque de Proximidad 1	2981,72	10471,68
Parque de Proximidad 2	5116,49	
Parque de Proximidad 3	2913,75	
Parque de Proximidad 4	3230,73	
Parque de Proximidad 5	1561,85	
<b>TOTAL PARQUES DE PROXIMIDAD</b>	<b>15804,54</b>	
Parque Lineal 1	770,64	51,19%
Parque Lineal 2	1602,83	
<b>TOTAL PARQUES LINEALES</b>	<b>2373,47</b>	
<b>TOTAL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN SITIO</b>	<b>18178,01</b>	4,88%
<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>1984,02</b>	56,77%
<b>TOTAL ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO</b>	<b>20162,03</b>	43,23%
<b>CESIONES A COMPENSAR</b>	<b>15350,43</b>	
PREEXISTENCIAS (Vías locales)	13097,08	
EP Reconfigurado (Vias propuestas)	<b>13097,08</b>	
<b>ÁREA ÚTIL</b>	<b>21375,45</b>	39,12%

De acuerdo con el cuadro de áreas precedente, el ámbito de planificación del Plan Parcial corresponde a 5,8 hectáreas, y el área de verificación, una vez restadas las AMD's identificadas en el polígono corresponde a 5,4 hectáreas, cumpliendo con el requisito mínimo establecido en el artículo 303 del POT que establece que, el área mínima para los proyectos en el tratamiento de renovación urbana debe ser de 3 hectáreas.

En cuanto al cálculo para obligaciones urbanísticas, el proyecto aplica lo señalado en el artículo 328 del POT, que será explicado a detalle en los numerales siguientes, dando como resultado una carga de cesiones obligatorias correspondiente a 35512,46 m<sup>2</sup>, que equivalen al 65% del área de verificación del plan parcial.

El área útil del proyecto, resultante de restar al área de verificación el total del espacio público de proximidad, las cesiones a compensar, el espacio público reconfigurado y la obligación de equipamiento, corresponde a 21375,55m<sup>2</sup>, es decir, un 36,79% del área de verificación del plan parcial.

### **2.2.2. Áreas de manejo diferenciado - AMD.**

Las áreas de manejo diferenciado se encuentran definidas en el artículo 498 del POT como aquellas incluidas en la delimitación de un plan parcial o una actuación estratégica, que por sus características particulares requieren tener un manejo especial. Dentro del referido artículo se citan diferentes ejemplos dentro del cual se encuentra en su numeral 9 las *“Edificaciones que se definan en la formulación del plan parcial como relevantes de mantener, independientemente de su valor patrimonial”*.

Según lo establecido en el párrafo 1 del artículo 498 del POT, las AMD pueden ser excluidas del reparto de cargas y beneficios, entrar sólo como cargas o entrar sólo como beneficios, dejándolo a potestad del promotor según las necesidades del proyecto.

Para el caso particular, dentro del polígono se identificaron tres predios a los que se les dio el estatus de AMD, los cuales se señalarán a continuación:

1. Estación de Servicio Cra 24 – AMD 1.

Este predio es el denominado lote 11 de la manzana 2 del polígono. Se encuentra identificado con CHIP Catastral No. AAA0163NNLW y tiene un área de terreno de 1521,45 m<sup>2</sup>.

En la AMD 1 actualmente funciona una estación de servicio de BRIO, la cual está asentada en el polígono desde hace más de diez años.



## 2. Estación de Servicio Calle 72 – AMD 2.

Este predio es el denominado lote 5 de la manzana 4 del polígono. Se encuentra identificado con CHIP Catastral No. AAA0085LZZE y tiene un área de terreno de 2280,2 m<sup>2</sup>.

En la AMD 2 actualmente funciona una estación de servicio de TEXACO, la cual está asentada en el polígono desde hace más de doce años.

Adicionalmente es importante tener en cuenta que, en la actualidad existe una sala de ventas de un proyecto para vivienda de interés social denominado Urban 72 con apartamentos de 20m<sup>2</sup>, presuntamente licenciado bajo la vigencia del Decreto Distrital 190 de 2004. Sin embargo, esta licencia no estaba reflejada en la información obtenida sobre el predio a través de SINUPOT y Mapas Bogotá. La información se obtuvo a través de una visita de campo reciente al polígono.



### 3. Edificio Diagonal 71<sup>a</sup> – AMD 3.

Este predio es el denominado lote 4 de la manzana 6 del polígono. Se encuentra identificado con CHIP Catastral No. AAA0272RPUH y tiene un área de terreno de 521,5 m<sup>2</sup>.

En la AMD 3 actualmente se encuentra un edificio de siete pisos licenciado en el año 2019, que se terminó de construir en el año 2021. En el edificio se albergan servicios logísticos, consideramos que debía ser un AMD debido a que es un proyecto recién construido cuya carga en el reparto habría sido demasiado costosa de asumir.



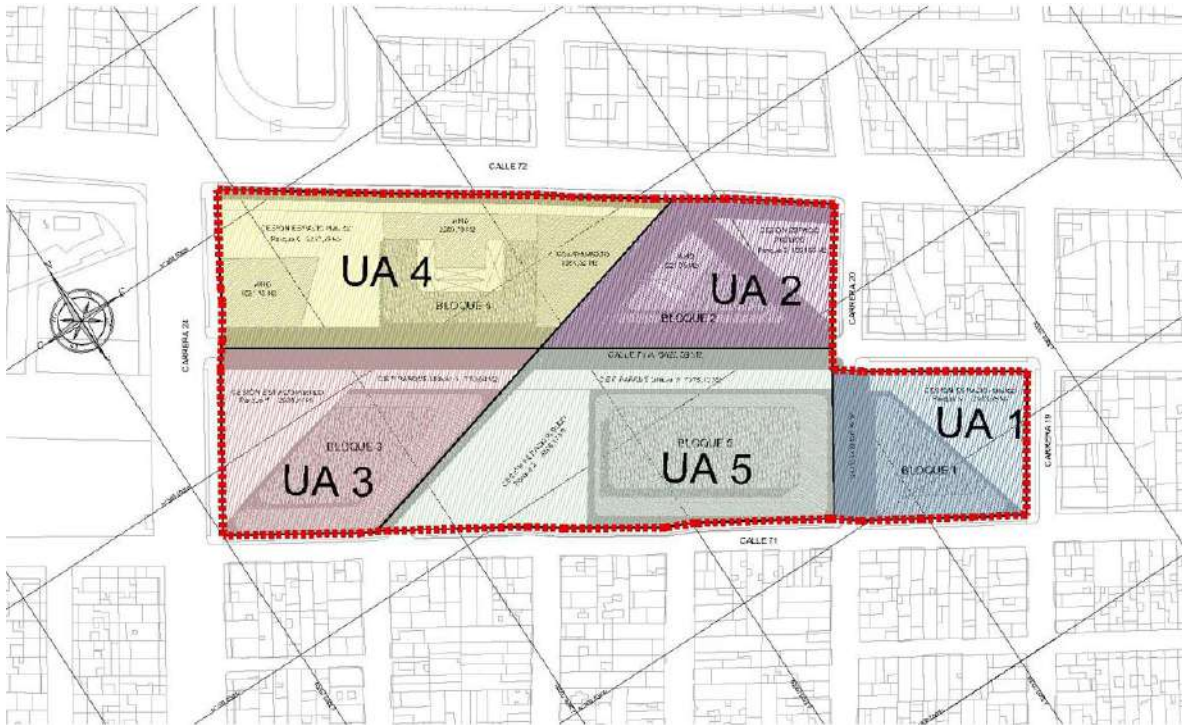
### 2.2.3. Unidades de actuación urbanística.

El Plan Parcial se divide para su ejecución en cinco (5) unidades de actuación urbanística que aglomeran las 9 manzanas que comprenden el polígono original, cuya división responde a la estrategia de gestión del suelo.

Estas unidades de actuación representan el área útil del proyecto que corresponde a 21.375,5 m<sup>2</sup>, de los cuales, el 39% se encuentra ubicado en la UAU 5.

Unidades de Actuación Urbanística			
	Área Bruta	Área Útil	% sobre AU
<b>UAU 1</b>	7135,3	2873,9	13%
<b>UAU 2</b>	8423,7	1828,5	9%
<b>UAU 3</b>	10967,8	5588,2	26%
<b>UAU 4</b>	15019,0	2837,1	13%
<b>UAU 5</b>	16553,2	8247,8	39%
<b>Total</b>	58098,9	21375,5	100%

Fuente: Elaboración Propia.



Fuente: Elaboración Propia

A continuación, la siguiente tabla muestra el aprovechamiento por cada una de las UAU en términos de índices de ocupación e índices de construcción, según el suelo útil de cada UAU.

Aprovechamiento por UAU							
UAU	Área Bruta	Área Útil	Área ocupada	Índice de ocupación AU	Índice de Construcción / AU	No. De Pisos	No. Viviendas
UAU 1	7135,3	2873,9	2.357,99	0,8	12,8	25	260,00
UAU 2	8423,7	1828,5	1.612,83	0,9	17,7	25	162,00
UAU 3	10967,8	5588,2	5.325,01	1	15,9	25	0,00
UAU 4	15019,0	2837,1	2258,85	0,8	20,4	25	905,00
UAU 5	16553,2	8247,8	7206,83	0,9	14,5	25	858,00

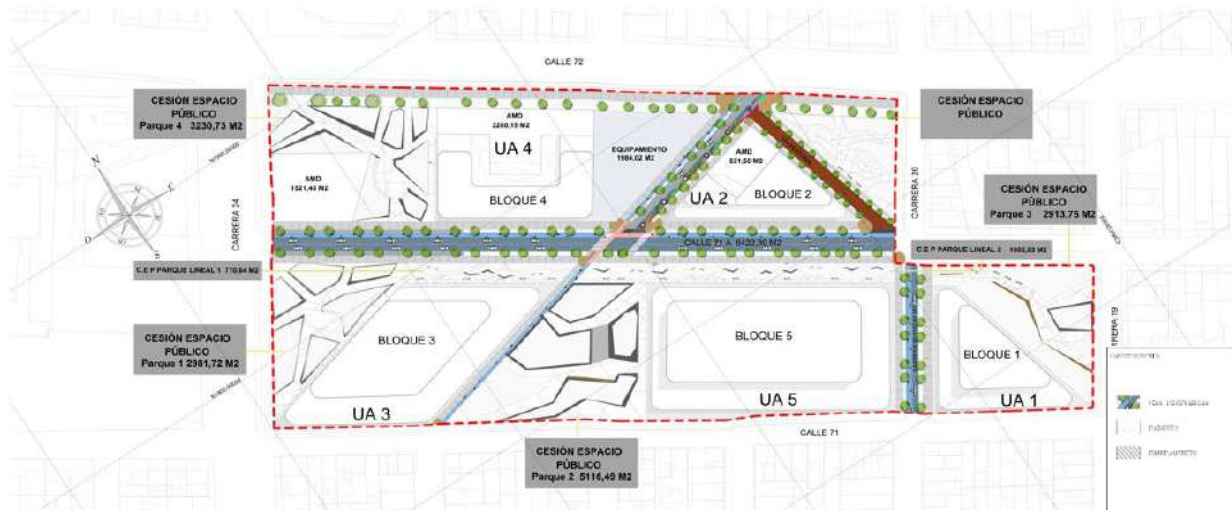
A partir de lo anterior se observa que, el índice de ocupación más alto se encuentra en la UAU 3, pese a que no se prevén usos residenciales, sino únicamente comercio y servicios. El mayor índice de construcción sobre área útil se encuentra en la UAU

4, con 20,4. En dicha unidad se desarrollan la mayoría de los usos de vivienda VIS y VIP del proyecto, con 905 unidades en total.

#### 2.2.4. Sistema ambiental y de espacio público.

De acuerdo con el diagnóstico del plan parcial, en el polígono de intervención había una red vial de 13.097,09m<sup>2</sup>, entre las calles 71A y las carreras 20, 21, 22 y 23, todas de carácter local.

Las vías que colindan con el polígono pero que no son parte de la intervención son las Cra 24 y Calle 72 como vías arteriales, y la Calle 71, como vía local. Las vías propuestas en el polígono responden a la lógica propuesta en el plan parcial de la Calle 72, contiguo. De acuerdo con lo anterior el plano de vías propuestas es el siguiente:



Fuente: Elaboración propia.

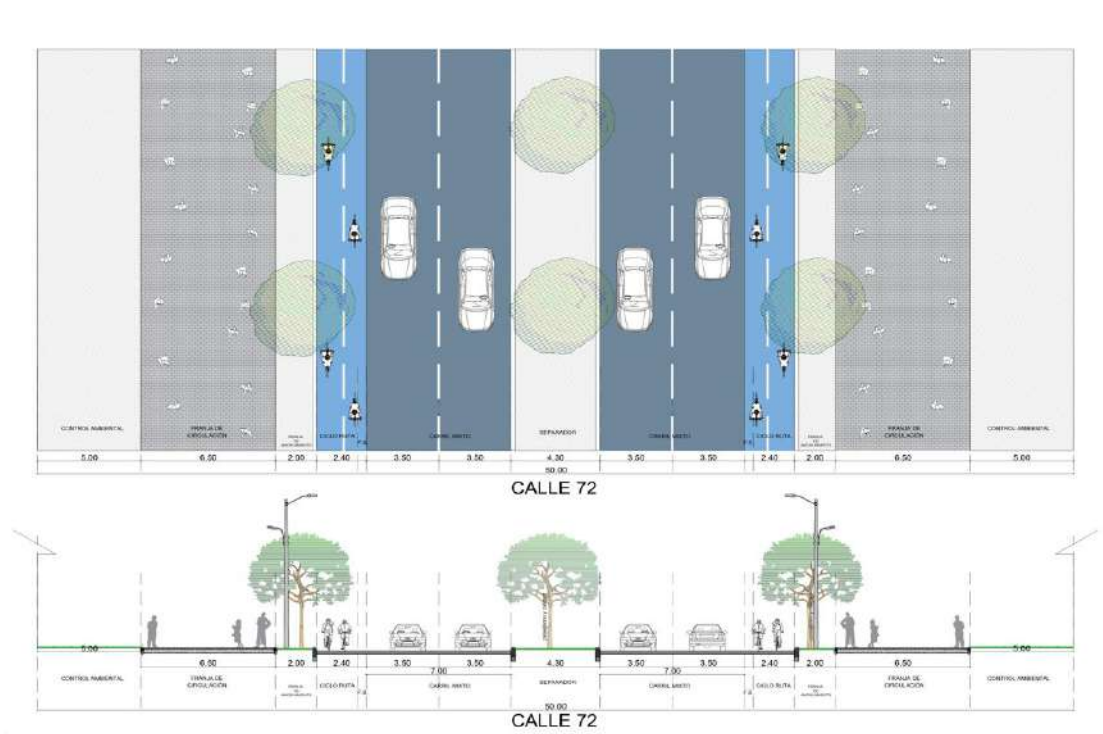
##### 2.2.4.1. Vías Propuestas. El desglose de vías propuestas es el siguiente:

DESGLOSE DE VÍAS PROPUESTAS	
Calle 72	3138,58
Calle 71 A	6422,39
Carrera 22 Tramo 2	1247,11
Diagonal 71A Bis	941,38
Carrera 20	1347,62
	13097,08

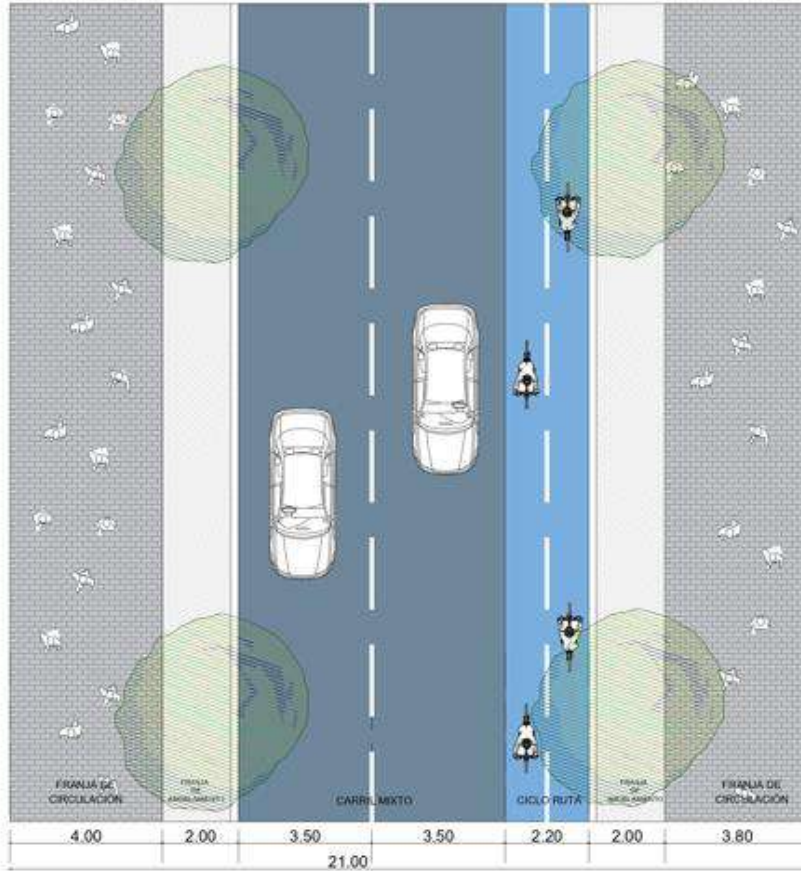
De acuerdo con lo anterior, el Plan Parcial tiene proyectado una equivalencia entre las vías preexistentes en el polígono y las propuestas, pese a la reconfiguración de las Cras 21, 22 y 23, que fueron reconfiguradas para dar origen a espacio público de proximidad y al perfil vial de la calle 72 requerido por la continuación del proyecto del Plan Parcial Calle 72.

#### 2.2.4.1.1. Perfiles viales.

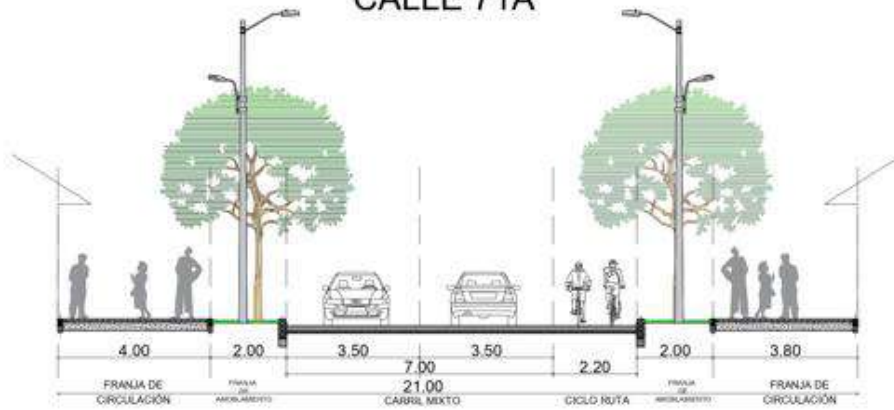
- Calle 72.



- Calle 71 A.

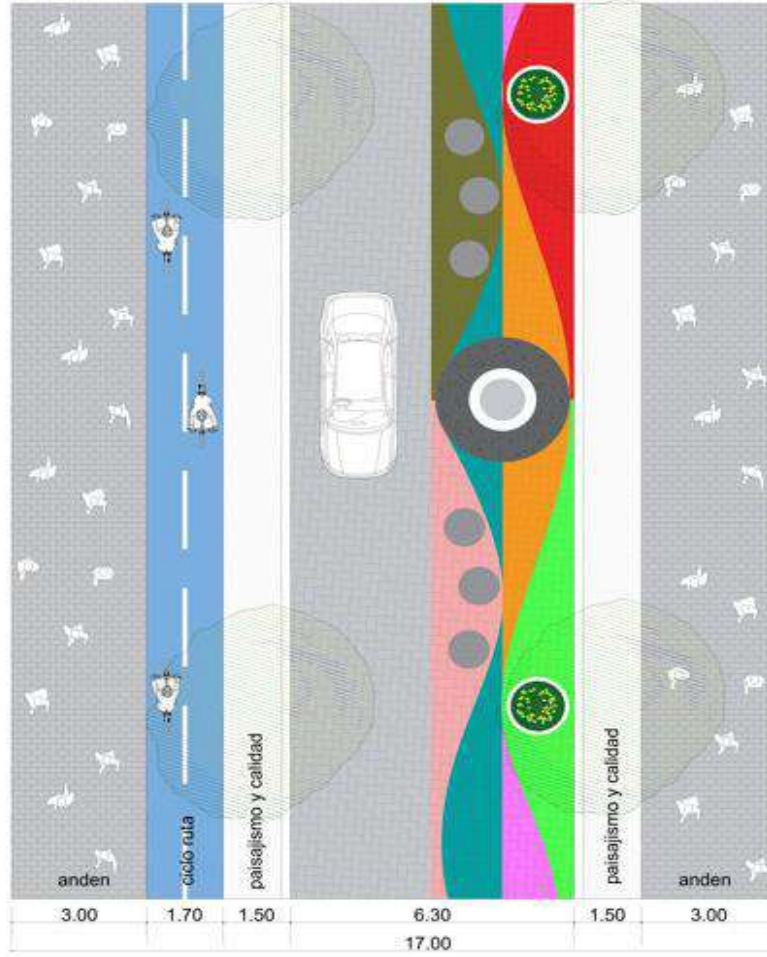


CALLE 71A

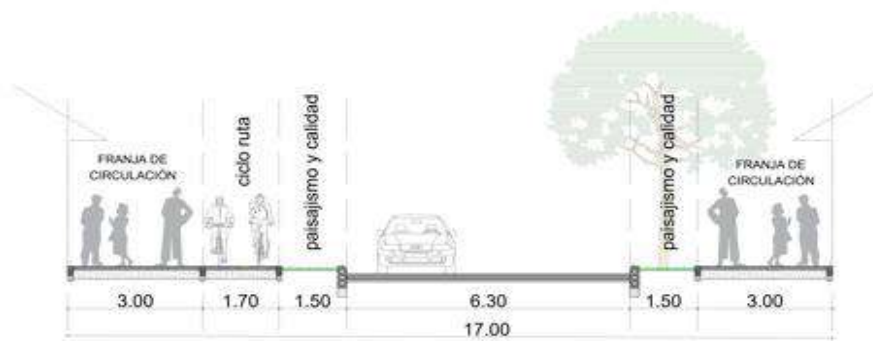


CALLE 71A

- Carrera 22 Tramo 2.



CARRERA 22

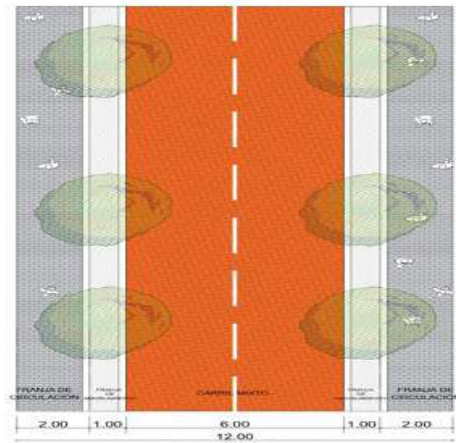


CARRERA 22

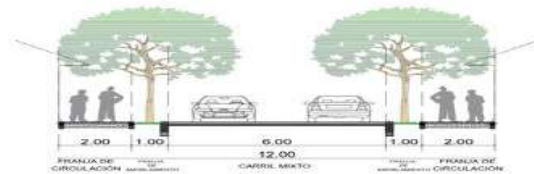
En este perfil vial tendrá acceso vehicular restringido en miras a dar primacía al espacio público peatonal para el encuentro, a través de los senderos peatonales y la ciclo-infraestructura, a través de estrategias de urbanismo táctico, utilizando el concepto de “barrios vitales”, que se sigue en el barrio San Felipe, al norte del polígono.



- Diagonal 71A BIS.

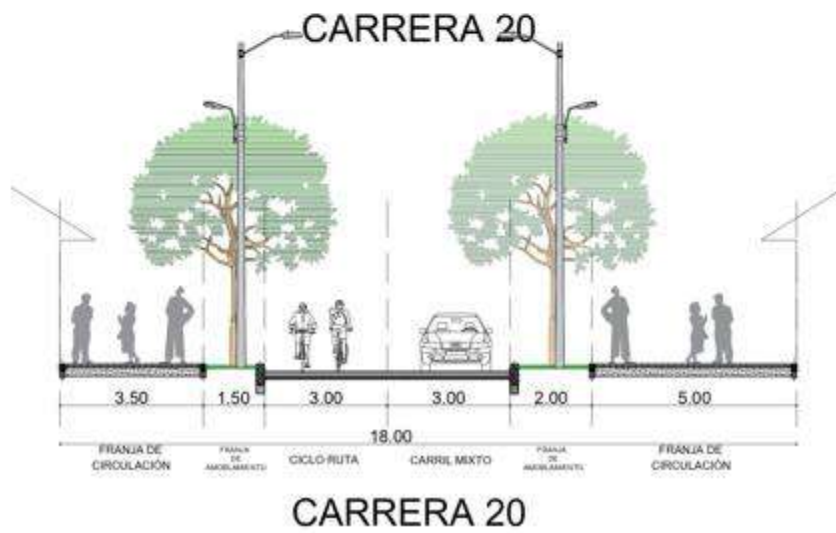
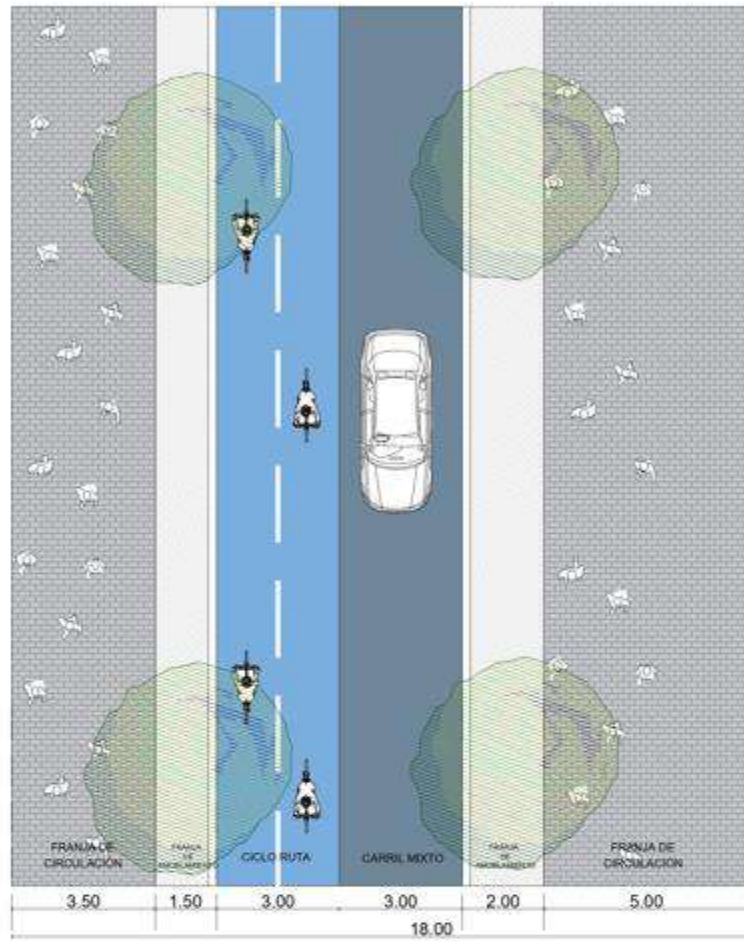


VIA PEATONAL



VIA PEATONAL

- Carrera 20.



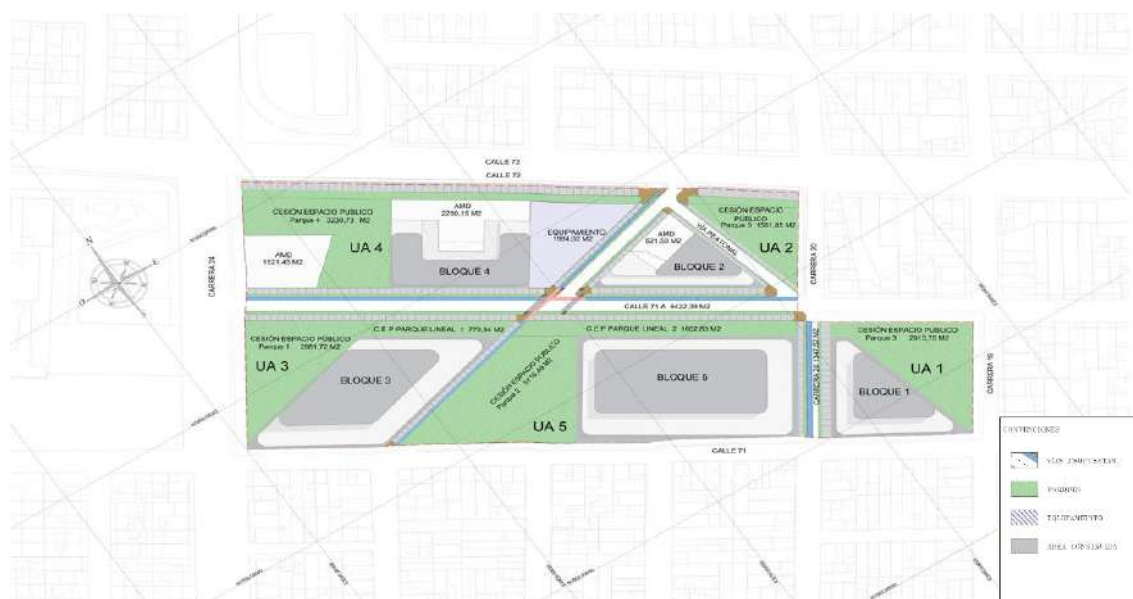
### 2.2.4.2. Espacio público efectivo.

Dentro de las cesiones de espacio público efectivo propuestas en el polígono, existen 5 parques de proximidad distribuidos de manera equitativa entre las cinco unidades de actuación urbanística. Adicionalmente, se contemplan dos parques lineales que buscan dar continuidad al trazado del espacio público propuesto en el Plan Parcial Calle 72, para conectar el espacio público existente en el área de influencia del proyecto.

Las cesiones de espacio público efectivo propuestas son las siguientes.

<b>CESIONES PROPUESTAS</b>	<b>35512,46</b>
Parque de Proximidad 1	2981,72
Parque de Proximidad 2	5116,49
Parque de Proximidad 3	2913,75
Parque de Proximidad 4	3230,73
Parque de Proximidad 5	1561,85
<b>TOTAL PARQUES DE PROXIMIDAD</b>	<b>15804,54</b>
Parque Lineal 1	770,64
Parque Lineal 2	1602,83
<b>TOTAL PARQUES LINEALES</b>	<b>2373,47</b>
<b>TOTAL ESPACIO PÚBLICO PROXIMIDAD EN SITIO</b>	<b>18178,01</b>

Lo anterior se ve reflejado así, en el plano de espacio público y equipamiento:



Fuente: Elaboración propia.

## 2.3. NORMA URBANÍSTICA.

### 2.3.1. Obligaciones urbanísticas.

#### 2.3.1.1. Cesiones obligatorias de espacio público.

El artículo 328 del POT establece la fórmula para calcular las obligaciones urbanísticas para los proyectos que requieran adopción de un plan parcial, y es la siguiente.

$$CS = AV * Fs$$

CS= Área a ceder en m2 de suelo.

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

Fs= Porcentaje para el cálculo de la obligación en suelo.

Es importante tener en cuenta que, según la referida norma, los planes parciales de renovación urbana requieren un área de verificación mínima de 3,0 hectáreas. Así mismo señala la norma que, el porcentaje para el cálculo de la obligación corresponde al 65%.

De acuerdo con lo anterior, en el caso particular del Plan Parcial Púlsar 72 la fórmula se aplicaría así:

$$CS = 54634,56 * 65\% = 35512,46m^2.$$

Así entonces, según la norma – en principio – las cesiones obligatorias de espacio público para el polígono corresponderían a 35512,46m2. Lo anterior se evidencia así:

CUADRO DE ÁREAS	AREA M2	%
AMBITO DE PLANIFICACION	<b>58099,19</b>	100%
CARGAS GENERALES (Malla vial arterial)	0	
AREAS DE MANEJO DIFERENCIADO	3464,63	
AMD ESTACION DE SERVICIO Calle 72	1421,68	
AMD ESTACION DE SERVICIO Cra 24	1521,45	
AMD (LICENCIA)	521,50	
AREA DE VERIFICACIÓN	<b>54634,56</b>	94%
<b>CESIONES OBLIGATORIAS</b>	<b>35512,46</b>	65%
PARQUES	33873,43	62%
Parques de Proximidad	10653,74	30%
EQUIPAMIENTO	1220,37	3%

Cesiones compensables

23638,35

Adicionalmente, siguiendo los postulados del artículo 328 del POT, de los 35512,46m<sup>2</sup> resultantes, es obligatorio dejar un porcentaje equivalente al 30% en parques de proximidad dentro del polígono del plan parcial. Para el caso particular ese porcentaje equivale a 10653,74 m<sup>2</sup>.

De esa área a ceder, la norma es clara en señalar que se debe garantizar que al menos el 30% sea destinado a espacio público de proximidad.

Por otro lado, el párrafo 3 del mismo artículo señala que este 65% incluye la obligación referida a los equipamientos públicos. Esta obligación se contempla en el artículo 329 del POT, en donde se señala que el proyecto deberá destinar a su vez un 3% del área de terreno para el equipamiento en suelo o un 3% del área total construida cuando se va a cumplir la obligación en metros cuadrados de construcción.

Así entonces se observa que la norma establece una carga urbanística del 65% del área de verificación. Sin embargo, solamente hace exigencias específicas sobre alrededor del 33% de la obligación, esto es, el espacio público de proximidad y el equipamiento. En ese sentido, es evidente que sobre el 32% restante la norma no es taxativa respecto de la forma en la que se debe dar cumplimiento a dicha carga.

Ahora, debe tenerse en cuenta que el artículo 269 del POT que se encuentra en la Sección 2 sobre “CONDICIONES GENERALES APLICABLES A TODOS LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS” señala las alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesiones de espacio público, dentro de la cual se contempla la posibilidad de efectuar un pago compensatorio en dinero (el “PD”), regulado en el numeral 2 del referido artículo.

Adicionalmente, en el párrafo 3 del mismo artículo 269 se señala que: “Se podrá acceder a la posibilidad de pago compensatorio de las cesiones para espacio público mediante la disposición de áreas privadas afectas al uso público que cumplan funciones análogas”, lo cual sustenta aun más nuestra posición dado que, el proyecto contempla áreas privadas afectas al uso público como aislamientos y antejardines, incluso en índices superiores a los exigidos por el manual de normas comunes.

Particularmente en lo referido al tratamiento de renovación urbana, el artículo 318 del POT permite la compensación de una porción importante de la cesión de espacio público mediante un pago en dinero. Si bien es cierto que esto aplica específicamente a proyectos ejecutados sin plan parcial, es un antecedente normativo claro para afirmar que, dentro de la lógica del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas del tratamiento de renovación urbana específicamente, el

pago en dinero de parte de la cesión de espacio público es una opción viable y contemplada en el POT.

Por lo anterior concluimos que, la norma específica sobre las obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren la adopción de plan parcial únicamente contempla exigencias específicas sobre el 33% de una obligación total del 65% del área de verificación de dichos proyectos, observando así que existe un vacío normativo ante el cual proponemos una reglamentación que permita implementar la posibilidad de asumir un PD para la porción de la obligación no reglamentada.

Consideramos esta opción viable por las siguientes razones:

- No existe una prohibición expresa ante la implementación de dicho pago compensatorio:

Si bien en el parágrafo 1 del artículo 288 del POT se señala textualmente que *“No se permite la compensación de la obligación para espacio público en planes parciales”*, lo cierto es que dicha norma se encuentra en la Sección 3 y hace referencia específica a la adopción de planes parciales en el tratamiento urbanístico de desarrollo, por lo tanto, se entiende que dicha prohibición no aplicaría a los planes parciales que se pretendan desarrollar para zonas en tratamiento de renovación urbana.

- El POT contempla la posibilidad de cumplir con las cargas urbanísticas mediante pagos compensatorios en dinero como condición general para todos los tratamientos urbanísticos (ya citado artículo 269).
- El POT contempla la posibilidad del pago compensatorio en dinero para cesiones de espacio público si se disponen áreas privadas afectas al espacio público al interior del proyecto.
- El POT contempla la posibilidad de realizar un pago en dinero como parte de la obligación de espacio público específicamente para tratamiento de renovación urbana (ya citado artículo 318).

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta lo establecido en el Manual de Normas Comunes a todos los Tratamientos Urbanísticos, modificado mediante el Decreto Distrital 603 de 2022 que en relación con las normas comunes para el cumplimiento de la cesión de espacio público señala que *“Las cesiones producto de planes parciales deben cumplir las condiciones de la norma de fragmentación **y en todo caso nunca ser menores a 1.000 m<sup>2</sup>**”*.

A partir de dicha norma y lo señalado anteriormente se concluye que, es viable la compensación en dinero de las cargas urbanísticas siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

1. Que se garantice que al menos el 30% del área a ceder se destine a espacio público de proximidad.
2. Que se dispongan áreas privadas afectas al uso público que cumplan funciones análogas.
3. Que se garantice que al menos el 3% del área a ceder se destine al cumplimiento de la obligación de equipamientos en suelo
4. Que el área a ceder en suelo NUNCA sea menor a 1.000m<sup>2</sup> y se cumplan las demás exigencias geométricas y volumétricas de las zonas de cesión en sitio establecidas en el Decreto 603 de 2022.

Aclarado lo anterior se propone entonces una reglamentación que permita el pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas en el marco de renovación urbana a través de plan parcial, partiendo de la fórmula establecida en el numeral 2 del artículo 318 del POT que establece la forma de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público, 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.

**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 (...)**”.

De acuerdo con esta fórmula, en la propuesta de reglamentación se aplicaría la misma fórmula para calcular el valor a pagar en dinero.

**Nota:** La regla establecida en la nota 3 del artículo 317 del Decreto 555 de 2021 según la cual en proyectos con área de terreno superior a 10.000m<sup>2</sup> debe dejarse el total de la obligación a ceder en sitio, **aplica únicamente para los proyectos que se desarrollen en el tratamiento de consolidación y de renovación urbana siempre y cuando se ejecuten sin plan parcial.** Por lo tanto, no aplicarían al supuesto de este proyecto

Ahora, de conformidad con el análisis expuesto, después de haberse destinado el 30% de la obligación para espacio público de proximidad en sitio, se acudirá a la compensación de parte de la obligación restante en dinero, a través de la aplicación de la fórmula señalada.

Así entonces, el valor de metros cuadrados susceptible de compensar en dinero sería el resultante de restar a los 35.512,46m<sup>2</sup> de obligación, los 10.653,74m<sup>2</sup> de espacio público de proximidad en sitio, y 1.220,37m<sup>2</sup> que equivalen a la obligación del 3% para equipamiento, dando como resultado 23.638,35m<sup>2</sup>, que se podrían llegar a compensar en dinero.

Con todo, en el cuadro de áreas del proyecto se proponen las siguientes áreas de cesión:

<b>CESIONES PROPUESTAS</b>	<b>35512,46</b>
Parque de Proximidad 1	2981,72
Parque de Proximidad 2	5116,49
Parque de Proximidad 3	2913,75
Parque de Proximidad 4	3230,73
Parque de Proximidad 5	1561,85
<b>TOTAL PARQUES DE PROXIMIDAD</b>	<b>15804,54</b>
Parque Lineal 1	770,64
Parque Lineal 2	1602,83
<b>TOTAL PARQUES LINEALES</b>	<b>2373,47</b>
<b>TOTAL ESPACIO PÚBLICO PROXIMIDAD EN SITIO</b>	<b>18178,01</b>
<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>1984,02</b>
<b>Total cesiones espacio público proximidad en sitio</b>	<b>18178,01</b>
<b>CESIONES A COMPENSAR</b>	<b>15350,43</b>
PREEXISTENCIAS (Vías locales)	13097,08

EP Reconfigurado (Vías propuestas)	13097,08
------------------------------------	----------

De acuerdo con lo anterior, pese a que la norma exige únicamente 10.653,74 m<sup>2</sup> de parques de proximidad, el proyecto cederá 18.178,01m<sup>2</sup> de espacio público efectivo correspondientes a parques de proximidad y parques lineales.

En cuanto a las cesiones compensables, pese a que sería posible compensar en dinero un área correspondiente a 23.247,73m<sup>2</sup>, el proyecto compensará 15.350,43 m<sup>2</sup>, lo que equivale a un 65% del área a ceder que sería compensable en dinero.

### **2.3.1.2. Cesiones obligatorias de equipamientos.**

Sobre la obligación urbanística para el equipamiento público el artículo 329 del POT señala que equivaldrá al 3% del área de terreno o al 3% del área total construida.

Si bien la obligación se cumpliría con el 3% del área de terreno, que equivale a 1.220,37m<sup>2</sup>, en el proyecto se dejará un área de 1984,02 m<sup>2</sup>, en la unidad de actuación urbanística 4 (UAU 4) del polígono, que equivalen al 4,88% del área de terreno.

Adicional a lo anterior, en el conteo de cargas urbanísticas se establece un monto para adecuar y disponer el lote que se destinará al equipamiento a su posterior construcción, equivalente a \$992.010.000.

De acuerdo con el diagnóstico, y atendiendo a las dinámicas de la zona de influencia del plan parcial, en la cual se encuentra el barrio San Felipe, en el cual se está llevando a cabo un festival de arte denominado “Open San Felipe”, evento que reúne galerías, estudios de arte, talleres de moda, música, teatros improvisados, entre otras muestras de arte.

En ese sentido, se propone la creación de un “Centro Cultural y de las Artes” que termine de consolidar la apuesta cultural y artística que se está llevando a cabo en el barrio San Felipe y que sea traída al polígono, como un equipamiento tipo 2.

Como referentes de este tipo de equipamientos, se pueden tener en cuenta los siguientes:

1. Centre Pompidou. Es un centro artístico y cultural en París, que alberga una colección de más de 12.000 obras de arte moderno y contemporáneo. También concentra espectáculos de danza, conciertos, performances, teatro y demás manifestaciones de arte contemporáneo.



2. Centro cultural mexiquense bicentenario. Es un gran centro cultural ubicado en San Miguel Coatlinchán, en Texcoco. Alberga salas de conciertos, teatros al aire libre, auditorios de usos múltiples, biblioteca y museos. En el centro culturales e desarrollan actividades como talleres, exposiciones, cursos, conferencias, conciertos y otro tipo de muestras artísticas.



### 2.3.1.3. Obligación de espacio público compensada

Según la fórmula propuesta en la sección 0, el valor del pago compensatorio por la obligación de espacio público correspondería a la aplicación de la referida fórmula, dando como resultado lo siguiente:

$$\text{Pago Dinero} = (AT * Fd) * Vref * d$$

$$PD = (40.679 * 35\%) * 3400000 * 0,25 = \$ 12.101.877.550$$

El pago de esta compensación se efectuaría por UAU, en proporción al área de terreno de cada unidad de actuación urbanística, al momento de licenciamiento de cada UAU, así:

FÓRMULA COMPENSACIÓN X UAU				
	ÁREA DE TERRENO (AT)	% UAU / AT	M2 a compensar / AT	\$ a compensar x UAU
UAU1	7.135,27	12,28%	1885,215785	\$ 1.486.254.432,96
UAU2	8.423,67	14,50%	2225,62505	\$ 1.754.624.124,84
UAU3	10.967,83	18,88%	2897,819738	\$ 2.284.564.698,66
UAU4	15018,95	25,85%	3968,169615	\$ 3.128.400.329,05
UAU5	16553,46	28,49%	4373,603813	\$ 3.448.033.964,49
TOTAL	58.099,18	100,00%	15350,434	\$ 12.101.877.550,00

#### 2.3.1.4. Redes de servicios públicos.

El artículo 320 del POT, que se encuentra dentro de la sección 6 de “obligaciones urbanísticas en los tratamientos de renovación urbana y de consolidación”, establece que, en los proyectos se debe cumplir con la obligación de construir redes secundarias y locales de los servicios públicos, y sus obras relacionadas.

La razón de ser de esta obligación es que, con la adopción del plan parcial se incrementan las cargas dentro del polígono, específicamente para las redes de servicios públicos, haciendo necesario que estas sean adecuadas a los nuevos requerimientos.

Así entonces, con el fin de calcular la obligación que corresponde al Plan Parcial en relación con los servicios públicos domiciliarios, se dará aplicación a la fórmula señalada en el referido artículo, a saber:

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

Donde:

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

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

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

De acuerdo con esta fórmula, para el caso concreto los valores a reemplazar serían los siguientes:

OSP= 35.512,46\* 2.662.352\* 0,064.

OSP= \$ 6.050.988.208

Esta fórmula se ve aplicada en el reparto de cargas y beneficios del proyecto, en la tabla de costeo de cargas urbanísticas, así:

Cargas	Área (m2)	Costo total
Espacio Público en sitio	18178,01	\$ 7.445.058.488
Espacio Público a compensar	15350,43	\$ 12.101.877.550
Equipamientos (Suelo)	1984,02	\$ 992.010.000
Redes SPD (M2)	35512,46	\$ 6.050.988.208
Vías	13.097	\$ 25.864.807.729
<b>Total</b>	<b>84122,01</b>	<b>\$ 52.454.741.975</b>

### 2.3.2. Usos del suelo propuesto.

El suelo útil del proyecto se distribuye en las cinco UAU, los usos y tipologías de vivienda se distribuyen de la siguiente manera:

UAU	Área Útil	Área Comercio	Área Servicios	Área vivienda	No. Vivienda NO VIS	No. Vivienda VIS / VIP	Total Viviendas UAU
UAU 1	2873,9	7073,97	0	25976,72	260	0	260,00
UAU 2	1828,5	4640,69	10597,51	13912,26	110	52	162,00
UAU 3	5588,2	21300,04	58426,2	0	0	0	0,00
UAU 4	2837,1	4517,7	0	47720,88	0	905,00	905,00
UAU 5	8247,8	21620,49	0	85794,72	858,00	0	858,00
<b>Total</b>	<b>21375,5</b>	<b>59152,89</b>	<b>69023,71</b>	<b>173404,58</b>	<b>1228,00</b>	<b>957,00</b>	<b>2185,00</b>

De acuerdo con lo anterior, la UAU con mayor aprovechamiento para usos de comercio y servicios es la UAU3, la cual a su vez no tiene usos para vivienda.

Según el planteamiento urbanístico del Proyecto, en la UAU 3 que tiene contemplados únicamente usos de comercio y servicios, se proyecta construir un centro comercial para servicios al automóvil, que condense en una única área útil los usos actuales del polígono relativos a servicios al automóvil, que según el diagnóstico efectuado, corresponden al 32% de los usos de comercio y servicios del polígono.

El proyecto propone una mixtura de usos en todas las unidades de actuación del polígono, garantizando así su autonomía e independencia.



Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo con el planteamiento del proyecto, en el bloque 1 de la UAU1 se proponen usos residenciales de vivienda NO VIS y usos de comercio en los primeros tres pisos.

En el bloque de la UAU 2 se proponen tres pisos de comercio, siete pisos de servicios (contemplado principalmente para oficinas y consultorios), 52 unidades de vivienda VIS y 110 unidades de vivienda NO VIS.

En el bloque de la UAU 3 se proponen 4 pisos de comercio y los pisos restantes se destinarán a servicios. En esta UAU 3 se tiene previsto la construcción de un centro comercial para servicios automotrices que vincule a los moradores del polígono.

En la UAU 4 se proponen dos pisos de comercio y los restantes estarán destinados a vivienda VIS y VIP. Se acompañan de usos de comercios que serán polos atractivos para los potenciales inversionistas, una vez se encuentre en construcción y desarrollo las unidades de vivienda de este bloque, pues será la primera UAU.

En la UAU 5 se proponen tres pisos de comercio y los restantes serán destinados exclusivamente a vivienda NO VIS, la cual se ubicará en ese polígono contiguo a la UAU 1, en la cual también se concentran los usos de vivienda NO VIS, que tendrán una ubicación privilegiada, al no estar en contacto directo con las vías arteriales que

generan aglomeraciones, pero con una distancia prudente que les permite el acceso a dichas vías.

Los usos del suelo propuesto deben tener en cuenta las condiciones y restricciones establecidas en el artículo 243 del POT, así:

#### **2.3.2.1. Residencial.**

El uso residencial multifamiliar, de acuerdo con el artículo 243 del POT es un uso complementario para el área de actividad estructurante, y se permite bajo las condiciones 1 y 25, a saber:

- Condición 1. *“Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como “Sectores incompatibles con el uso residencial”.*
- Condición 25. *“En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.*

*En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil”.*

Al uso residencial a su vez le aplican las acciones de mitigación de impactos urbanos No. 2 y 3, a saber:

- MU 2. *Andenes. Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales, garantizando la fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo usuarios).*
- MU 3. *Operación completa al interior. Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.*

#### **2.3.2.2. Comercio y servicios.**

De acuerdo con el tipo de uso comercial y de servicios, en el artículo 243 se establecen las condiciones y limitaciones, que están dictadas a su vez de acuerdo con el tipo.

Los usos de comercio y servicios se clasifican en 3 tipos.

- Tipo 1: Menor a 500m<sup>2</sup>.
- Tipo 2: Entre 500 y 4000 m<sup>2</sup>.
- Tipo 3: Mayor a 5000 m<sup>2</sup>.

Para el uso de servicios al automóvil, que estará presente en el polígono, el POT establece lo siguiente, de acuerdo con el tipo:

C 9, 16		C 4, 9, 16 MU1 MU3		C 4, 9, 16 MU1 MU2 MU3	
BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2
	MA3		MA3		MA3
	MA7		MA7		MA7
	MA8		MA8		MA8

Así entonces, para el **Tipo 1** se establecen las siguientes condiciones:

- Condición 9. *Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida.*
- Condición 16. *No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado. Sobre esta condición es importante señalar que, el polígono no se encuentra en un sector de interés urbanístico y, por lo tanto, no le aplica esta condición.*

A su vez se debe cumplir con las siguientes acciones de mitigación de impactos ambientales cuando son usos con **bajo impacto ambiental**.

- MA1. *Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.*
- MA8. *Todos los usos que colinden con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales. Esta condición no aplica al polígono porque no hay estructura ecológica principal.*

Para usos con **alto impacto ambiental** se deben cumplir a su vez con las siguientes acciones de mitigación de impactos ambientales:

- MA2. *Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán insonorizar las fuentes generadoras de ruido de manera que no se extiendan al medio exterior del espacio que desarrolla el uso de alto impacto.*  
*NOTA: La SDA verificará el cumplimiento de esta disposición a lo largo de la operación del uso.*
- MA3. *En el caso de no ser posible la insonorización total al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos, para mitigar el impacto.*
- MA7. *En el caso de no ser posible controlar la emisión de olores ofensivos al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse de acuerdo con las distancias recomendadas en las Resoluciones 1541 de 2013 y 2087 del 2014. Anexo 1, o la norma que las modifiquen, deroguen o sustituyan*

Para el **Tipo 2** se suman adicional a las anteriores, las siguientes condiciones:

- Condición 4. *Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en “Actuación de manzana” o “Plan Vecinos”.*

A su vez se debe cumplir con las siguientes acciones de mitigación de impactos urbanísticos:

- **MU1.** *Zonas de Transición. Construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado, destinado al tránsito y permanencia de peatones, garantizando su conectividad con la estructura urbana de la ciudad.*
- **MU3.** *Operación completa al interior. Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.*

Para el **Tipo 3** se suman adicional a las condiciones requeridas para el Tipo 2, la siguientes:

A su vez se debe cumplir con las siguientes acciones de mitigación de impactos urbanísticos:

- **MU2.** *Andenes. Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales, garantizando la fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo usuario).*

### 2.3.3. Altura Permitida.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 328 del POT, el índice de construcción efectivo para los proyectos que requieran de la adopción de plan parcial en el tratamiento de renovación urbana es resultante, es decir, surge a partir del cálculo de las obligaciones urbanísticas.

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

Adicional a lo anterior, debe tenerse en cuenta lo señalado en el artículo 303 del POT sobre la exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de renovación urbana, a saber:

Área de actividad	EXIGIDO	OPCIONAL	
		% área mínima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos
Estructurante			
Receptora de vivienda de interés social	No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos	Hasta el 10%	Hasta el 15%

*“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)”.*

Es decir que, si bien en principio el ICe es resultante, debe tenerse en cuenta la condición establecida en el POT para que pueda ser superior a 7.0, esto es, la adopción del plan parcial.

Con todo, debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con lo establecido en el manual de normas comunes a todos los tratamientos, anexo al POT, existen unos limitantes generales a la altura de las edificaciones, a saber:

*“(…) La altura en metros sobre el nivel del terreno determinada por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (AEROCIVIL) o la entidad que haga sus veces, mediante el mapa de SECTORIZACIÓN DE OBSTÁCULOS POR ALTURA DEL ESPACIO AÉREO DE BOGOTÁ – AEROPUERTO INTERNACIONAL EL DORADO Y AEROPUERTO GUAYMARAL (año 2021), que forma parte del presente anexo (Ver mapa anexo No. 01) (…)”.*

De acuerdo con lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el señalado mapa, la altura del proyecto en ningún caso podrá superar el equivalente a 80 metros de altura.

### 2.3.4. Exigencia de estacionamientos.

El artículo 389 del POT, en las normas comunes a todos los tratamientos, sobre la obligación de provisionar estacionamientos establece unas exigencias de acuerdo con el área de actividad. Para el caso particular del área de actividad estructurante señala lo siguiente:

De acuerdo con lo anterior, para la zona receptora de vivienda de interés social del área estructurante, el POT no exige un área mínima destinada para estacionamientos. Sin embargo, establece unos criterios opcionales según los cuales, se puede destinar máximo un 10% del área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos. En caso de requerirse un porcentaje adicional de 15%, se deberá pagar una compensación en dinero.

En el caso particular, si bien no se plantea exigencia alguna, pensando en las necesidades comerciales del proyecto, se hizo un cálculo para destinar estacionamientos respecto de cada una de las unidades de actuación urbanística, destinando el 10% del área construida, así:

<b>NORMAS PARA ESTACIONAMIENTOS USUOS URBANOS</b>			
	<b>Área construida UAU</b>	<b>Área construida estacionamiento</b>	<b>% propuesto</b>
<b>UAU 1</b>	36861,35	3810,66	10%
<b>UAU 2</b>	32399,58	3249,12	10%
<b>UAU 3</b>	88972,82	9246,58	10%
<b>UAU 4</b>	55.549,55	5569,82	10%
<b>UAU 5</b>	119650,81	12235,60	10%
<b>TOTAL</b>	333434,11	34111,78	10,0%

Los 34.111,78m<sup>2</sup> que se destinarán a estacionamientos dentro del proyecto se distribuirán de la siguiente manera.

**2.3.4.1.** Para uso residencia se destinará un total de 28378,22m<sup>2</sup> en razón de 18 metros cuadrados por unidad de estacionamiento, así:

- Para vivienda NO VIS. Se planteará un estacionamiento por unidad, para un total de 1.228 unidades de estacionamiento.
- Para vivienda VIS y VIP. Se plantearán en una relación de 1 estacionamiento para cada 5 viviendas. Para un total de 191 unidades.

**2.3.4.2.** Para uso comercial y de servicios. Se destinará un total de 8571,39m<sup>2</sup> en el total de las UAU en razón del área de terreno de cada UAU, en razón de 18 metros cuadrados por unidad de estacionamiento, así:

- UAU 1. 28 unidades.
- UAU 2. 55 unidades.
- UAU 3. 288 unidades.
- UAU 4. 18 unidades.
- UAU 5. 86 unidades.

## 2.4. INDICADORES.

Indicadores	
Número de habitantes aproximado del proyecto	4.914,77
Número de viviendas por hectárea	399,81
Indicador de espacio público total en sitio + compensado (m <sup>2</sup> por habitante)	10,29
Indicador de espacio público total en sitio	7,17
Indicador de espacio público efectivo (m <sup>2</sup> por habitante)	4,10
Indicador de espacio público no efectivo (m <sup>2</sup> por habitante)	2,66
Indicador de espacio público compensado (m <sup>2</sup> por habitante)	3,12
Indicador dotacional público (m <sup>2</sup> por habitante)	0,40

De acuerdo con los anteriores indicadores, el índice de espacio público efectivo en m<sup>2</sup> por habitante después de ejecutado el plan parcial correspondería a 4,10 m<sup>2</sup>, frente a los 0m<sup>2</sup> de espacio público efectivo por habitante que existe actualmente en el polígono.

El índice de espacio público total, contando las vías propuestas asciende a 7,00m<sup>2</sup>.

## 2.5. POLÍTICA DE PROTECCIÓN A MORADORES

La política de protección a moradores está regulada en los artículos 370 y siguientes del POT, que fueron reglamentados mediante el Decreto Distrital 563 de 2023 (en adelante el “Decreto de Moradores”).

Según las directrices del POT, en las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en los tratamientos de renovación urbana – entre otros – deberá promoverse la permanencia de los moradores y de las actividades productivas en el respectivo polígono, y deberán articularse con las actividades que se desarrollarán en el marco de la actuación urbanística, siendo obligatoria su aplicación cuando se trate de actuaciones estratégicas y planes parciales de renovación urbana.

El artículo 371 del POT trae las siguientes definiciones a tener en cuenta:

*“(...) 1. Morador: Habitante de un territorio, sujeto de derechos y obligaciones, independiente de la condición jurídica que ostente frente a la tenencia del inmueble que habite o utilice o de la actividad productiva que ejerza, impactado por un proyecto o intervención territorial y, por tanto, beneficiario de la política de protección a moradores.”*

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

El artículo 3 del Decreto Distrital 563 de 2023 a su vez añadió nuevas definiciones relevantes en el marco de la política de protección a moradores, dentro de las que se encuentra la de “beneficiario”:

*“(...) Se entenderán como beneficiarios de los mecanismos de protección a moradores y actividades productivas para efectos de la aplicación de la presente reglamentación aquellos propietarios, poseedores, usufructuarios, arrendatarios y titulares de actividades productivas que habiten y/o se localicen en el territorio y acrediten su permanencia (...)”*

También son relevantes las definiciones de los numerales 3.8 y 3.12 del referido artículo, a saber:

*“(...) 3.8. Derecho Preferencial: Mecanismo mediante el cual los propietarios reciben inmuebles de remplazo en el ámbito de intervención de la acción o actuación urbanística, como remuneración por sus aportes, de conformidad con las disposiciones de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 119 de la Ley 388 de 1997. Para poseedores, usufructuarios y arrendatarios y titulares de actividades productivas, se deberá ofrecer por escrito inmuebles localizados en el ámbito del proyecto, a un precio preferencial, en primera opción de compra en los términos del artículo 375 de Decreto Distrital 555 de 2021.*

*(...)*

*3.12. Operador Urbano Público: Corresponden a entidades distritales encargadas de la coordinación de las acciones requeridas para la estructuración y ejecución de las actuaciones estratégicas, los programas, proyectos y estrategias de intervención del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. Las funciones de los operadores son las definidas en el artículo 582 del Decreto Distrital 555 de 2021, las señaladas en el presente decreto y las demás normas que los reglamenten (...)*”.

En el artículo 374 del POT se señala que, con el fin de facilitar la gestión social en los proyectos de planes parciales, los interesados podrán vincular operadores urbanos previo a la formulación del proyecto.

Esta disposición fue recogida en el artículo 9 del Decreto de Moradores señalando que, los operadores urbanos públicos que para el caso son: Renobo, el IDU o la Caja de Vivienda Popular “*el desarrollador deberá vincular al Operador Urbano Público previo a la formulación del respectivo instrumento*”.

Lo anterior, con el fin de que se garantice el cumplimiento de las obligaciones de protección a moradores y actividades productivas. Adicionalmente se requiere cuando se pretenda acudir a la expropiación con concurrencia de terceros.

En el artículo 12 del Decreto de Moradores, se establecen las estrategias de gestión social que deben ejecutarse para la protección de los moradores y actividades productivas en el ámbito de aplicación, cuando se va formular un plan parcial de renovación urbana, a saber:

Planes Parciales de Renovación Urbana, Unidades de Actuación Urbanística – UAU, Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible – PRUMS y Plan Vecinos	1	Elaborar, en la formulación del instrumento, el censo socioeconómico por parte del desarrollador. El censo socioeconómico después de adoptado el instrumento se deberá actualizar cuando se requiera realizar gestión predial.
	2	Definir las medidas para la mitigación de impactos económicos en la formulación e implementarlas en los procesos de gestión predial, por parte del desarrollador a través de un Plan de Gestión Social.
	3	Promover por parte del desarrollador la diversidad de soluciones habitacionales y de usos del suelo en la formulación del instrumento, que permitan la permanencia de moradores y actividades productivas identificadas en el censo socioeconómico, siempre y cuando sea un uso del suelo permitido en las normas vigentes.
	4,5, 6 y párrafo	Implementar mecanismos de comunicación desde la formulación hasta el proceso de gestión predial por parte del desarrollador, incluyendo la instalación de un espacio físico en el ámbito del proyecto durante la fase de formulación del instrumento y el periodo requerido para la implementación de las estrategias sociales
	7	Informar por parte del desarrollador al Operador Urbano Público los requerimientos y acciones necesarias para la atención de la población vulnerable identificada en el censo socioeconómico a cargo de las entidades del SIDICU.
	8, 9, 10, 11 y 12	Se concretarán con el cumplimiento de las obligaciones del desarrollador y obligaciones transitorias definidas en el presente decreto.

Esta norma remite directamente con el artículo 373 del POT, que detalla las actividades de gestión social requeridas de manera general.

### 2.5.1. Caracterización socioeconómica

Esta caracterización se llevó a cabo con base en el diagnóstico desarrollado en la Sección 1.5.2 de este DTS que permitió recopilar la siguiente información:

De los 254 predios del Polígono. Los tipos de moradores identificados en el Polígono responden a la siguiente clasificación:

USO	No. Pre-dios	% por tipo	m2 transacción
-----	--------------	------------	----------------



<b>RESIDENCIAL</b>	<b>136</b>	<b>100%</b>	<b>18437,2</b>
NO VINCULADO	46	34%	6236,111765
CANJE RESIDENTE	47	35%	6371,679412
CANJE ARRENDADOR	25	18%	3389,191176
INVERSIÓN POR DINERO	18	13%	2440,217647
<b>COMERCIAL</b>	<b>111</b>	<b>100%</b>	<b>38322,48</b>
NO VINCULADO	41	37%	14155,15027
CANJE TITULAR ACTIVIDAD PRODUCTIVA	33	30%	11393,16973
CANJE ARRENDADOR DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA	31	28%	10702,67459
INVERSIÓN POR DINERO	6	5%	2071,485405
<b>INDUSTRIAL</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>	<b>5657,4</b>
NO VINCULADO	2	40%	2262,96
CANJE TITULAR ACTIVIDAD PRODUCTIVA	2	40%	2262,96



CANJE ARRENDADOR DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA	0	0%	0
INVERSIÓN POR DINERO	1	20%	1131,48
<b>DOTACIONAL</b>	<b>2</b>	<b>100%</b>	<b>2379,2</b>
NO VINCULADO	1	50%	1189,6
CANJE TITULAR ACTIVIDAD PRODUCTIVA	0	0%	0
CANJE ARRENDADOR DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA	0	0%	0
INVERSIÓN POR DINERO	1	50%	1189,6
<b>Total predios</b>	<b>254</b>		

Después de consolidar la anterior información se llega a los siguientes datos:

TIPO MORADOR	%	
MORADOR NO VINCULADO	90	35,43%
MORADOR EN CANJE	82	32,28%
MORADOR EN CANJE ARRENDADOR	56	22,05%

MORADOR IN-VERSIONISTA	26	10,24%
<b>TOTAL</b>	254	100,00%

De acuerdo con esta información, el 64,57% de los moradores del polígono optaron por vincularse al proyecto, bien sea haciendo un canje por inmueble de reemplazo, o como inversionistas que esperan una tasa interna de retorno (“TIR”) al final del ejercicio. De los moradores del proyecto, únicamente un 35,43% no se vincularán al proyecto. Es decir que, frente a estos últimos se adelantará una estrategia de negociación directa que permita la compra del inmueble según su avalúo comercial, y en caso negativo, se procederá al proceso de expropiación con concurrencia de terceros, por parte del operador urbano.

**- Obligación para moradores propietarios que opten por canje.**

Para aquellos moradores propietarios de vivienda o titulares de actividad productiva que opten por canje por inmueble de reemplazo, los cuales equivalen al 54% de los moradores del polígono, se les ofrecerá un canje por un inmueble de reemplazo de acuerdo con el valor comercial del inmueble aportado, de acuerdo con la alternativa establecida en el numeral 17.1.2 del Artículo 17 del Decreto de Moradores.

Para estos moradores, el proyecto a su vez pagará una prima del 15% del avalúo comercial del inmueble (la “Prima por Vinculación”), con el fin de incentivar su vinculación como moradores al proyecto.

La relación de metros cuadrados recibidos y metros cuadrados que se entregarán a los moradores por uso es la siguiente:

Uso	Área Construida m2	M2 entregable
Residencial	9760,9	5477,54
Dotacional	0	
Comercial y servicios	22095,84	6837,84
Industrial	2262,96	
<b>TOTAL</b>	<b>34119,7</b>	<b>12315,38</b>

De este modo, se garantiza la permanencia del 53,54% de los moradores en el proyecto, y se les entregan inmuebles valorizados, y un polígono con acceso a espacio público efectivo y equipamientos.

De acuerdo con los productos inmobiliarios que se ofrecerán en el proyecto, de acuerdo con el número de metros cuadrados entregables para usos residenciales, resultarán 80 unidades, las cuales cubren las necesidades de los 72 moradores de uso residencial que optarán por canje.

Para los usos comerciales, resultarán 171 unidades de 40 metros cuadrados cada una, que podrán ser distribuidas entre los 64 moradores de uso comercial que optarán por canje.

Para estos moradores que se vinculen al proyecto a través de la alternativa del canje, a su vez se les otorgarán los beneficios que surgen de las obligaciones transitorias reguladas en el artículo 20 del Decreto de Moradores, a saber:

- a. **Movilización.** Obligación de movilización para propietarios que opten por canje. Esta obligación únicamente surge para aquellos moradores propietarios de viviendas y de actividades productivas dentro del polígono que opten por canje y obedece al pago de los gastos de movilización de los moradores correspondiente a los gastos de traslado de los bienes y enseres localizados dentro del inmueble que se va a aportar para la ejecución del proyecto, y el segundo para su retorno al ámbito de la actuación urbanística. Se calcula así:

<b>OBLIGACIÓN TRASITORIA - MOVILIZACIÓN PROPIETARIOS QUE OPTEN POR CANJE</b>			
<b>USO</b>	<b>Unidades Prediales</b>	<b>Costo mudanza / predio</b>	<b>Costo Mudanza</b>
RESIDENCIAL	47	\$ 1.160.000	\$ 109.040.000,00
DOTACIONAL	0	\$ 2.320.000	\$ 0,00
INDUSTRIAL	0	\$ 2.320.000	\$ 0,00
COMERCIAL Y SERVICIOS	33	\$ 2.320.000	\$ 153.120.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>		<b>\$ 262.160.000,00</b>

- b. **Arrendamiento transitorio.** Esta obligación surge en cabeza de los promotores del proyecto y debe ser cumplida respecto de los moradores propietarios de vivienda que opten por canje. A estos moradores se les hará un pago transitorio de arrendamiento durante el tiempo en que entregan materialmente su inmueble y el momento en que se les entrega el inmueble de reemplazo. Esta obligación se calculó por un término de 36 meses, es decir, tres años, que es el tiempo en que se estima que se construirán las viviendas de la primera unidad de actuación urbanística del proyecto, en la cual se ubicarán estos moradores. Se calculó así:

<b>OBLIGACIÓN TRASITORIA - ARRENDAMIENTO PROPIETARIOS QUE OPTEN POR CANJE</b>				
<b>USO</b>	<b>Area m2</b>	<b>valor m2 arrendamiento x mes</b>	<b>No. De meses promedio</b>	<b>costo total</b>
RESIDENCIAL	6371,7	\$ 20.000,00	36	\$ 4.587.609.176
DOTACIONAL	0,00	\$ 47.000,00	36	\$ 0
INDUSTRIAL	0,00	\$ 55.000,00	36	\$ 0
COMERCIAL Y SERVICIOS	0,00	\$ 45.000,00	36	\$ 0
<b>TOTAL</b>	<b>6371,7</b>			<b>\$ 4.587.609.176</b>

**c. Lucro cesante por rentas de arrendamiento dejadas de percibir.** Esta obligación transitoria está pensada para resarcir a aquellos moradores que si bien no viven en el polígono, están usufructuando sus inmuebles a través de contratos de arrendamiento bien sea para usos comerciales o residenciales.

Para el caso particular se calculó teniendo en cuenta el valor promedio del canon de arrendamiento por uso en el polígono, consultando a través de la plataforma “metro cuadrado”, y se otorgó un valor promedio por m2.

<b>OBLIGACIÓN TRASITORIA - LUCRO CESANTE PROPIETARIOS QUE OPTEN POR CANJE ARRENDADORES</b>				
<b>USO</b>	<b>Area m2</b>	<b>Lucro unidad / m2 / mes</b>	<b>No. De meses promedio</b>	<b>costo total</b>
DOTACIONAL	<b>0</b>	\$ 47.000,00	<b>36</b>	<b>\$ 0,00</b>
INDUSTRIAL	<b>0</b>	\$ 55.000,00	<b>36</b>	<b>\$ 0,00</b>
RESIDENCIAL	3389,19	\$ 20.000,00	36	\$ 2.440.217.647
COMERCIAL Y SERVICIOS	10702,67	\$ 45.000,00	36	\$ 17.338.332.843
<b>TOTAL</b>	<b>14091,87</b>			<b>\$ 19.778.550.490</b>

**d. Lucro cesante para propietarios de actividad productiva.** Esta obligación transitoria está pensada para calcular los ingresos que dejarán de percibir aquellos moradores que sean titulares de actividades productivas durante la ejecución del proyecto.

Para el caso particular se calculó el lucro por metro cuadrado de uso, el valor que se le otorgó al metro cuadrado viene de multiplicar el valor por metro cuadrado de arrendamiento por uso, por 1,25.

<b>OBLIGACIÓN TRASITORIA - LUCRO CESANTE PROPIETARIOS QUE OPTEN POR CANJE ACTIVIDAD PRODUCTIVA</b>				
<b>USO</b>	<b>Area m2</b>	<b>Lucro unidad / m2 / mes</b>	<b>No. De meses promedio</b>	<b>costo total</b>
DOTACIONAL	0		36	0
INDUSTRIAL	0	\$ 68.750,00	36	\$ -
COMERCIAL Y SERVICIOS	11393,17	\$ 56.250,00	36	\$ 23.071.168.703
<b>TOTAL</b>	<b>11393,17</b>			<b>\$ 23.071.168.703</b>

- **Obligación para moradores que actúen como inversionistas.** Esta alternativa de participación se encuentra contemplada en el numeral 17.3 del artículo 17 del Decreto de Moradores, como un mecanismo de participación para aquellos propietarios que estén interesados en asociarse en el proyecto, aportando sus inmuebles y recibiendo a cambio una TIR.

Para el caso particular, se calculó una TIR a tres años, así:

<b>% utilidad año 1</b>	<b>% utilidad año 2</b>	<b>% utilidad año 3</b>
15%	32%	52%

Así entonces, aquellos moradores inversionistas a los que se les retorne su inversión a los tres años, recibirán utilidades de 52% sobre la inversión, es decir, el valor comercial de la tierra aportada.

En el escenario en el cual a todos los moradores se les devuelva su inversión a los 3 años, esto tendrá unos costos para el proyecto equivalentes a \$12.853.859.778,37

- **Obligación para moradores que no se vinculen al proyecto.** para aquellos moradores que optaron por no vincularse al proyecto, y que equivalen al 35,43%, de acuerdo con lo establecido en el numeral 17.2 del artículo 17 del Decreto de Moradores, se les reconocerá el pago de sus inmuebles según el avalúo comercial.

Adicionalmente se les ofrecerán dos alternativas de relocalización en la misma UPL.

Para este fin, se adelantará un proceso de negociación directa con los propietarios o enajenación voluntaria, caso en el cual deberá intervenir Renobo como operador urbano. Para el cumplimiento de dicha obligación el proyecto deberá pagar lo siguiente:

<b>Obligación para moradores que no se vinculen al proyecto</b>			
<b>Uso</b>	<b>Área Construida m2</b>	<b>Valor promedio m2</b>	<b>Valor total</b>
Residencial	6236,1	\$ 2.358.554,53	\$ 14.708.209.680,68
Dotacional	1189,60	\$ 2.500.001,99	\$ 2.974.002.371,52
Comercial y servicios	14155,15	\$ 2.583.339,37	\$ 36.567.556.937,29
Industrial	2262,96	\$ 4.274.204,46	\$ 9.672.353.714,28
<b>TOTAL</b>	<b>23843,8</b>		<b>\$ 63.922.122.703,77</b>

Adicional a lo anterior, debe calcularse el pago por la gestión de Renobo como operador urbano público que será contratado para la gestión predial y social en el proyecto, así:

<b>GESTIÓN RENOBO</b>			
<b>Actividad</b>	<b>salario del profesional</b>	<b>meses</b>	<b>Total</b>
Pedagogía sobre el proyecto	\$ 3.500.000,00	12	42000000
Negociación de inmuebles	\$ 4.500.000,00	18	81000000
Asesoría legal para moradores	\$ 4.500.000,00	12	54000000
Divulgación	\$ 3.500.000,00	12	42000000
Censo	\$ 3.500.000,00	12	42000000
Capacitaciones	\$ 3.500.000,00	18	63000000

	\$ 3.833.333,33	14	\$ 324.000.000,00
--	-----------------	----	-------------------

Ahora, en síntesis, la política de moradores genera los siguientes costos para el proyecto, los cuales serán cubiertos a partir del plusvalor que se genere en el suelo por la ejecución del Plan Parcial.

<b>Gran Total</b>	<b>\$ 72.892.739.659,04</b>
-------------------	-----------------------------

Este valor recoge los siguientes ítems:

- Moradores en canje.
- Moradores inversionistas.
- Moradores no vinculados.
- Obligaciones transitorias para moradores en canje
- Gestión Renobo

Es importante tener en cuenta que, este gran total únicamente recoge el valor adicional al suelo que tendría que pagar el proyecto, dado que para el caso de los moradores en canje y los moradores inversionistas, estos aportan el suelo, razón por la cual el proyecto no tendría que adquirirlo, haciendo viable el cierre financiero del proyecto.

## 2.6. ESTRATEGIAS GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.

### 2.6.1.1. Estrategia de gestión.

En el Plan Parcial Púlsar 72 encontramos lo siguiente:

UAU	ÁREA PREDIAL	% PARTICIPACIÓN EN ÁREA TOTAL	Vi m2	Vi total \$	% participación en el valor total	# Moradores
1	6079,82	14,95%	\$ 3.203.765	\$ 21.763.946.261,02	14,07%	39
2	5664,21	13,92%	\$ 3.016.764	\$ 21.461.863.088,05	13,87%	53

<b>3</b>	8355,10	20,54%	\$ 2.945.190	\$ 34.093.753.220,50	22,04%	40
<b>4</b>	7999,80	19,67%	\$ 2.800.141	\$ 28.327.798.371,60	18,31%	37
<b>5</b>	12579,65	30,92%	\$ 2.851.041	\$ 49.033.152.071,28	31,70%	85
<b>Total</b>	<b>40678,58</b>	<b>100,00%</b>	<b>\$ 2.963.380</b>	<b>\$ 154.680.513.012,45</b>	<b>100,00%</b>	<b>254</b>

En primera medida, es importante tener en cuenta que, como se señala en el numeral 9.1 del Decreto de Moradores, los planes parciales de renovación urbana **deberán** contar con un operador urbano público. Este operador urbano debe vincularse previo a la formulación del proyecto. En el caso particular, el operador urbano público que se vinculará es la empresa Renobo.

Para la estrategia de gestión del suelo es importante tener en cuenta la distribución de los predios en las UAU. En el caso particular tenemos que, la UAU 5 es la que reúne una mayor cantidad de propietarios (85), mientras que la UAU 4 cuenta con 37 propietarios.

No obstante lo anterior, para definir la forma de abordar la gestión del suelo en el proyecto, es importante tener en cuenta – además del número de propietarios por UAU -, el número de predios que se encuentran en PH por UAU.

Así entonces tenemos la siguiente información:

<b>UAU</b>	<b>Predios en PH</b>	<b>% PH</b>
UAU 1	27	69,23%
UAU 2	34	64,15%
UAU 3	9	22,50%
UAU 4	6	16,22%
UAU 5	22	25,88%
Total	98	38,58%

De los 254 predios que componen el polígono, 98 están sometidos a PH, representando un 38,58% de los predios totales.

En la UAU 1 hay 4 Propiedad Horizontales compuestas por 27 inmuebles. En la UAU 2 hay 4 Propiedades Horizontales compuestas por 34 inmuebles. En la UAU 3 hay dos propiedades horizontales compuestas por 9 inmuebles. En la UAU 4 hay una propiedad horizontal compuesta por 6 inmuebles. En la UAU 5 hay 4 propiedades horizontales compuestas por 22 inmuebles.

Para estos inmuebles que se encuentran sometidos a propiedad horizontal, con el acuerdo de los copropietarios se podría plantear la extinción de la propiedad horizontal<sup>4</sup> como primer paso para la adquisición de dichos inmuebles. Para lograr este fin, en los avalúos comerciales se establecerá un ítem que refleje el incentivo económico para aquellos predios que saneen todas las limitaciones al dominio, entre las que tenemos, las derivadas de los regímenes de propiedad horizontal, con el fin de garantizar su vinculación al proyecto y evitar tener que adelantar procesos de expropiación que demorarían los procesos de gestión.

Atendiendo a lo anterior, en el caso particular se optará por iniciar por la UAU 4 como FASE DE DESARROLLO 1, en la cual hay apenas 37 predios, de los cuales seis se encuentran sometidos a una propiedad horizontal. Se iniciará por esta UAU teniendo en cuenta que, según el planteamiento urbanístico del proyecto, se tiene previsto incluir usos de comercio y vivienda VIS en esta UAU. De acuerdo con lo anterior, al iniciarse por esta UAU se generaría caja y a su vez se estaría garantizando la llegada de moradores al polígono, pues la vivienda VIS tiene mayores facilidades para su adquisición por los subsidios y los topes en su valor. Así entonces, contando con moradores en el polígono se incentivaría la compra de las unidades inmobiliarias para uso comercial, para comercio de tipo 1.

Adicionalmente, para facilitar el proceso de integración inmobiliaria, se establecerá un incentivo para agilizar y garantizar que los propietarios adelanten rápidamente y en forma previa a la transferencia al fideicomiso, todos los trámites de saneamiento de la propiedad.

La integración inmobiliaria como instrumento de gestión de suelo, deberá en todo momento estar aparejada con la política de moradores que se estable en el plan, en especial procurando garantizar la progresividad y garantizando la priorización en la incorporación de los pobladores originales residentes en la UAU 4.

Para las restantes UAU no obstante reconocer el carácter dinámico que responde más al desarrollo del mercado inmobiliario, se plantea inicialmente como FASE DE DESARROLLO 2 la UAU3, dada que su ubicación estratégica y los usos de comercio y servicios podrán complementar la atención de las necesidades de los habitantes que tendrán su residencia en la UAU 4.

---

<sup>4</sup> Ley 675 de 2001 Artículo 9º. “Causales de extinción de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: (...) 2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto”.

Como FASE DE DESARROLLO 3 se plantea la UAU1, pues su concepción comercial y residencial NO VIS, generará una dinámica de comercialización que garantizará ingresos importantes para el flujo de caja de los proyectos.

Para la FASE DE DESARROLLO 4 tenemos la UAU2, la cual se proyecta para complementar los requerimientos comerciales y de servicios tanto de los habitantes que se asienten en las viviendas construidas en el Plan Parcial Púlsar 72 como de los residentes en el importante sector del Barrio San Felipe.

La UAU5 corresponderá a la FASE DE DESARROLLO 5, en ella se han planteado usos comerciales, servicios y residenciales NO VIS, tornándose en un llamativo producto inmobiliario que responderá dinámicamente al mercado, lo que permitirá garantizar los recursos necesarios para el cierre de los proyectos.

El desarrollo de nuevas piezas ejemplares de ciudad requiere como en el presente caso, que se incorpore en el plan parcial, los instrumentos que permitan garantizar los recursos financieros suficientes y el suelo requerido para alcanzar un mejoramiento integral del sector de la ciudad a intervenir; pero siempre asegurando el reparto equitativo entre los distintos partícipes, tanto de las cargas para atender las necesidades colectivas de suelo y recursos como de los potenciales beneficios por los mayores aprovechamientos.

Para el Plan Parcial Púlsar 72, dado que se implementará en un polígono o zona previamente urbanizado y edificado, el promotor del proyecto acudirá a la integración inmobiliaria en aras de lograr la configuración de los terrenos que hacen parte de área de verificación, buscando la coherencia con la propuesta urbanística general; siempre teniendo como criterios las cinco (5) unidades de actuación urbanística que se planean para ser urbanizadas y construidas en desarrollo del referido plan parcial.

Proceso de trámite para la constitución de cada una de las unidades de actuación urbanística:

1. Caracterización y citación a propietarios.
2. Delimitación de las unidades de actuación urbanística a través del decreto de delimitación. La entidad gestora de cada una de las UAU será el respectivo patrimonio autónomo que se constituya.
3. Se buscará la vinculación de inversionistas como fondo de capital privado para la fase pre-operativa del proyecto (estudios de mercado, trámites de licenciamiento), con los cuales se firmará un acuerdo marco de inversión que regule las condiciones en las que se va a desarrollar el proyecto. Esta fuente de recursos se utilizará para estudios, diagnósticos, diseños, licencia-

mientos, etc.; todo a través de un fideicomiso de desarrollo en el que participen como fideicomitentes el promotor y los inversionistas, con los siguientes objetivos: (i) la adquisición de los inmuebles que no sean aportados por los moradores (a través de negociación directa o como producto de expropiación) y (ii) la urbanización de las unidades de actuación urbanística (trámite y ejecución de la licencia de urbanismo). Es a este fideicomiso que se aportará el suelo por los moradores inversionistas y los que opten por canje. Los fideicomitentes inversionistas serán los encargados de realizar el saneamiento de los inmuebles. Estos fideicomitentes inversionistas recibirán hasta 15% de los ingresos por ventas que se generen en cada una de las unidades de actuación urbanística, a modo de pago, monto que se puede reinvertir para continuar el desarrollo de cada UAU de manera sucesiva hasta que se llegue a la última etapa, momento en el cual se puede proceder a liquidar el fideicomiso de desarrollo.

4. Se constituirá paralelamente un encargo fiduciario de preventas, como fuente adicional de recursos, conformado por el recaudo del 5% del precio de venta de cada producto inmobiliario, los cuales serán transferidos al fideicomiso inmobiliario de la respectiva UAU, siempre y cuando se certifiquen los puntos de equilibrio técnico, jurídico y comercial y se acredite además la aprobación de un crédito constructor.

5. Adicionalmente, se convocarán a las constructoras que puedan estar interesadas en el desarrollo de una o más unidades de actuación urbanística, a partir del suelo útil que se genere por la intervención del fideicomiso de desarrollo.

6. Cuando se hayan seleccionado las constructoras encargadas de la ejecución de las UAU, estas constituirán un fideicomiso inmobiliario independiente para cada una de las unidades de actuación urbanística, del cual hará parte el fideicomiso de desarrollo como aportante del suelo que se requiera para la respectiva UAU. Al fideicomiso de desarrollo se le pagará con un 15% de los ingresos por ventas de cada UAU.

7. A través de los respectivos fideicomisos inmobiliarios, los fideicomitentes constructores ejecutarán las licencias de construcción para la edificación de los bloques que están previstos para cada UAU, con los recursos de preventas, cuotas iniciales y crédito constructor.

8. Se proyectan las siguientes ventas por UAU:

Ingresos por ventas				
UA 1	UA 2	UA 3	UA 4	UA 5
\$ 273.645.734.400	\$ 179.728.173.524	\$ 471.677.308.920	\$ 177.292.945.467	\$ 887.050.886.400

9. De acuerdo con el planteamiento propuesto de distribución del plan parcial en cada UAU, la condición para alcanzar el equilibrio se encuentra en el balance final y está dada por la equivalencia entre la proporción en el aporte inicial de suelo y la proporción de la participación en el valor residual resultante para cada una de las UAU. De esta manera, las UAU que al final del ejercicio obtienen una participación en el residual que, en proporción, es superior a su aporte, tienen un exceso de recursos que deben "transferir" a las UAU que, al final del ejercicio obtienen una participación en el residual que, en proporción, es inferior a su aporte.

10. En este orden de ideas, para alcanzar la condición de equilibrio es necesario construir un sistema de administración de recursos a través de un encargo fiduciario, en el cual se vincularán las UAU lo que garantizará que se elimine los excedentes, que se equilibre el balance final mediante las transferencias así:

	UA 1	UA 2	UA 3	UA 4	UA 5
Transferencias	\$ 16.321.394.803	-\$ 22.874.632.608	-\$ 14.986.320.485	-\$ 58.116.244.345	\$ 79.655.845.751

Según se puede observar en la tabla, para equilibrar el reparto de manera que cada UAU tenga una participación en el residual equivalente a su aporte inicial, es necesario transferencias del orden de \$ 95.977.240.554 por parte de las UAU 1 y 5 a favor de las UAU 2, 3 y 4.

Como resultado de la implementación del sistema de reparto propuesto, se obtiene el siguiente balance final para cada una las UAU que componen el Plan Parcial:

### BALANCE LUEGO DE TRANSFERENCIAS

	UA 1	UA 2	UA 3	UA 4	UA 5
1. Valor total ingresos por ventas (Vtv)	\$ 257.435.410.085,50	\$ 202.191.052.275,73	\$ 487.027.712.814,61	\$ 234.132.843.127,05	\$ 908.607.988.589,19
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 113.998.844.841,62	\$ 93.104.374.897,88	\$ 247.128.737.800,00	\$ 106.193.638.567,67	\$ 371.081.917.402,02
3. Costos indirectos de construcción (Cic)	\$ 71.147.890.944,00	\$ 46.729.325.116,26	\$ 122.636.100.319,12	\$ 46.096.165.821,53	\$ 230.633.230.464,00
4. Utilidad (U)	\$ 35.234.394.912,00	\$ 22.391.449.525,65	\$ 58.959.663.614,96	\$ 14.360.519.898,24	\$ 114.278.831.712,00
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vtv-Cc-Cic-U)	\$ 37.054.279.887,89	\$ 39.965.902.735,94	\$ 58.308.211.080,53	\$ 67.482.518.839,63	\$ 92.614.009.011,17
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 7.215.266.972,65	\$ 4.738.925.521,08	\$ 12.436.801.605,03	\$ 4.674.715.418,89	\$ 23.389.032.457,35
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 29.839.012.415,24	\$ 35.226.977.214,86	\$ 45.866.409.475,50	\$ 62.807.803.420,74	\$ 69.224.976.553,82
Vr/residual por m2	\$ 4.181.903,76	\$ 4.181.903,76	\$ 4.181.903,76	\$ 4.181.903,76	\$ 4.181.903,76

### 2.6.1.2. Estrategia de financiación

Aparejado a las actividades enunciadas en el ítem anterior, se hace necesario precisar las distintas fuentes de financiación que se deben utilizar para garantizar el flujo de caja necesario en todas las fases de ejecución.

Inicialmente el promotor deberá proveer recursos propios, para adelantar todas las actividades preliminares.

Una vez se cumplan con los puntos de equilibrio técnicos, comerciales y jurídicos, para activar la fase constructiva, se tendrán como fuentes de recursos; el recaudado que reporte el fideicomiso de preventas, los pagos para complementar la cuota inicial que deberán realizar los compradores y los desembolsos provenientes del crédito constructor o de un fondo de capital privado si es del caso.

El Plan Parcial tendrá como su principal fuente de pagos los ingresos provenientes de las ventas de los productos inmobiliarios previstos en cada una de las UAU, conforme la prelación de pagos que se acuerde en el respectivo fideicomiso.

Todos los recursos deberán ser recaudados y administrados a través de los fideicomisos que se constituyan, en dichos contratos se establecerán detalladamente para todos los fideicomitentes las obligaciones, deberes y condiciones de giro de recursos, sobre este último punto en forma adicional se prevén figuras como el veedor para autorizar contra avances de obra, los respectivos desembolsos.

El punto de equilibrio comercial, se establecerá en el 70% de vinculación de adherentes u optantes con un recaudo mínimo del 5% del precio de venta del inmueble; pero en este punto de equilibrio no se deberán tener en cuenta los moradores que se vinculen, ya que no realizarán pagos.

## **2.7. ESTUDIO DE MERCADO**

Se adelantó un estudio de mercado inmobiliario, teniendo como fuente de datos dos de las plataformas más importantes en Colombia: finca raíz y metro cuadrado, con el fin de determinar los valores aproximados de venta en el mercado actual de los bienes inmuebles tanto usados como nuevos ubicados en el polígono objeto del plan parcial.

En cuanto a los bienes inmuebles usados, se seleccionaron tres tipologías a saber: residencial (apartamentos), comercial (locales) y bodegas. Así mismo se incluyó el criterio de antigüedad, conforme los siguientes períodos: 5 a 15 años, 16 a 30 años, más de 30 años:



TIPO	M2 LOTE DE TERRENO	M2 CONSTRUIDOS	UBICACIÓN	PRECIO	VALOR TOTAL M2	ANTIGÜEDAD
APARTAMENTO		103,00	BARRIOS UNIDOS	\$ 419.000.000,00	\$ 4.067.961,17	5 a 15 años
APARTAMENTO		123,00	ALCAZARES	\$ 380.000.000,00	\$ 3.089.430,89	16 a 30 años
APARTAMENTO		119,00	BARRIO COLOMBIA	\$ 295.000.000,00	\$ 2.478.991,60	más de 30 años
<b>Promedio venta M2</b>					<b>\$ 3.212.127,89</b>	

TIPO	M2 LOTE DE TERRENO	M2 CONSTRUIDOS	UBICACIÓN	PRECIO	VALOR TOTAL M2	ANTIGÜEDAD
LOCAL COMERCIAL	328,00	328,00	BARRIO COLOMBIA	\$ 1.350.000.000,00	\$ 4.115.853,66	16 a 30 años
LOCAL COMERCIAL	256,00	404,00	BARRIO SAN FELIPE	\$ 1.020.000.000,00	\$ 2.524.752,48	más de 30 años
LOCAL COMERCIAL	250,60	250,60	12 DE OCTUBRE	\$ 987.000.000,00	\$ 3.938.547,49	5 a 15 años
<b>Promedio M2</b>					<b>\$ 3.526.384,54</b>	

TIPO	M2 LOTE DE TERRENO	M2 CONSTRUIDOS	UBICACIÓN	PRECIO	VALOR TOTAL M2	ANTIGÜEDAD
BOD EGA	380,00	380,00	BARRIOS UNIDOS - 7 DE AGOSTO	\$ 1.700.000.000,00	\$ 4.473.684,21	5 a 10 años
BOD EGA	674,00	674,00	BARRIOS UNIDOS - 7 DE AGOSTO	\$ 2.400.000.000,00	\$ 3.560.830,86	20 a 30 años
BOD EGA	380,00	380,00	ALCAZARES	\$ 1.200.000.000,00	\$ 3.157.894,74	9 a 15 años
<b>Promedio M2</b>					<b>\$ 3.730.803,27</b>	

Se pudo verificar que el promedio de venta del metro cuadrado de bienes inmuebles usados es de \$3.489.771,90; valor que en términos generales coincide con el valor de referencia por metro cuadrado que se informa en la plataforma de Mapas-Bogotá que determinó que para el año 2023 el promedio del valor de referencia de terreno por m2 en cada una de las manzanas que integran el polígono objeto de intervención es de \$3.400.000.

Respecto de los bienes inmuebles nuevos, se seleccionaron dos tipologías a saber: residencial (apartamentos) y comercial (locales) y se extrajeron datos de 6 proyectos que se encuentran en comercialización:

PROYECTO NO VIS	UBICACIÓN	VALOR APTOS	M2	Inflación 2023: 9,28%	Valor M2 para entrega año 2024
ALMA 72	CALLE 72 - CRA 24	\$ 8.860.759		\$ 822.278,44	\$ 9.683.037
72 HUB	CALLE 71 - CRA 24	\$ 6.960.845		\$ 645.966,42	\$ 7.606.811
LIFE 72	CALLE 72 - CRA 14	\$ 8.972.000		\$ 832.601,60	\$ 9.804.602
LOFT 64	CALLE 64 - CRA 15	\$ 10.124.242		\$ 939.529,66	\$ 11.063.772
				<b>Valor promedio M2 residencial</b>	<b>\$ 9.539.556</b>

PROYECTO NO VIS	UBICACIÓN	VALOR M2 LOCAL COMERCIAL	Inflación 2023: 9,28%	Valor M2 para entrega año 2024	
TORRE SCOLA	CALLE 72 - CRA 10	\$ 16.350.382	\$ 1.517.315,45	\$ 17.867.697,45	
CASTELLANA TOWER 100	CALLE 100 - CRA 50	\$ 13.333.333	\$ 1.237.333,30	\$ 14.570.666,30	
				<b>Valor promedio M2 comercial</b>	<b>\$ 16.219.181,88</b>

Finalmente, se consultó la *startup* de tecnología inmobiliaria denominada La Haus<sup>5</sup>, la cual tiene consolidada importantes estadísticas de los proyectos de vivienda ofertados en la UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL UPL BARRIOS UNIDOS, así:

<sup>5</sup> [Proyectos de Vivienda en Barrios Unidos, Bogotá | La Haus](#)

## Estadísticas sobre proyectos de vivienda en Barrios Unidos



Resaltamos de la anterior información, la estimación de los ingresos mínimos mensuales en pesos colombianos que una persona requiere para poder adquirir una vivienda en la UPL BARRIOS UNIDOS: 13,8 millones; esta suma se torna en un importante indicador para determinar la clase de proyectos a ofertar y la tipología de los potenciales compradores.

## 2.8. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

### 2.8.1. Aprovechamiento urbanístico por UAU.

La aplicación del Plan Parcial dará como resultado un total de 335.692 m<sup>2</sup> aprovechables, distribuidos en las 5 unidades de gestión urbanística. La UAU 5 será la de mayor aprovechamiento en metros cuadrados y a su vez contará con los productos inmobiliarios que mayor ingresos por ventas generarán por tratarse de vivienda no VIS y comercio.

Uso	m <sup>2</sup> construcción					Total	%
	UA 1	UA 2	UA 3	UA 4	UA 5		
Vivienda NO VIS	25926,72	10683,90	0	0	85784,72	122755,34	37
Vivienda de interés social - VIS	0	2928,26	0	2484,88	0	27743,24	8
Vivienda de interés prioritario - VIP	0	0	0	22906,02	0	22906,02	7
Comercio	7073,97	6640,69	21900,04	4517,70	21620,49	59332,89	18
Servicios	0	10597,51	58426,20	0	0	69023,71	21
Estacionamientos	2810,85	2249,14	2246,59	5369,82	12235,60	24111,98	10
<b>Total</b>	<b>36.861,35</b>	<b>32.399,58</b>	<b>68.972,82</b>	<b>57808,40</b>	<b>119650,81</b>	<b>335.692,96</b>	<b>100</b>

### 2.8.2. Costeo de cargas urbanísticas.

El costo de las cargas urbanísticas representa un porcentaje de 2,18% sobre los ingresos por ventas, siendo un valor equilibrado, aun cuando se acudió a la herramienta de compensación de espacio público en dinero.

En el proyecto también se prevé un valor de 25 mil millones de pesos que serán destinados al mantenimiento de las vías que permanecerán en el polígono, con el fin de optimizar su uso y calidad y que respondan a la nueva lógica del entorno.

## COSTEO DE CARGAS URBANÍSTICAS

Cargas	Área (m2)	Costo total
Espacio Público en sitio	18178,01	\$ 7.445.058.488
Espacio Público a compensar	15350,43	\$ 4.566.754.115
Equipamientos (Suelo)	1984,02	\$ 992.010.000
Redes SPD (M2)	35512,46	\$ 6.050.988.208
Vías	13.097	\$ 25.864.807.729
<b>Total</b>	<b>84122,01</b>	<b>\$ 44.919.618.540</b>

Se resalta la inversión importante en materia vías y en la adecuación del espacio público en sitio, lo cual garantiza el mejoramiento integral del espacio público preexistente.

### 2.8.3. Ingresos por ventas.

#### INGRESOS POR VENTAS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS

Uso	Ingresos por ventas					Total	%
	LIA 1	LIA 2	LIA 3	LIA 4	LIA 5		
Vivienda NO VIS	\$ 205.735.622.400	\$ 96.992.498.000	\$ 0	\$ 0	\$ 679.494.182.400	\$ 972.222.292.800	49%
Vivienda de Interés social - VIS	\$ 0	\$ 11.322.991.219	\$ 0	\$ 76.770.954.163	\$ 0	\$ 88.093.945.382	4%
Vivienda de Interés prioritario - VIP	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 98.152.071.305	\$ 0	\$ 98.152.071.305	3%
Comercio	\$ 67.910.112.000	\$ 44.550.624.000	\$ 171.658.771.930	\$ 43.369.920.000	\$ 207.556.704.000	\$ 535.046.131.920	27%
Servicios	\$ 0	\$ 36.862.070.305	\$ 300.018.537.000	\$ 0	\$ 0	\$ 336.880.607.305	17%
<b>Total</b>	<b>\$ 273.645.734.400</b>	<b>\$ 179.728.173.524</b>	<b>\$ 471.677.308.930</b>	<b>\$ 177.292.945.467</b>	<b>\$ 887.050.886.400</b>	<b>\$ 1.989.395.048.711</b>	<b>100%</b>
% participación	13,76%	9,03%	23,71%	8,91%	44,59%	100,00%	

Se destaca las importantes sumas que por concepto de vivienda no vis, comercio y servicios se recaudará. Aspecto que sustenta la viabilidad de los proyectos que se desarrollarán en cada una de las UAU y justifican la progresividad y mixtura en los usos planteados en cada una de las UAU.

Aquí se descuentan los ingresos de los inmuebles en canje de cada UAU.

### 2.8.4. Costos directos de construcción.

Los costos directos de construcción, como es de esperarse, serán más altos para la UAU 5, la cual a su vez genera los mayores ingresos por ventas.

Estos costos fueron calculados a partir de la información extraída de la revista Construdata en su edición 206, página 38, del año 2023. Con todo, estos datos fueron actualizados, aumentando un 40% de su valor, con el fin de traerlos a valor presente.

**COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Usos	COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					Total
	UA 1	UA 2	UA 3	UA 4	UA 5	
Vivienda NO VIS	\$ 91.563.205.042	\$ 38.716.246.233	\$ 0	\$ 0	\$ 302.410.756.202	\$ 432.690.207.477
Vivienda de Interés social - VIS	\$ 0	\$ 6.902.122.264	\$ 0	\$ 58.488.430.770	\$ 0	\$ 65.390.553.035
Vivienda de Interés prioritario - VIP	\$ 0,00	\$ 0	\$ 0	\$ 46.758.338.397	\$ 0	\$ 46.758.338.397,39
Comercio	\$ 21.787.827.600	\$ 14.293.325.200	\$ 65.604.123.200	\$ 0	\$ 66.591.109.200	\$ 168.276.385.200
Servicios	\$ 0	\$ 32.640.330.800	\$ 179.952.696.000	\$ 0	\$ 0	\$ 212.593.026.800
Estacionamientos	\$ 847.812.200	\$ 552.550.400	\$ 1.571.918.600	\$ 946.869.400	\$ 2.080.052.000	\$ 5.799.002.600
<b>Total</b>	<b>\$ 113.998.844.842</b>	<b>\$ 93.104.374.898</b>	<b>\$ 247.128.737.800</b>	<b>\$ 106.193.638.568</b>	<b>\$ 371.081.917.402</b>	<b>\$ 931.507.513.509</b>
% participación	12%	10%	27%	11%	40%	100%

**2.8.5. Costos indirectos de construcción.**

Los costos indirectos de construcción representan un porcentaje de 26% sobre las ventas, es un porcentaje alto, que se ve afectado también por el contexto nacional, los incrementos en los gastos financieros que podrían ocasionar que las tasas del crédito constructor se incrementen.

**COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN**

	UA 1	UA 2	UA 3	UA 4	UA 5	Total
Costos Indirectos	71.147.890.944	51.293.922.438	131.169.719.460	51.802.919.526	230.633.230.464	535.847.682.832
% participación	13%	10%	24%	10%	43%	100%

**2.8.6. Utilidad.**
**CÁLCULO UTILIDAD**

Usos	CÁLCULO DE UTILIDAD					Total
	UA 1	UA 2	UA 3	UA 4	UA 5	
Vivienda NO VIS	\$ 26.745.630.912	\$ 11.309.023.440	\$ 0	\$ 0	\$ 88.334.243.712	\$ 126.388.898.064
Vivienda de Interés social - VIS	\$ 0	\$ 905.839.298	\$ 0	\$ 5.981.676.333	\$ 0	\$ 6.887.515.631
Vivienda de Interés prioritario - VIP	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 2.957.603.565	\$ 0	\$ 2.957.603.565
Comercio	\$ 8.488.764.000	\$ 5.568.828.000	\$ 21.457.346.490	\$ 5.421.240.000	\$ 25.944.588.000	\$ 66.880.766.490
Servicios	\$ 0,00	\$ 4.607.758.788	\$ 37.502.317.125	\$ 0	\$ 0	\$ 42.110.075.913
<b>Total</b>	<b>\$ 35.234.394.912</b>	<b>\$ 22.391.449.526</b>	<b>\$ 58.959.663.615</b>	<b>\$ 14.360.519.898</b>	<b>\$ 114.278.831.712</b>	<b>\$ 245.224.859.663</b>
% participación	12,88%	12,46%	12,50%	8,10%	12,88%	100,00%

Los porcentajes que por concepto de utilidades arrojan cada una de las UAU se encuentran acordes con los productos inmobiliarios ofertados y los promedios que usualmente se manejan en esta clase de proyectos.

## 2.9. BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL.

### BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL

1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 1.989.395.048.711	100,00%
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 931.507.513.509	46,82%
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 517.242.712.665	26,00%
4. Utilidad (U)	\$ 245.224.859.663	12,33%
<b>5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)</b>	<b>\$ 295.419.962.874</b>	<b>14,85%</b>
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 52.454.741.975	2,64%
<b>7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)</b>	<b>\$ 242.965.220.899</b>	<b>12,21%</b>
8. Valor inicial (Vi)	\$ 154.680.513.012	7,78%
9. Plusvalor (Vr-Vi)	\$ 88.284.707.887	4,44%
10. Política de Moradores	\$ 72.892.739.659	3,66%

	Vr. Total	V. M2 de suelo bruto
Valor inicial del suelo	\$ 154.680.513.012	\$ 2.662.352
Valor residual del suelo	\$ 242.965.220.899	\$ 4.181.904
Diferencia	\$ 88.284.707.887	\$ 1.519.551

Porcentaje de aumento	<b>57%</b>
-----------------------	------------

El porcentaje de utilidad, se muestra conservador y se ubica dentro de los rangos aceptables. El resultado que arroja como valor residual del suelo, brinda un alto margen de negociación frente a los aportantes de predios, garantiza la puesta en marcha de la política de moradores, y llegado el caso podría impactar favorablemente las utilidades que se proyectaban recibir inicialmente.

### 2.7.1. Balance luego de transferencias.

	UA 1	UA 2	UA 3	UA 4	UA 5
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 257.435.410.085,50	\$ 202.191.052.275,73	\$ 487.027.712.814,61	\$ 234.132.843.127,05	\$ 808.607.988.589,19
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 113.998.844.841,62	\$ 93.104.374.897,88	\$ 247.128.737.800,00	\$ 106.193.638.567,67	\$ 371.081.917.402,02
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 71.147.890.944,00	\$ 46.729.325.116,26	\$ 122.636.100.319,12	\$ 46.096.165.821,51	\$ 230.633.230.464,00
4. Utilidad (U)	\$ 35.234.394.912,00	\$ 22.391.449.525,65	\$ 58.959.663.614,96	\$ 14.360.519.898,24	\$ 114.278.831.712,00
<b>5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)</b>	<b>\$ 37.054.279.387,89</b>	<b>\$ 39.965.902.735,94</b>	<b>\$ 58.303.211.080,53</b>	<b>\$ 67.482.518.839,63</b>	<b>\$ 92.614.009.011,17</b>
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 7.215.266.972,65	\$ 4.738.925.521,08	\$ 12.436.801.605,03	\$ 4.674.715.418,89	\$ 23.389.032.457,35
<b>7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)</b>	<b>\$ 29.839.012.415,24</b>	<b>\$ 35.226.977.214,86</b>	<b>\$ 45.866.409.475,50</b>	<b>\$ 62.807.803.420,74</b>	<b>\$ 69.224.976.553,82</b>
Vr/residual por m2	<b>\$ 4.181.903,76</b>	<b>\$ 4.181.903,76</b>	<b>\$ 4.181.903,76</b>	<b>\$ 4.181.903,76</b>	<b>\$ 4.181.903,76</b>

Se acredita debidamente, el cumplimiento del reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios de las cinco (5) UAU, no se genera ninguna desviación y por el contrario se evidencia que el planteamiento formulado balancea debidamente las cargas frente a los ingresos por ventas, una vez efectuadas las transferencias de las UAU con mayores beneficios, a las UAU deficitarias, generando el balance deseado, y generando un plusvalor para todo el polígono, independientemente de los aprovechamientos específicos.

## CONCLUSIONES

1. Con los requerimientos actuales de cargas urbanísticas del POT, para que la renovación sea viable, se deben buscar polígonos en los que exista la menor cantidad de espacio público preexistente.
2. Incluir cargas generales dentro del ámbito de planificación puede incrementar la obligación de cesión.
3. No es viable hacer renovación urbana aplicando la alternativa de canje 1 a 1 que establece el artículo 17.1 del Decreto de Moradores.
4. El POT es un instrumento de planificación macro que nos permite reglamentar y adecuar a las necesidades propias de la renovación.
5. Sin la figura de la compensación en dinero el proyecto no cerraría porque no queda la suficiente área útil que permita el cierre financiero de los proyectos.
6. De acuerdo con las exigencias de la norma, los polígonos donde se hará la renovación serán escogidos no por la real necesidad de revitalización sino por polígonos que permitan una gestión social más fácil y que no tengan tantas cargas.
7. La renovación urbana requiere el concurso de operadores urbanos públicos.

## ANEXOS

1. Planteamiento urbanístico general.
2. Cargas urbanísticas y Áreas de manejo diferenciado.
3. Usos y aprovechamientos.
4. Unidades de actuación urbanística.
5. Espacio público y equipamiento.
6. Red vial y Perfiles viales.

## ILUSTRACIONES



Panorámica esquina Cra 24 con Calle 72.



Panorámica Cra 24 con Calle 71





Vías propuestas



Espacio público de proximidad.



Plataforma vivienda NO VIS.

## BIBLIOGRAFÍA

Alcaldía Mayor de Bogotá. (29 de diciembre de 2021). Decreto 555 de 2021. *POT de Bogotá*. Bogotá, Bogotá, Distrito Capital, Colombia.

Alcaldía Mayor de Bogotá. (29 de diciembre de 2021). Decreto 603 de 2022. *Manual de Normas Comunes*. Bogotá, Distrito Capital, Colombia.

Alcaldía Mayor de Bogotá. (29 de diciembre de 2021). Decreto 563 de 2023. Bogotá, Bogotá, Distrito Capital, Colombia.

Presidencia de la República. Decreto 1077 de 2015. *Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda*. Bogotá, Bogotá, Distrito Capital, Colombia.



PÚLSAR 72