



Plan Parcial de Renovación Urbana

Fábrica Franco

ZONA INDUSTRIAL, PUENTE ARANDA

Presentación Resumen

Trabajo de grado Maestría en Derecho y Gestión Urbanística 2022

1. Introducción

LOCALIZACIÓN

1. Bogotá D.C.



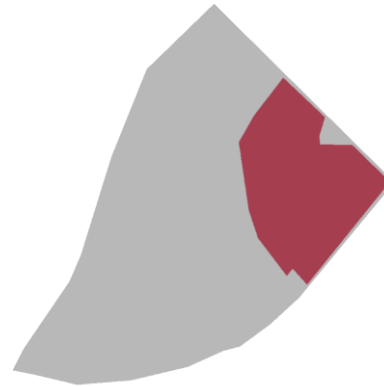
2. Casco urbano Bogotá



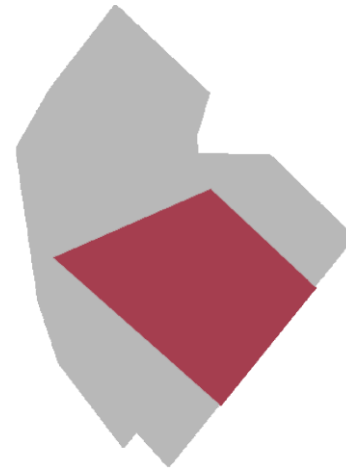
3. UPL Puente Aranda



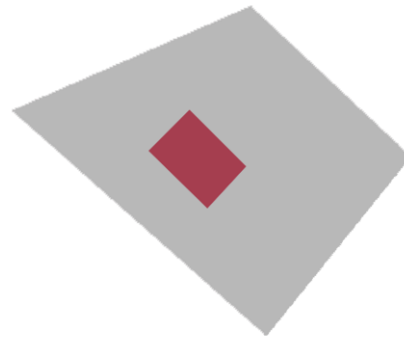
4. Actuación Estratégica 13



5. Contexto inmediato



6. Polígono Plan Parcial



MARCO NORMATIVO APLICABLE

Decreto 555 de 2021



Tratamiento

Renovación
Urbana

Mejorar el aprovechamiento actual y reconfigurar espacios públicos y privados.



Área de Actividad

Grandes Servicios
Metropolitanos

Integración metropolitana regional garantizando prestación de servicios económicos.



Actuación Estratégica

ZIBO – No. 13

Uso eficiente de las infraestructuras para transformar y reconocer el sector como zona de integración económica.



Instrumento

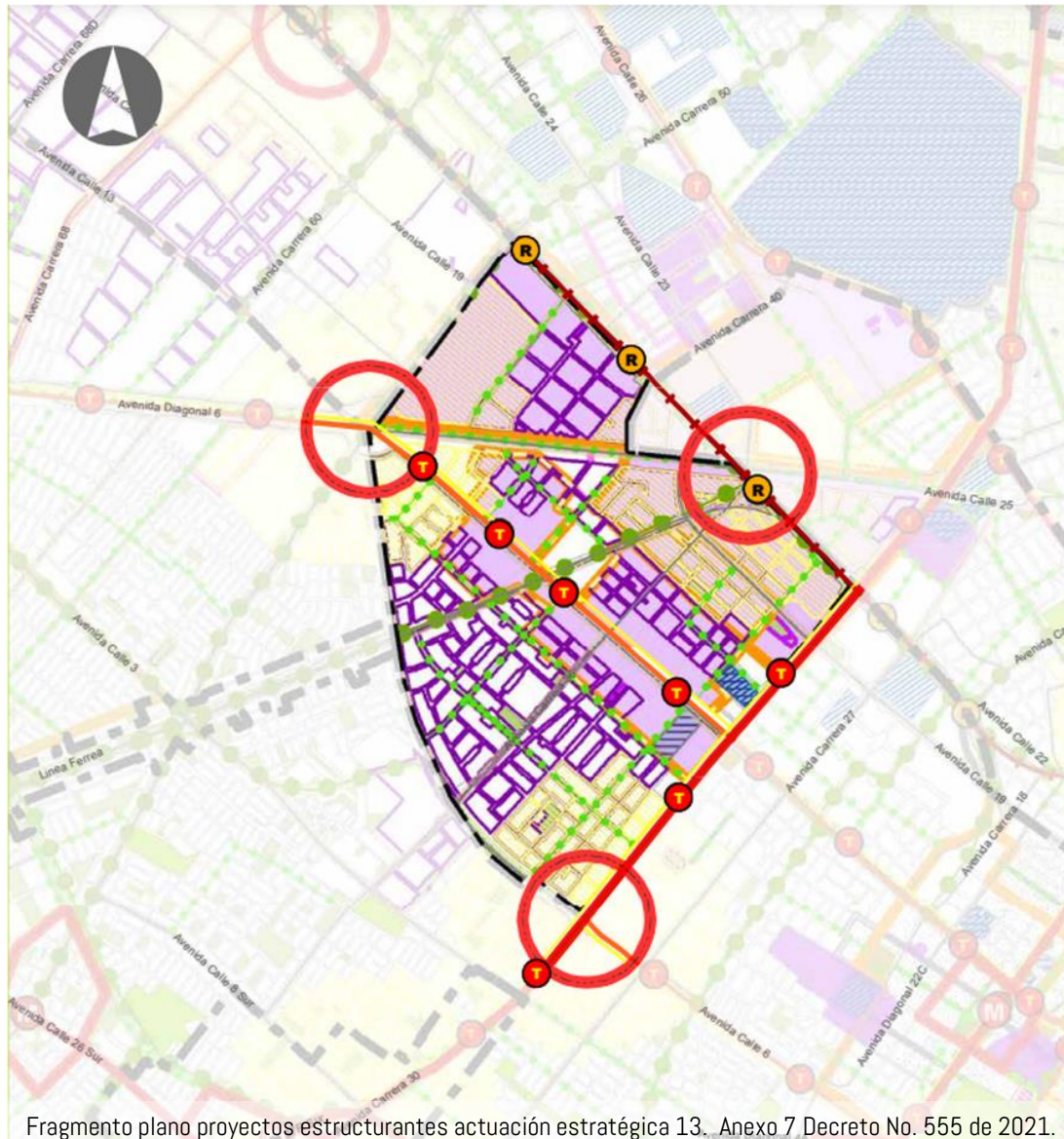
Plan Parcial

Uso eficiente de las infraestructuras y transformación del sector.



2. Diagnóstico y memoria justificativa

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA



Fragmento plano proyectos estructurantes actuación estratégica 13. Anexo 7 Decreto No. 555 de 2021.

Recuperación física del entorno e inmuebles garantizando transformación productiva de áreas industriales y su sostenibilidad

Articulación urbanística y funcional con ADN y DCTI

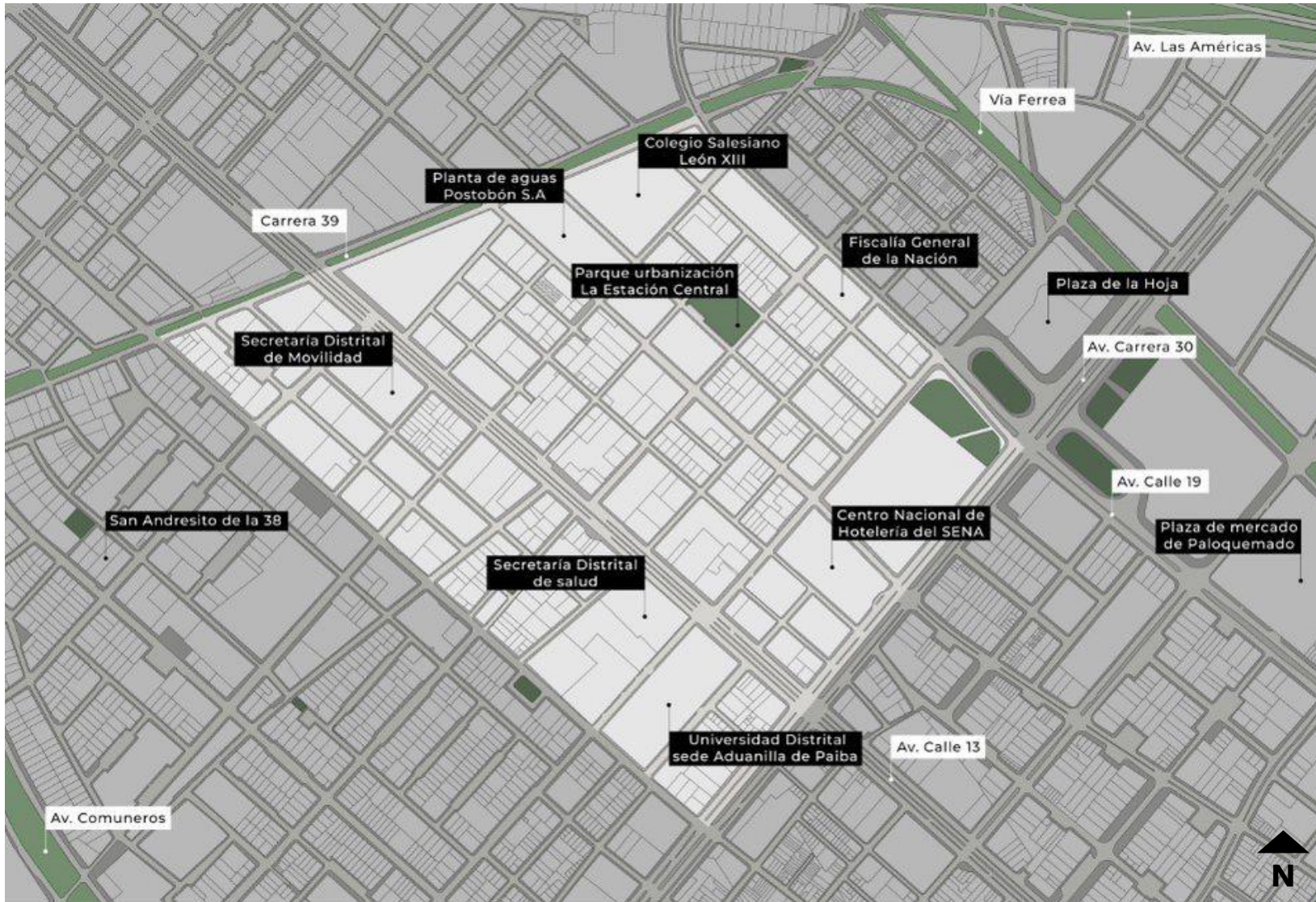
Conformación de red de EP e infraestructura de transporte no motorizado (modos sostenibles de transporte)

Integración de conjuntos arquitectónicos industriales y protección de BICs

Revitalización y redensificación del entorno de los corredores de transporte.

Articulación urbanística de la AE con los PP adoptados

CRITERIOS DE SELECCIÓN – ÁREA DE ESTUDIO



1 Zona en transformación (7 planes parciales).

2 Localización estratégica sistemas soporte urbano.

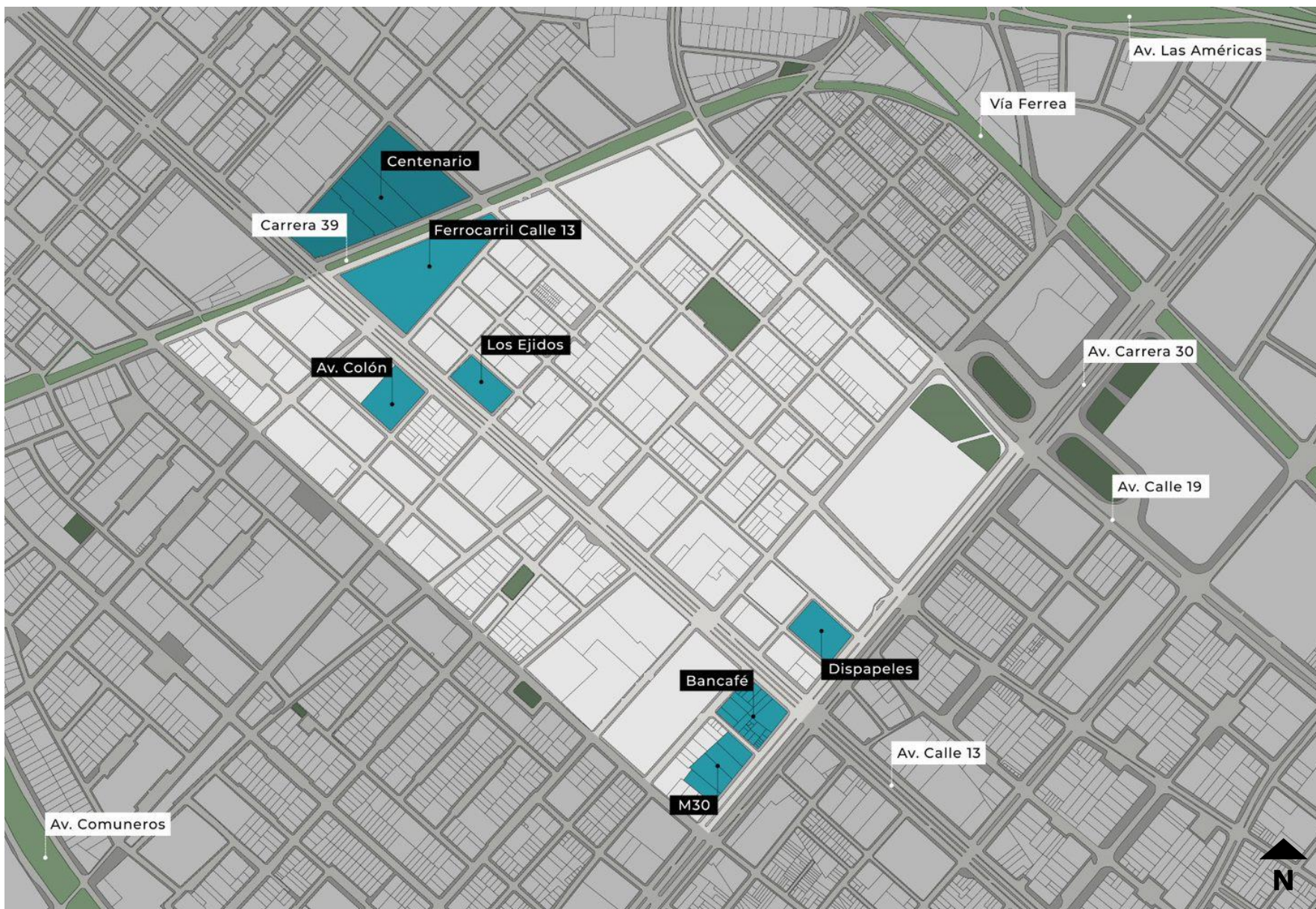
3 Proyectos futuros de movilidad urbana.

4 Déficit de equipamientos, comercio y viviendas.

5 Alto grado de deterioro de las edificaciones y vías.

6 Predios en desuso.

PLANES PARCIALES VECINOS



7 planes parciales
circundantes

58.000 m²
totales de intervención

2 PPs adoptados con
28.000 m² (ferrocarril - Dispapeles)

Predominancia de usos de
vivienda y **comercio** (zonal)

Índices de construcción
entre **3,1** y **9,0**

Índices de ocupación desde
0,55 y resultantes

Alturas máximas entre
20 y **30** pisos.

DIAGNÓSTICO – ESTADO ACTUAL



Dotacionales

11 equipamientos cercanos



Malla vial

Mayoría de vías en mal estado



Avalúos

Promedio catastral de 3 millones por m²



Población flotante

Promedio de 3.000 personas por día



Usos

Usos predominantes de industria, poco comercio y mínima vivienda



Espacio público

Déficit de espacio público efectivo.



BICs

9 Bienes de Interés Cultural



SPD

99.9% cobertura en todos los servicios públicos



Cll 15 con Kr 35. Registro fotográfico propio, 30 abril 2022.



Imprenta Biletos Banco República. Google Earth, abril 2022.



Centro Nacional de Hotelería del SENA. Google Earth, enero 2022.



Colegio Salesiano León XIII, Google Earth, abril 2022.



Cll 15 con Kr 36, Registro fotográfico propio, 30 abril 2022.



Universidad Distrital Francisco José de Caldas. Google Earth, enero 2022.

JUSTIFICACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN

PRIORIZADA

Actuación estratégica priorizada para su desarrollo ambiental.

TRANSPORTE

Sector privilegiado por sistema de transporte circundante, alameda y ciclorruta.

TRANSFORMACIÓN

Zona en transformación con 7 planes parciales cercanos y modificación de zonas industriales.

TRAZADO

Infraestructura óptima y trazado urbano homogéneo que facilita planteamiento urbanístico.

DÉFICIT

Necesidad de generación de nuevos EP para suplir demanda por transformación del sector.

ADQUISICIÓN

Pocos propietarios con avalúos comerciales en el mismo rango.

CONFIGURACIÓN PREDIAL ACTUAL



MANZANA 1

11 inmuebles

Existencia de BIC (predio 7)

8 inmuebles con uso de comercio (bodegaje)

3 inmuebles de industria (1 activa)

MANZANA 2

10 inmuebles

1 inmueble propiedad de la SAE

5 inmuebles con uso de comercio (bodegaje)

5 inmuebles de industrias (2 activas)

Renovación Urbana



Proyecto 72 Hub en Bogotá. <https://jalo.com.co/72hub/>

Renovación Urbana



Proyecto City U en Bogotá. <https://www.radionacional.co/>

Patrimonio Inmueble



Taller de Carpintería Rotermann en Tallinn, Estonia. <https://www.archdaily.co/co/>

Espacio Público



Plazoleta principal de la Universidad Tadeo. <https://www.utadeo.edu.co/>



Plaza Deichmann Universidad de Ben-Gurion, Israel. <https://www.archdaily.co/>



Proyecto Echo Universidad Tecnológica Delft, Países Bajos. <https://www.archdaily.co/>

3. Formulación

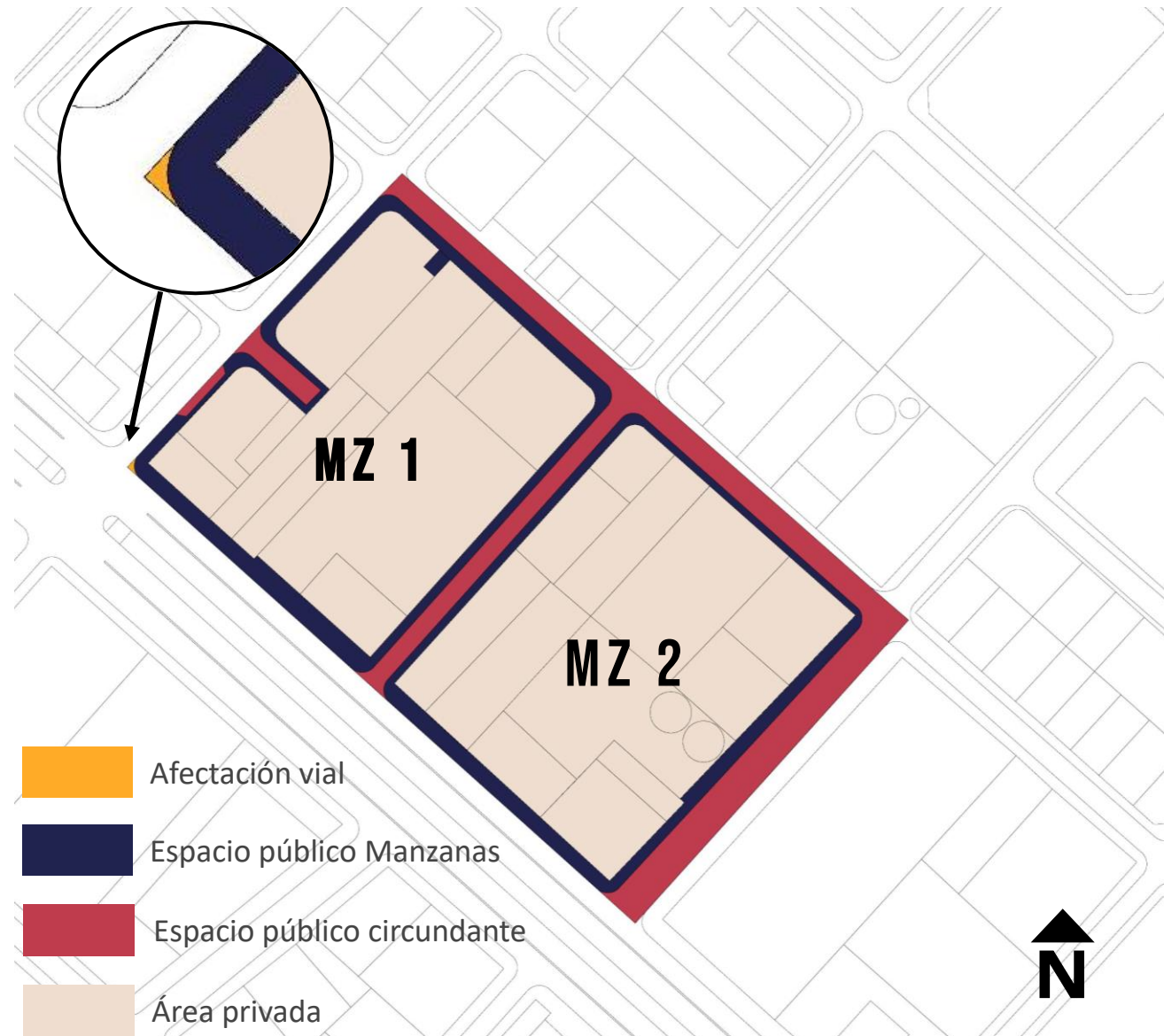
PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO



UNIDAD DE ACTUACIÓN

1. Posibles pasivos ambientales por usos industriales.
2. Manzana 2 una industria consolidada.
3. Algunos inmuebles se encuentran desocupados.
4. Existencia de BIC para restauración y entrega como cesión (MZ 1).
5. Inmueble de propiedad de la SAE por extinción de dominio (MZ 2).
6. Posibilidad de reparto equitativo de cargas y beneficios.

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO



Delimitación Plan Parcial	Area m ²	Porcentaje
	Total	
	31.802,98	100%
Espacio público manzanas	3.770,01	12%
Área Privada manzanas	23.633,24	74%
Área total manzanas	27.403,25	86%
Afectación carrera 36	6,51	0%
Espacio público circundante	4.393,22	14%

Normas relevantes:

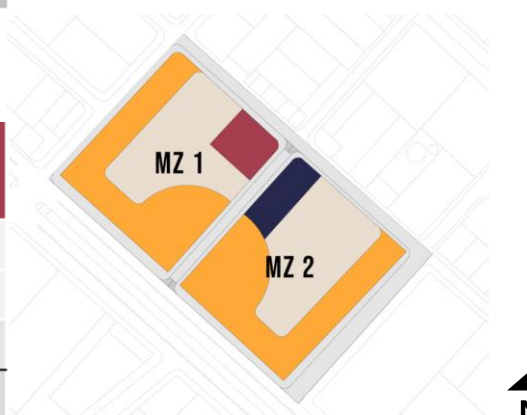
1. Requisito de área mínima 3 Hectáreas (art 328).
2. Obligaciones urbanísticas por PP del 65% (art 328).

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

Cuadro de áreas propuesto	Área m ²	Porcentaje
	Total	
Delimitación Plan Parcial	31.802,98	100%
Área Bruta de la urbanización	31.802,98	100%
Afectaciones	0,00	0%
Área de manejo diferenciado	7.825,54	25%
Área neta urbanizable	23.977,44	75%
Cesión a reubicar Calle 14	393,26	2%
Cesión adicional andenes	145,59	1%
Equipamiento - BIC (área ocupada)	1.218,53	5%
Equipamiento Servicios del cuidado (área ocupada)	1.235,86	5%
Cesión espacio público efectivo	11.104,89	46%
Total cargas área ocupada	14.098,14	59%
Área Util	9.879,31	41%



Obligación dotacional	Área m ²	Porcentaje
	Total	
Equipamiento - BIC (área construida)	2.437,06	10%
Equipamiento Servicios del cuidado (área construida)	2.775,16	12%
Cesión espacio público efectivo - adicional - reubicar	11.643,74	49%
Total cargas área construida	16.855,97	70%

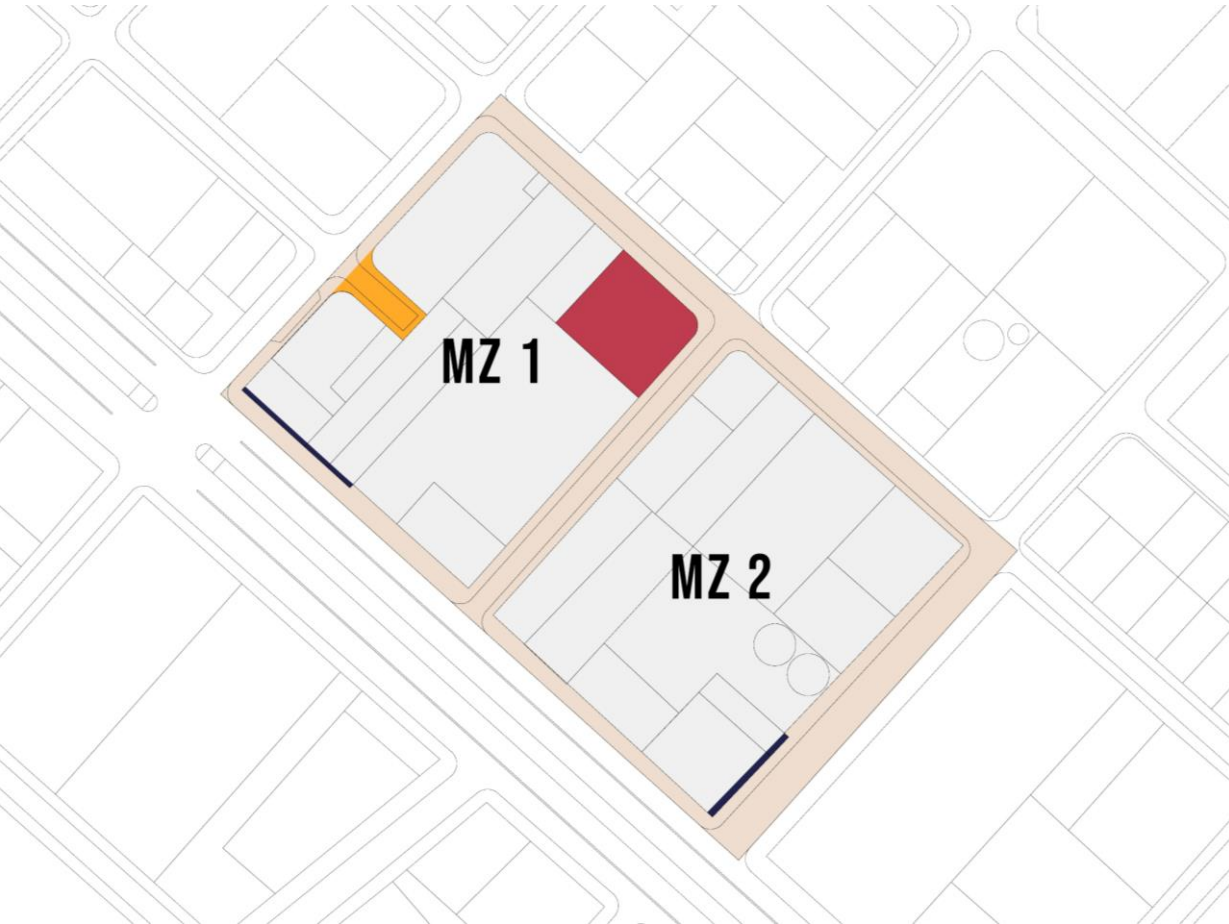


Normas relevantes:

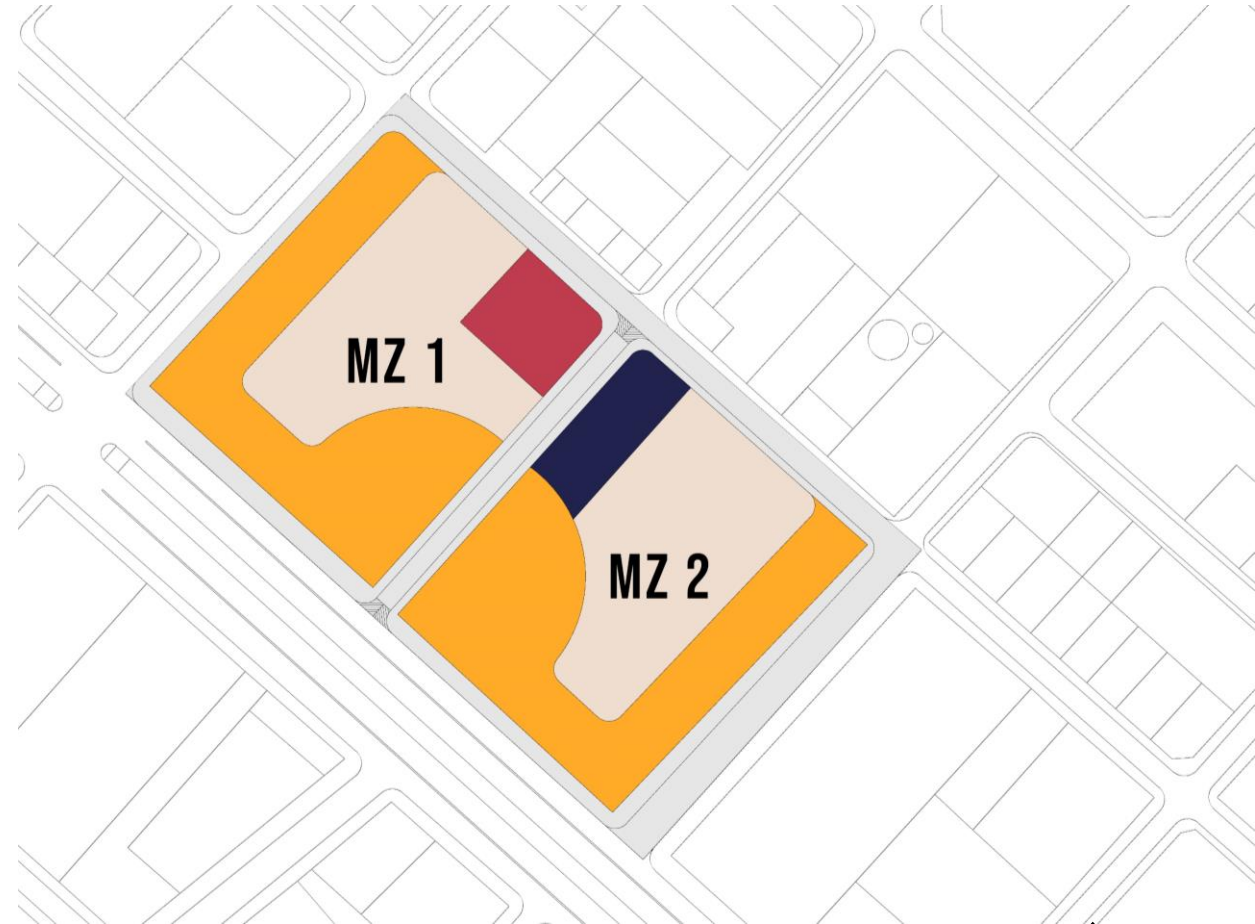
1. Posibilidad de plantear vías existentes como área de manejo diferenciado.
(Art 298 # 5)
2. Posibilidad de cumplir obligación del 65% en dotacionales.
(Art 328 par 3)
3. Obligación de equipamientos se puede garantizar en área de terreno o en área construida.
(Art 329)
4. Posibilidad de entrega de obligación de equipamiento en BIC.
(Art 329 par. 1)

CESIONES – ESPACIO PÚBLICO

CONFIGURACIÓN INICIAL



CONFIGURACIÓN PLAN PARCIAL



Redefinición del espacio público
de 8.169,74 m² a 11.104,89 m²



CESIONES – ESPACIO PÚBLICO



1 Cesión adicional de andenes para homogenizar el área privada.

2 Reubicación de CI 14 para cerrar la configuración de la manzana 1.

3 Paramentación con el BIC.

4 Promover una puerta urbana sobre la calle 13.

5 46% de zona de cesión con destino a plazoleta y parque.

6 Generar parques para aislamiento sobre vías arteriales.

7 Mejoramiento de vías deterioradas.



BIC Carrera 35 No. 13 - 77. Registro fotográfico propio, 30 abril 2022.

CESIONES - DOTACIONALES

Bien de Interés Cultural BIC

Ejemplo representativo de la arquitectura industrial del siglo XX.

Desde el año 1953 perteneció a la empresa *FRANCO HERMANOS Y CIA LTDA* primera empresa de origen colombiano de equipos para topografía.

Adecuación y restauración del BIC para su conservación, entregándolo al Distrito como equipamiento para la ciudad.



Franco Hermanos y CIA LTDA representante SOKKISHA de Japón, 1972. <https://www.franconhermanos.com/>



Universidad Distrital Francisco José de Caldas sede Aduanilla de Paiba. Google Earth, enero 2022.



Centro Nacional de Hotelería del SENA. Google Earth, enero 2022.

CESIONES - DOTACIONALES

Cesión centro de ciencia, tecnología e innovación

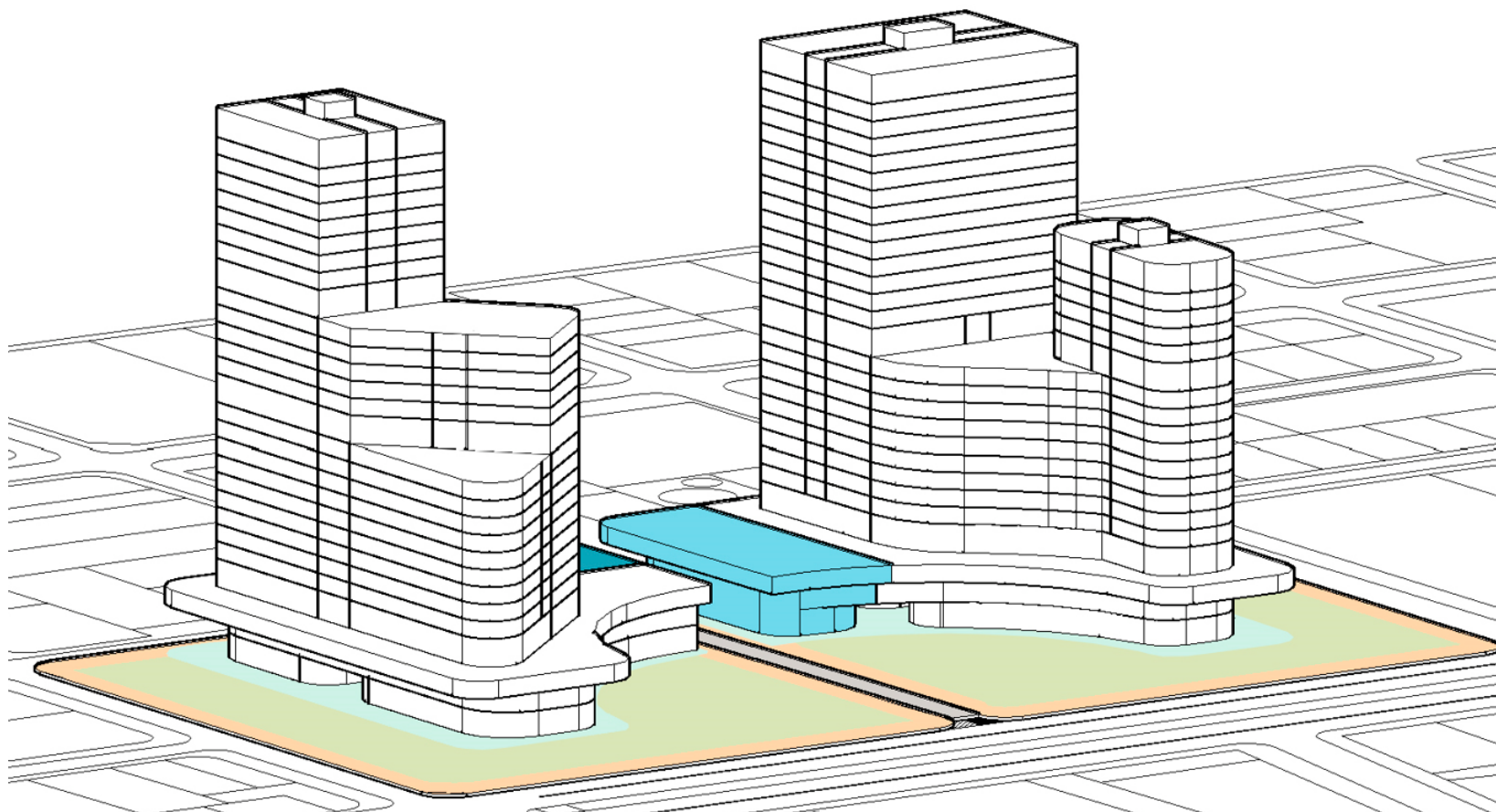
ESTADO ACTUAL

- Déficit de equipamientos de ciencia y tecnología en el país (CONPES 4069/21).
- ONAC únicamente el 10% de laboratorios se encuentran acreditados para realizar ensayos.
- Riesgo de obsolescencia de equipos de laboratorio (Asociación Colombiana de facultades de ciencia).

PROPUESTA

- Articulación urbanística y funcional para generar el Área de Desarrollo Naranja y el Distrito de Ciencia.
- Equipamiento conectado con la Universidad Distrital y el SENA, destinado a investigación para mejorar la competitividad del país en los ámbitos científicos tecnológicos e innovación.

CESIONES – DOTACIONALES



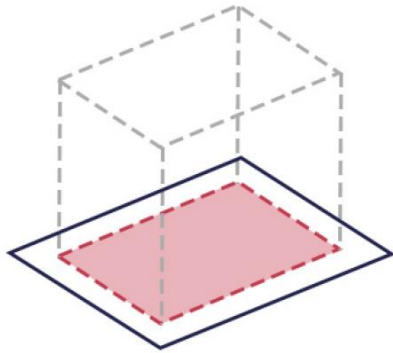
Equipamiento BIC



Equipamiento de ciencia y tecnología

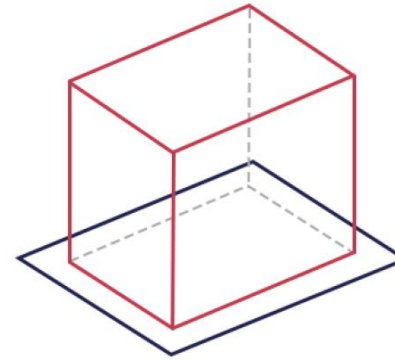
NORMA APLICADA

Índice de Ocupación:



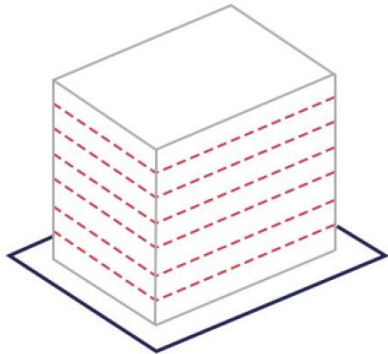
RESULTANTE
Por aplicación de
normas urbanísticas
I.O: 0,70
(Anexo 5)

Índice de Construcción:



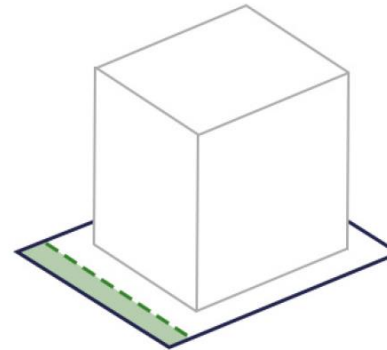
MÁXIMA
Mayor a 7 por plan parcial
y 65% de cesiones
I.C: 4,78
(Artículo 328)

Altura máxima:



MÁXIMA
Límite de Aerocivil
85 metros
(Anexo 5 numeral 1.1)

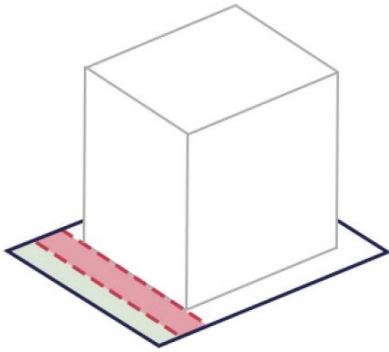
Antejardín:



NO SE EXIGE
Exigencia derivada de
UPZ - No establece
(Anexo 5 numeral 3)

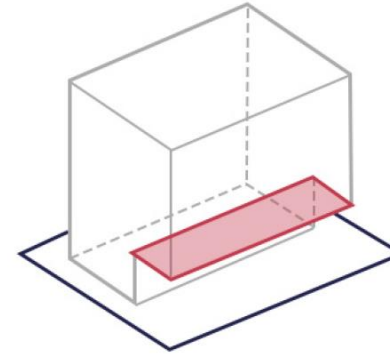
NORMA APLICADA

Retrocesos:



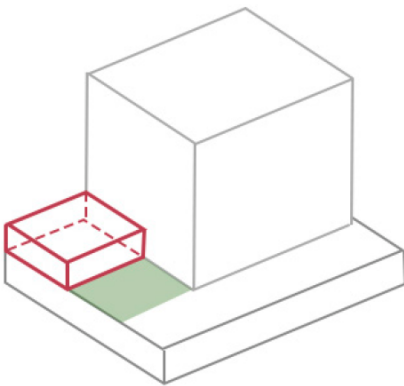
CONTRA ESPACIO PÚBLICO
Mínimo 4 metros
(Anexo 5)

Voladizo:



PERMITIDO
Vías con ancho mayor a 6 metros sobre APAU
(Anexo 5)

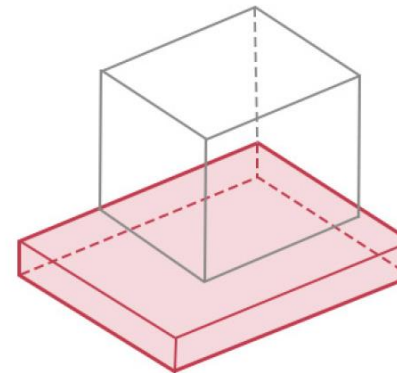
Equipamiento comunal privado:



- **Proyecto VIS/VIP:** hasta 150 viviendas 6 m² por unidad más de 150 viviendas 8.5 m² por unidad de vivienda que exceda las 150.
- **No VIS/VIP** 10 m² por cada 80 m² de área construida.
- **Otros usos:** 10 m² por cada 120 m² de área construida.

(Anexo 5 numeral 6.2)

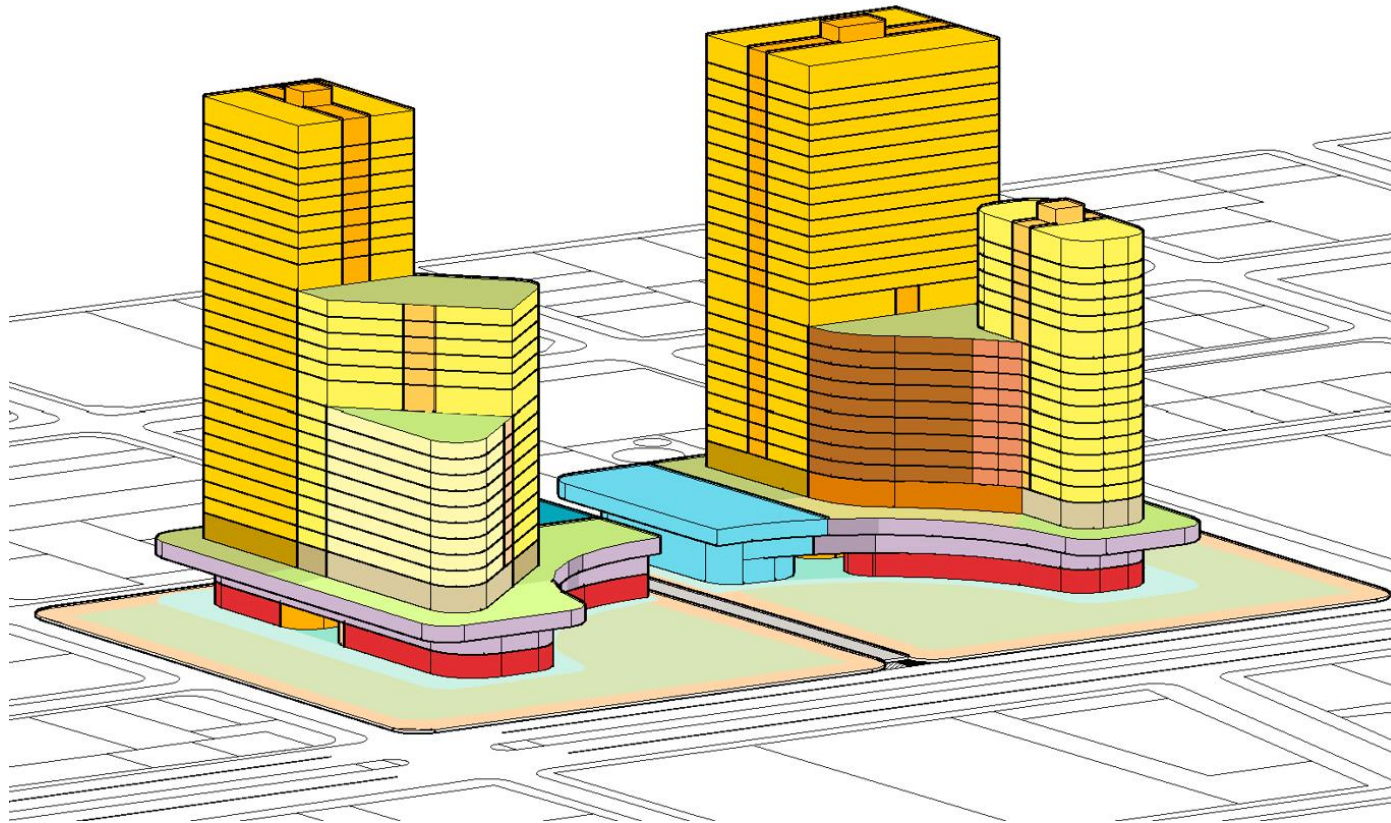
Estacionamientos:



- **Uso residencial:** (i) 1 estacionamiento por cada vivienda hasta 80 m², (ii) 2 estacionamientos por vivienda de más de 80 hasta 120 m², y (iii) 3 estacionamientos por vivienda de más de 120 m².
- **Otros usos:** 1 cupo por cada 100 m² de área construida.
- El 2% de unidades deberá destinarse a PMR y 2% para 0 emisiones.
- **Bicicleteros:** 1 por cada 100m²

(Anexo 5 numeral 9)

PROPUESTA URBANÍSTICA - USOS



- Comercio
- Oficinas
- Vivienda Ingresos Medios
- Equipamiento BIC
- Servicios logísticos
- Vivienda Estudiantil
- Vivienda de Interés Social - VIS
- Equipamiento de ciencia y tecnología

Cuadro resumen usos

	Área Construida m ²	
	Total	Porcentaje
Áreas totales por usos	114.561,10	100%
Comercio	6.099,89	5%
Servicios logísticos	16.470,59	14%
Oficinas	6.906,54	6%
Vivienda Estudiantil	5.416,12	5%
Vivienda Interes Social - VIS	23.954,89	21%
Vivienda ingresos medios	55.713,08	49%

PROPUESTA URBANÍSTICA - USOS

COMERCIO

Uso con un **5%** del área total construida

Total propuesto de **6.099, 89 m²**
en primer piso - **10 und**

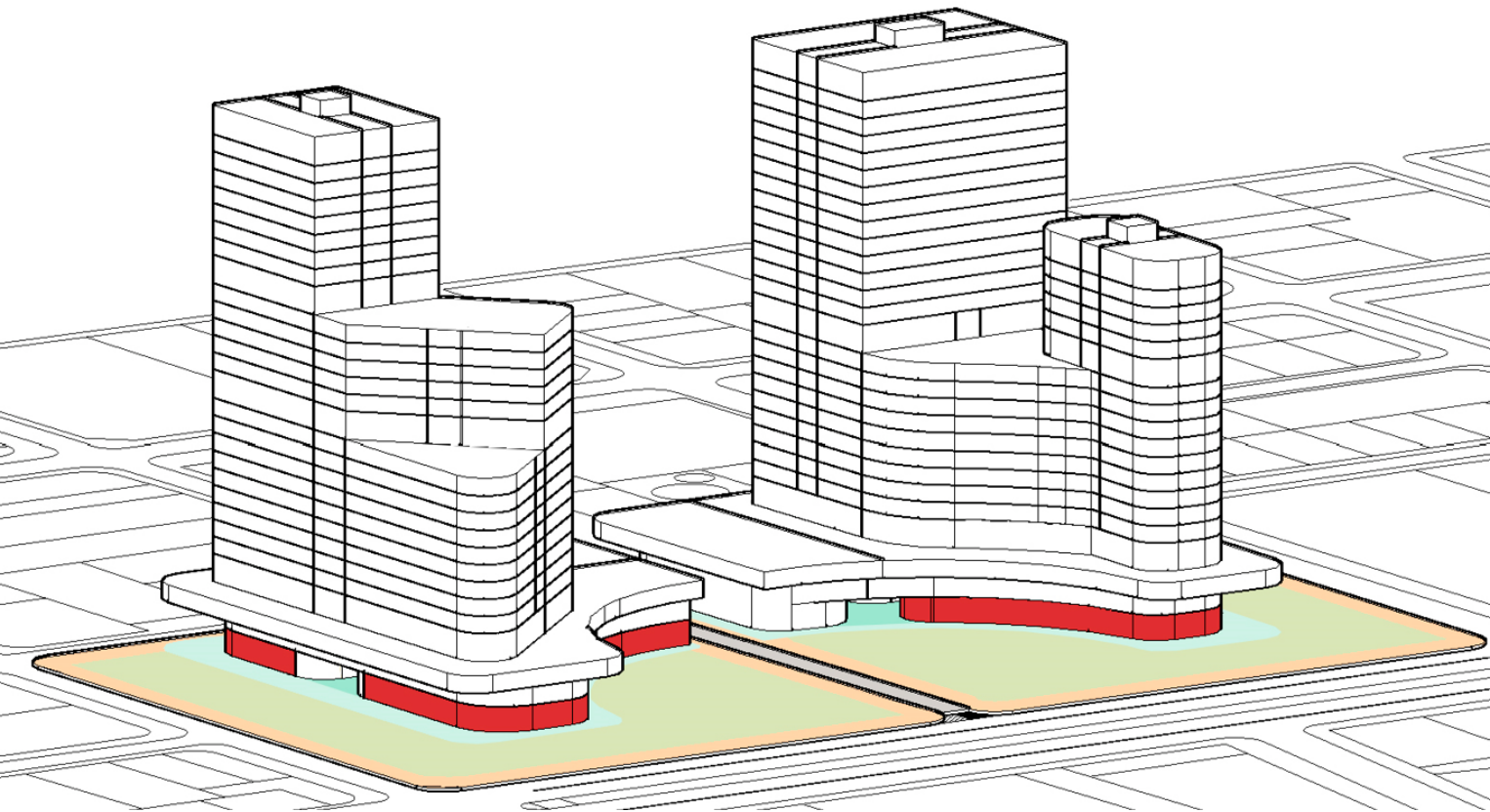
3.184,9 m² en manzana 1
2.914,9 m² en manzana 2

Propuesto en tipología 3 (+ de 4000 m²)

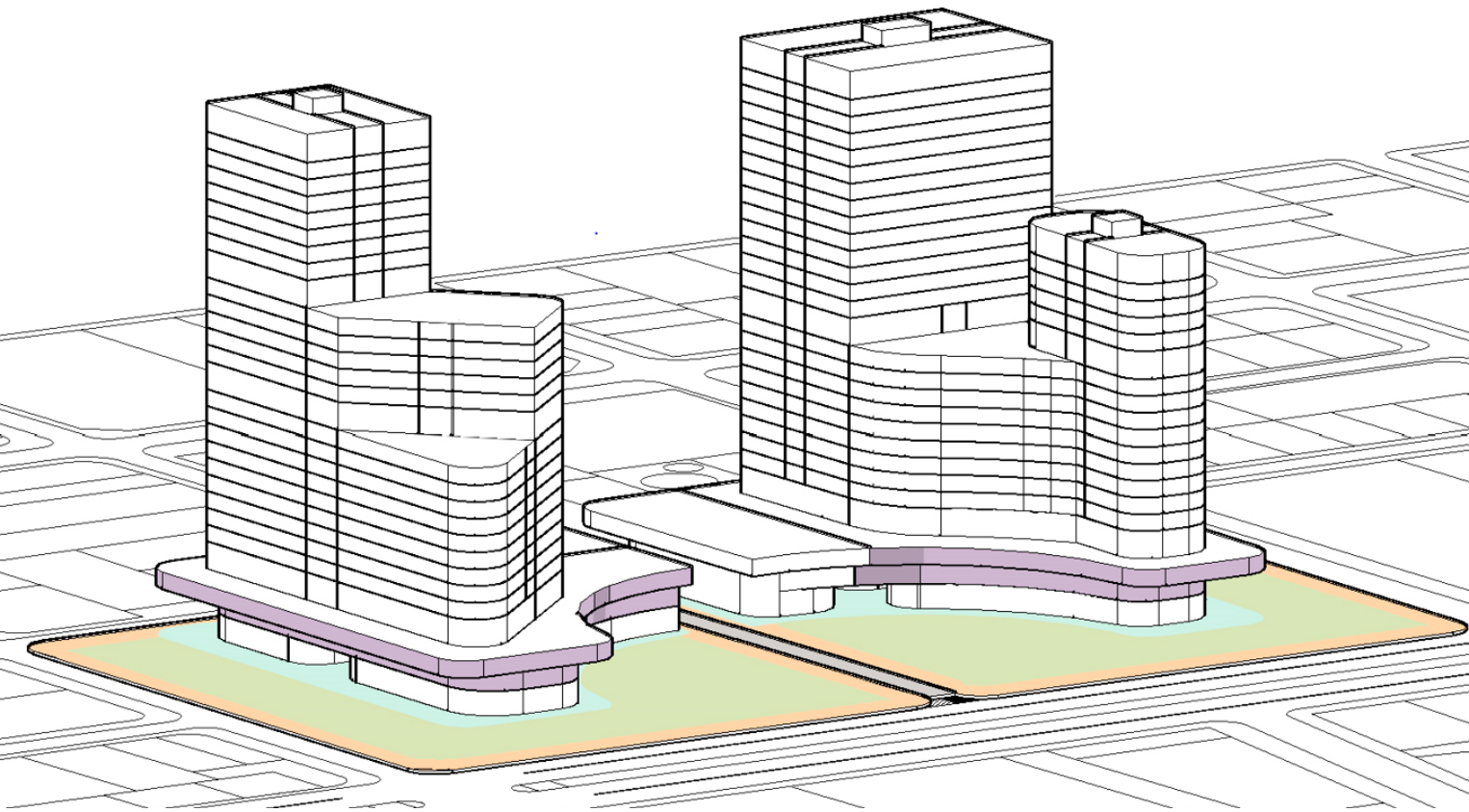
Área promedio de unidad **450 m²**

Cumplimiento de medidas de mitigación exigidas para la tipología: (i) control de ruido, y (ii) zonas de amortiguación.

Plataforma con **fachadas activas** que supla necesidades de los usos del sector



PROPUESTA URBANÍSTICA - USOS



SERVICIOS LOGÍSTICOS

Uso con un **14%** del área total construida

Total propuesto de **16.470,59 m²**
dos pisos en plataforma - **138 und.**

8.340,69 m² en manzana 1
8.129,90 m² en manzana 2

Propuesto en tipología 3 (+ de 4000 m²)

Área promedio de unidad **100 m²**

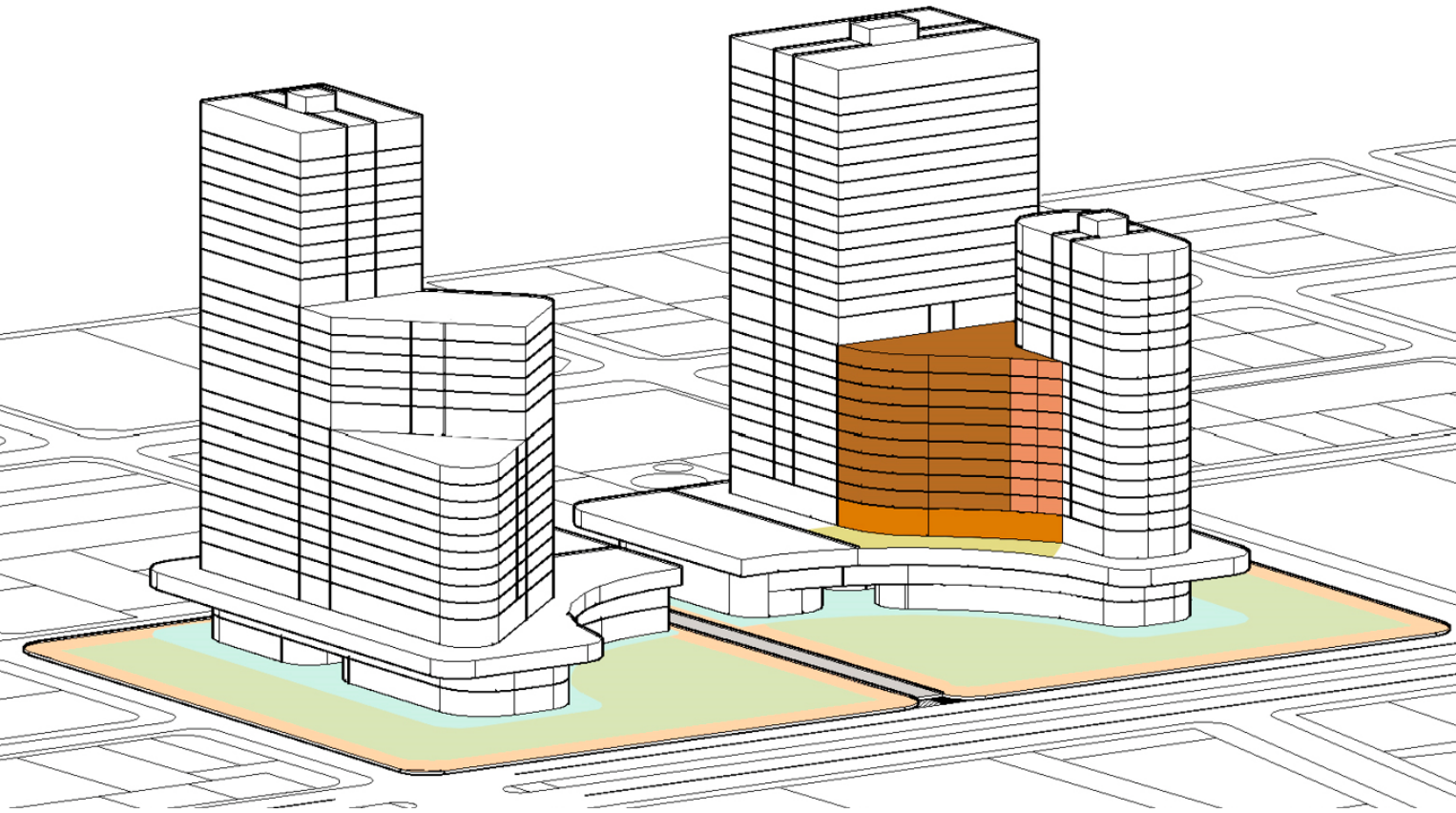
Cumplimiento medidas de mitigación exigidas para la tipología: control de ruido y zonas amortiguación.

Uso requerido por déficit en el sector

Localización estratégica con
facilidad de acceso.

Bici carga como alternativa de
movilidad sostenible.

PROPUESTA URBANÍSTICA - USOS



OFICINAS

Uso con un **6%** del área total construida

Total propuesto de **6.096,54 m²**
en manzana 2 - **175 und**

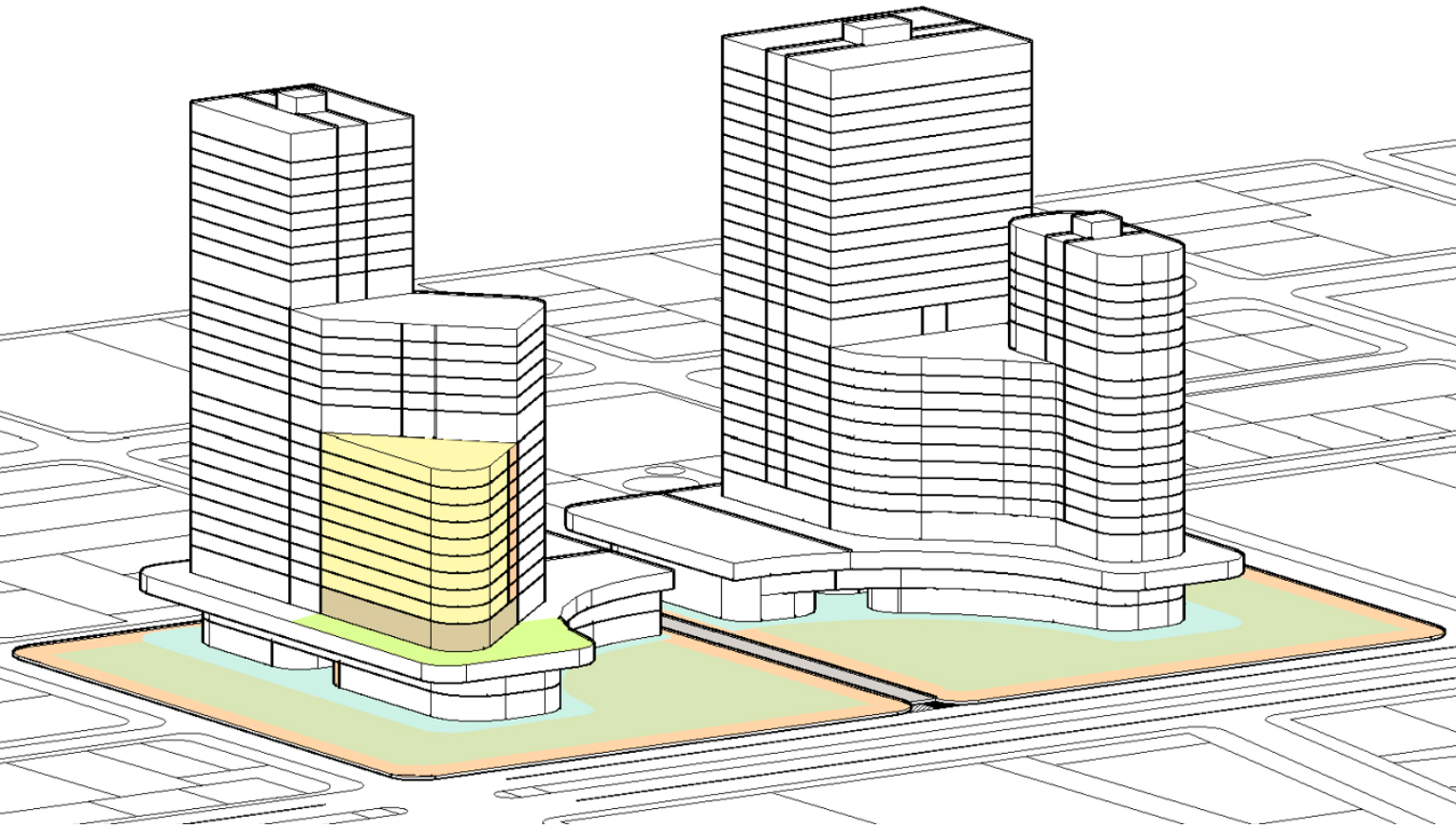
Propuesto en tipología 3 (+ de 4000 m²)

Área promedio de unidad **30 m²**

Reactivación de usos de oficinas volviendo a niveles pre-pandemian (estudio valora 2022)

Déficit de oficinas para call center, oficinas de abogados, inmobiliarias, servicios logísticos, etc.

PROPUESTA URBANÍSTICA - USOS



VIVIENDA ESTUDIANTIL

Uso con un **5%** del área total construida

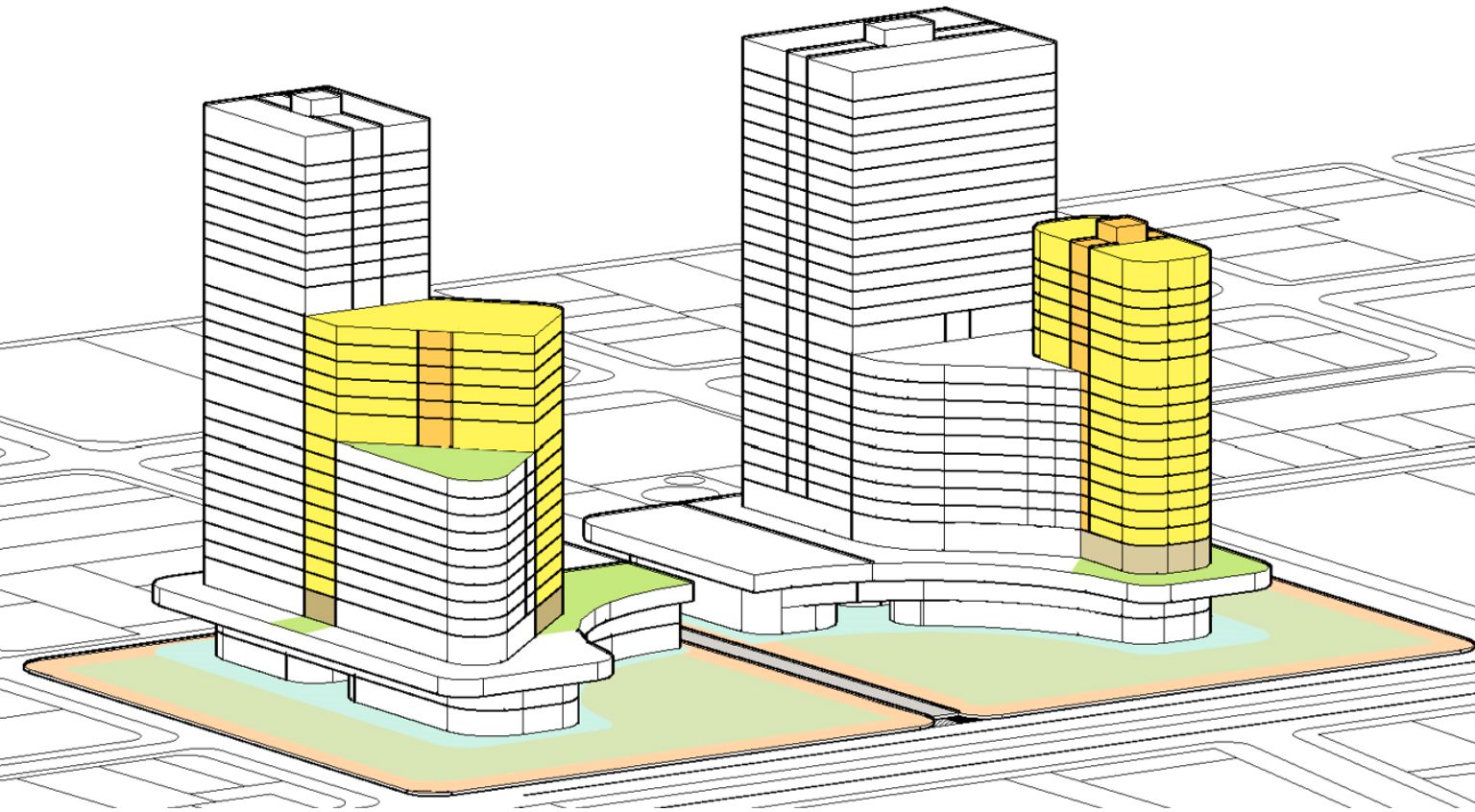
Total propuesto de **5.416,12 m²**
en manzana 1 - **120 und**

Área promedio de unidad **30 m²**

Localización estratégica con conexión
a estación de Transmilenio y cercanía con
los sectores donde se encuentran los
centros educativos.

PROPUESTA URBANÍSTICA - USOS

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL



Uso con un **21%** del área total construida

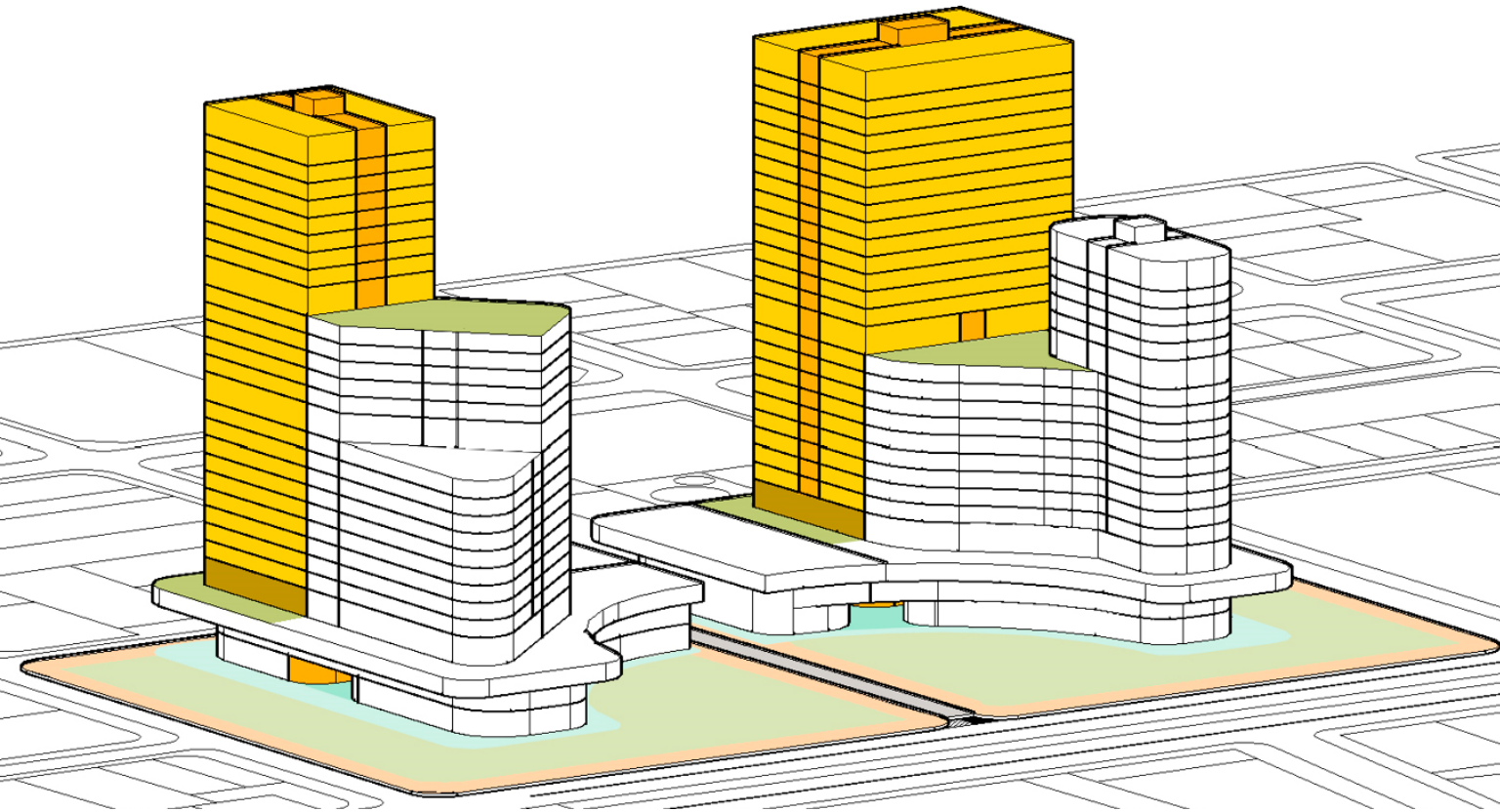
Total propuesto de **23.954,89 m² - 443 und**

14.153,66 m² en manzana 1
9.801,23 m² en manzana 2

Área promedio de unidad **42 y 45 m²**

Cumplimiento en sitio de la obligación
VIS y reactivación de la zona con
población permanente

PROPUESTA URBANÍSTICA - USOS



VIVIENDA NO VIS

Uso con un **49%** del área total construida

Total propuesto de **55.713,08 m² 530 und**

20.184,05 m² en manzana 1
33.529,03 m² en manzana 2

Área promedio de unidad **80 m²**

Reactivación de la zona con población permanente

VIVIENDA MULTIFAMILIAR



Proyecto Torre Estación en Bogotá. <https://blog.constructoracapital.com/>

CESIÓN CIENCIA Y TÉCNOLOGÍA



investigación e innovación Sennova 2020. <https://www.sena.edu.co>

CESIÓN TÉCNOLOGÍA E INNOVACIÓN



Laboratorio de Bilingüismo SENA. <https://www.sena.edu.co>

SERVICIOS LÓGISTICOS



Proyecto Bici Carga. SDM - Youtube

SERVICIOS LÓGISTICOS



Proyecto Bici Carga. <https://bogota.gov.co/>

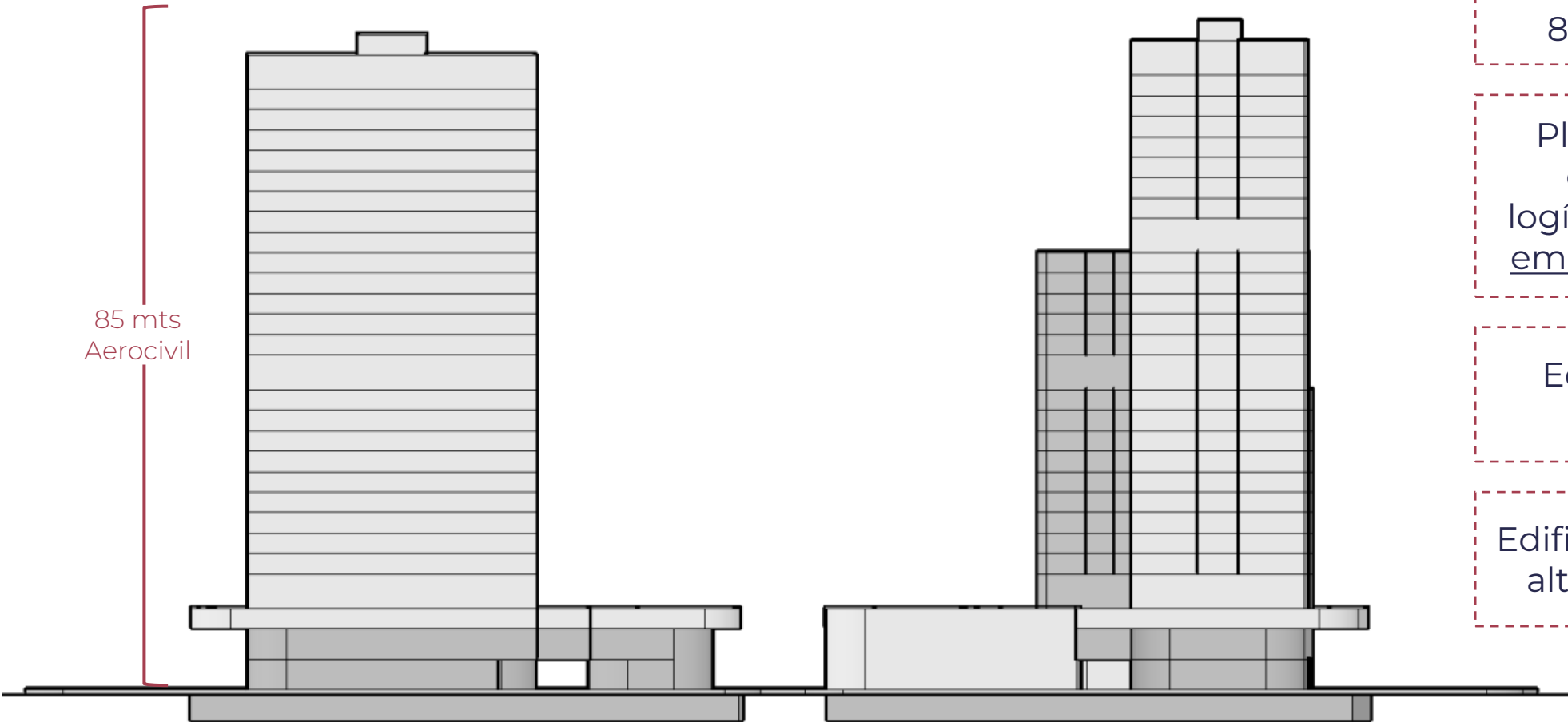
DOTACIONAL



Centro Tai Kwun para el Patrimonio y el Arte en Hong Kong. <https://www.archdaily.co/>

PROPUESTA URBANÍSTICA - ALTURAS

85 mts
Aerocivil



85 mts aprox. **28 pisos**

Plataforma con usos de comercio y servicios logísticos hasta **3 pisos** por empate estricto con el BIC

Edificio de oficinas con altura de **10 pisos**

Edificaciones de vivienda en alturas de hasta **25 pisos**

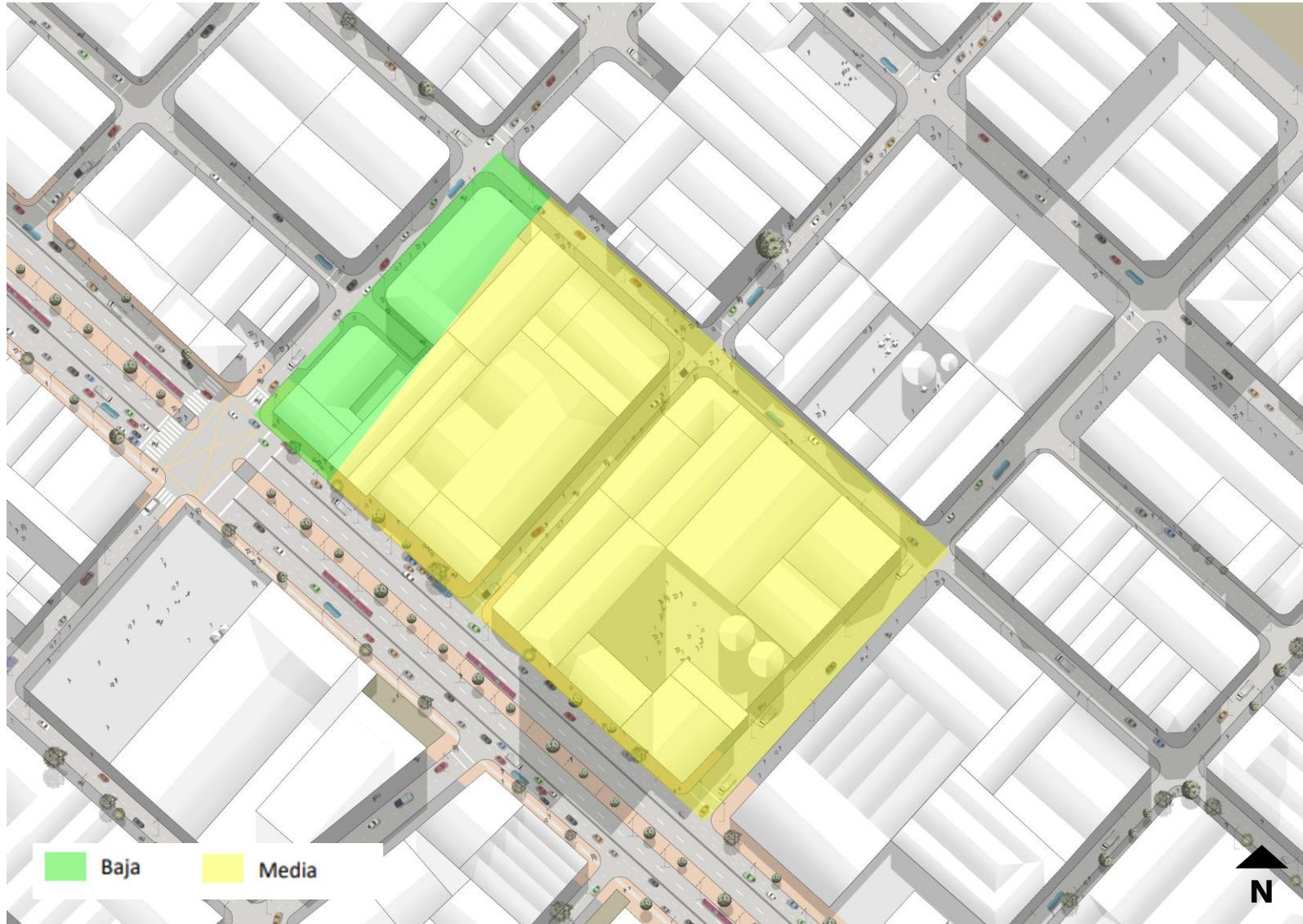
PROPUESTA URBANÍSTICA – EP EFECTIVO

Tipo de vivienda	# de viviendas	# personas por viviendas	Índice de EP efectivo por habitante
Vivienda estudiantil	120	1	6,15 m ² x habitante
Vivienda interés social	443	3	
Vivienda de ingresos medios	530	3	
Total	1.093 viviendas	3.040 personas	
Metros cuadrados de EP ofrecidos en el plan parcial	18.712,92 m ²		

4. Gestión y Financiación

CARGAS URBANÍSTICAS

Pasivos ambientales



Mitigación pasivos ambientales en suelos contaminados – No se establece fórmula para el cálculo (art 265).

Pasivos ambientales en el PP por **usos industriales:**

- Identificación por clasificación industrial: **11.197,57 m²**
- Identificación de usos activos actuales: **6.077,01 m²**

Cálculo de **remediación** de pasivos ambientales por m² **\$17.000** (Información PP Bavaria) para un pago total de \$103.309.204.

Costo de **\$20.000.000** para **estudio de impactos ambientales** que determinará las medidas de mitigación requerida (obligatorio según el POT).

CARGAS URBANÍSTICAS

Política de moradores








IDENTIFICACIÓN DE MORADORES

Existencia de **ocho** inmuebles clasificados como **industria**, pero únicamente tres industrias activas.

Identificación de **trece** inmuebles destinados a uso **comercial** y de **servicios** (bodegaje).

Identificación de **cuatro** inmuebles arrendados.

-  Reemplazo logísticos (bodegaje)
-  Reemplazo comercio
-  Industrias inactivas
-  Industrias activas
-  Inmuebles arrendados

CARGAS URBANÍSTICAS

Política de moradores



COMPENSACIÓN INDUSTRIAS ACTIVAS

Totalidad de inmuebles activos (3) operados por su titular.

El PP **no** establece dentro de los usos propuestos el industrial.

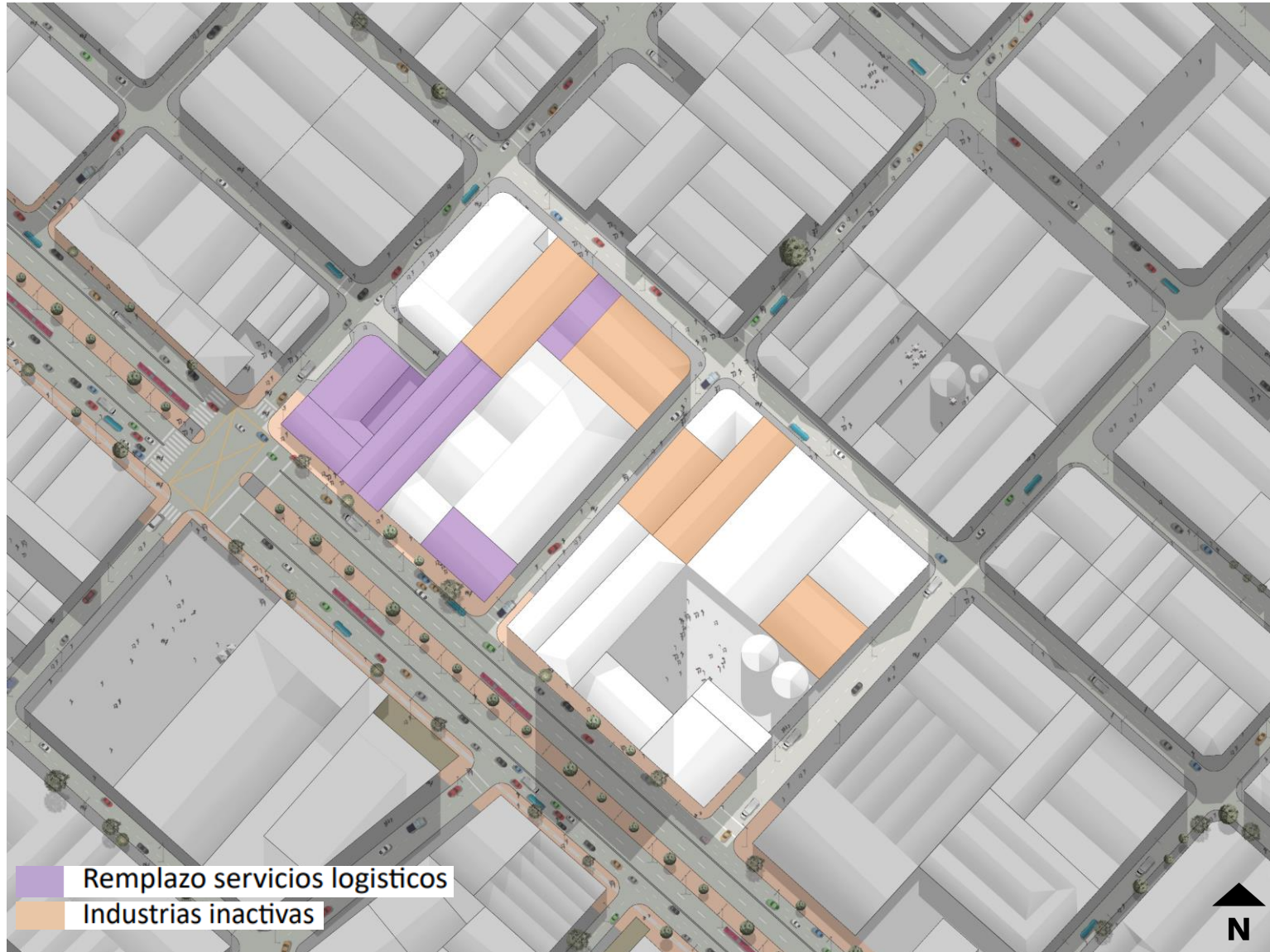
Propuesta de inmueble de reemplazo en otra zona del PP reconociendo:

- **Valor comercial del suelo por**
\$17.640.076.800.
- **Indemnización por desmonte**
\$1.764.007.680
- **Indemnización para adquisición de nuevos terrenos y construcción**
\$6.063.049.866

De no aceptar opera lo indicado en el POT de pago por el predio, sin reemplazo.

CARGAS URBANÍSTICAS

Política de moradores



REEMPLAZO USOS LOGÍSTICOS

Para la industria inactiva y para bodegas activas se ofrece inmueble de reemplazo en logísticos.

Por cada **2 m²** de terreno actual se reconocerá **1 m²** en servicios logísticos del nuevo proyecto.

En total se reemplazarán un total de 8.478,24 m² actuales de industria inactiva y bodegaje en 4.239,12 m² dentro del proyecto.

Por valor comercial se debería pagar un total de **\$28.878.420.000** pero por valor por m² de reemplazo se reconocerán **\$38.152.100.250**

Se reconocerá un valor de **\$4.000.000** de pesos por **lucro cesante** a las bodegas activas.

CARGAS URBANÍSTICAS

Política de moradores



REEMPLAZO USOS COMERCIO

Por cada **3 m²** de terreno actual se reconocerá **1 m²** en uso de comercio del nuevo proyecto.

En total se reemplazarán un total de 9.077,9 m² actuales de comercio en 3.025,9 m² dentro del proyecto.

Por valor comercial se debería pagar un total de **\$31.835.658.000** pero por valor por m² de reemplazo se reconocerán **\$36.311.921.200**

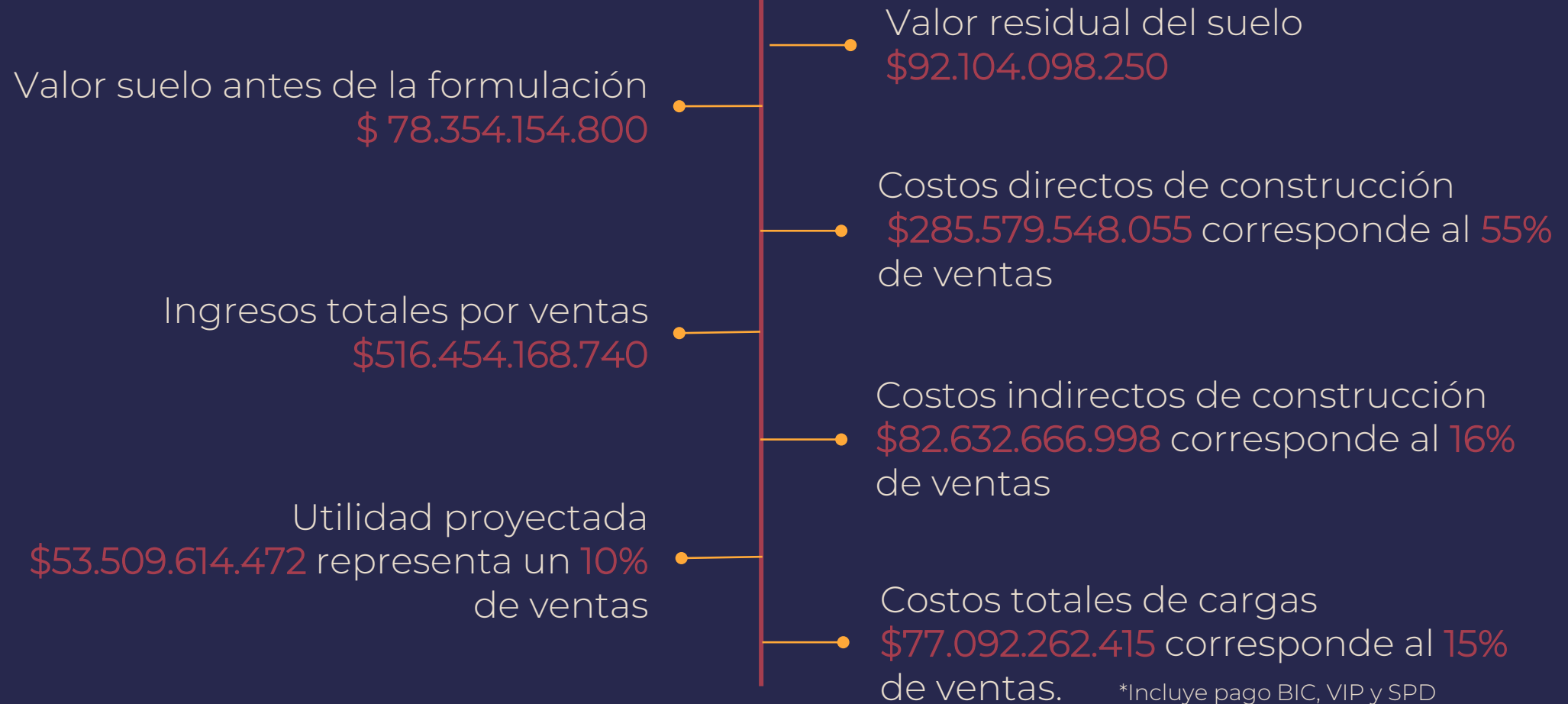
Se reconocerá un valor de **\$4.000.000** de pesos por **lucro cesante** a los comercios activos.

COMPENSACIÓN ARRENDATARIOS

- **Inmuebles arrendados** (4) se dedican a venta de elementos de primera necesidad (vecinal POT 190).
- Perjuicios calculados en **\$4.000.00.00** (PP triángulo de Fenicia).
- Compensación total de **\$76.000.000** por lucro cesante de arrendatarios.

BALANCE GENERALES DEL PROYECTO

Rentabilidad



REPARTO DE CARGAS

Manzanas (MZ)	% AU	Área Útil (AU)	Área Neta Urbanizable (ANU)	m ² construcción	I.C (ANU)	I.O (ANU)	Área ocupada	Pisos (prom)
MZ 1	49,85%	4.924,35	11.802,20	51.279,50	4,34	0,71	3.501,15	14,65
MZ 2	50,15%	4.954,96	12.175,24	63.281,60	5,20	0,68	3.367,86	18,79
Total	100%	9.879,31	23.977,44	114.561,10	4,78	0,70	6.869,01	16,68

Reparto por ventas

	MZ 1	MZ 2	Total
% participación suelo m ² inicial	48%	52%	100%
Beneficio por total ventas segun participación suelo m ²	\$ 250.390.116.754	\$ 266.064.051.986	\$ 516.454.168.740
% ingresos por ventas segun propuesta urbanistica	40%	60%	100%
Beneficio por por ventas segun propuesta urbanistica	\$ 207.923.651.550	\$ 308.530.517.190	\$ 516.454.168.740
Diferencia a balancear %	-8%	8%	
Diferencia a balancear \$	-\$ 42.466.465.204	\$ 42.466.465.204	

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN



Integración inmobiliaria

Reconfiguración predial mediante el englobe de todos los predios para el desarrollo urbanístico del Plan Parcial y conformar los dos predios objeto de a cada una de las actuaciones urbanísticas



Unidades de Actuación Urbanística

Una vez englobadas las dos porciones de terreno para las dos UAU, se aplicará una unidad de actuación urbanística para cada globo de terreno.

ESQUEMA FIDUCIARIO

Sociedad Fiduciaria

Administrador

PATRIMONIO
AUTÓNOMO



Fideicomitentes

- Desarrollador
- Propietarios inmuebles



Beneficiarios

- Compradores finales
- Propietarios inmuebles de reemplazo
- Distrito (IDU, IDRD, DADEP, IDPC)

ESQUEMA FIDUCIARIO

1

Aporte y
titularidad

2

Operaciones
inmobiliarias
(englobe y
reurbanización) y
licenciamiento.

3

Creación de
zonas públicas
y entrega
al Distrito.

4

Segregación
de unidades
inmobiliarias
(RPH).

5

Transferencia
compradores
y moradores.

5. Conclusiones y Recomendaciones

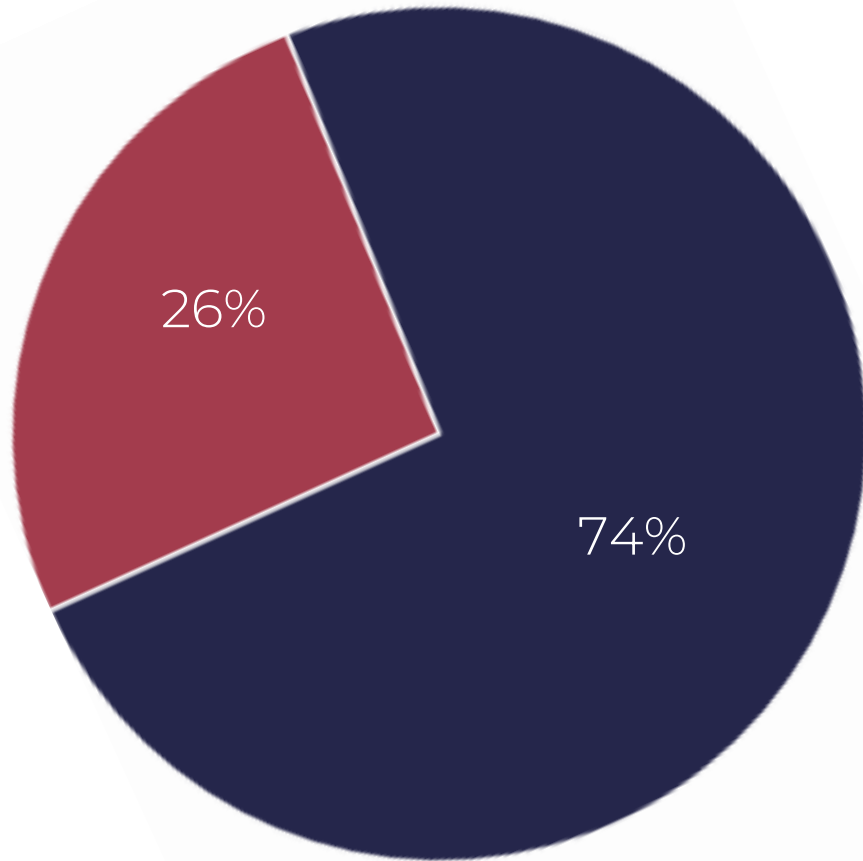
CUADRO COMPARATIVO DEL PROYECTO



		Inicial	Final
Área privada		23.633,24	9.879,31
Valor del suelo m ²		\$ 3.356.263	\$ 3.897.227
Cesiones	Espacio público	0,00	11.643,74
	Dotacional	0,00	5.212,23
Vias		7.825,54	7.825,54
APAUP		0,00	7.069,18
Industria		10.801,58	0,00
Comercio		12.831,66	6.099,89
Servicios logísticos		0,00	16.470,59
Oficina		0,00	6.906,54
Vivienda No VIS		0,00	55.713,08
VIS		0,00	23.954,89
VIP		0,00	0,00
Vivienda Estudiantil		0,00	5.416,12

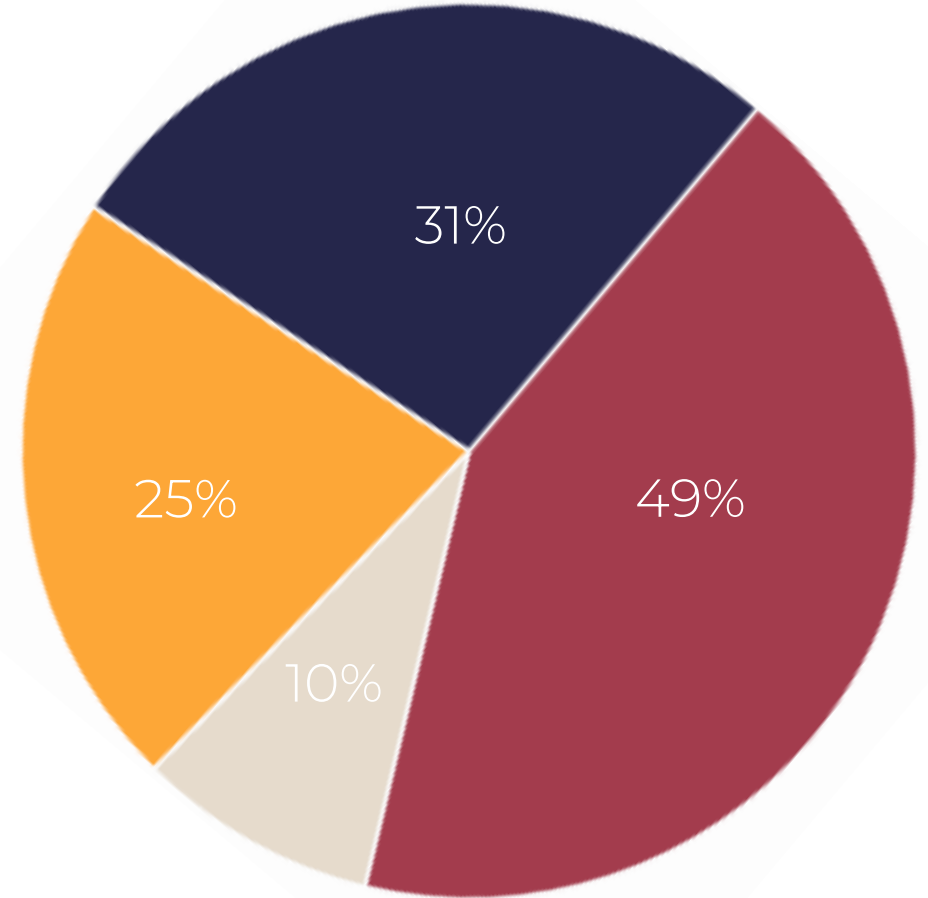
BENEFICIOS PARA LA CIUDAD

CONFIGURACIÓN INICIAL



■ EP ■ Área útil

CONFIGURACIÓN PLAN PARCIAL



■ EP ■ Vías existentes ■ Dotacional ■ Área útil

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES



ESPACIO PÚBLICO

Los procesos de renovación urbana generan espacio público con **mayor** y **mejor calidad** para la ciudad.



APROPIACIÓN BIC

Apropiación de BICs y **conservación** por la posibilidad de entrega como zona de cesión para equipamiento.



REVITALIZACIÓN

Búsqueda de revitalización urbana mejorando las condiciones de la zona con **mixtura de usos** para aumentar la apropiación permitiendo su reactivación.



RETO

Exigencia de **cesión de EP** del **65%** en PP y otras cargas (Vr.gr moradores) dificultan el cierre del proyecto. Posibilidad de cálculo de cesión según I.C.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES



LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO

Planteamiento del POT prioriza licenciamiento y no PP, lo cual no siempre responde a las necesidades de los proyectos (gestión y financiación).



ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Las AE establecen objetivos específicos y lineamientos para proyecto. Sin embargo, el mercado y necesidades de la zona pueden requerir usos diferentes



ARTICULACIÓN

El proyecto se articula con eje vial **Calle 13** importante para Bogotá y la Región generando condiciones excelentes de movilidad.

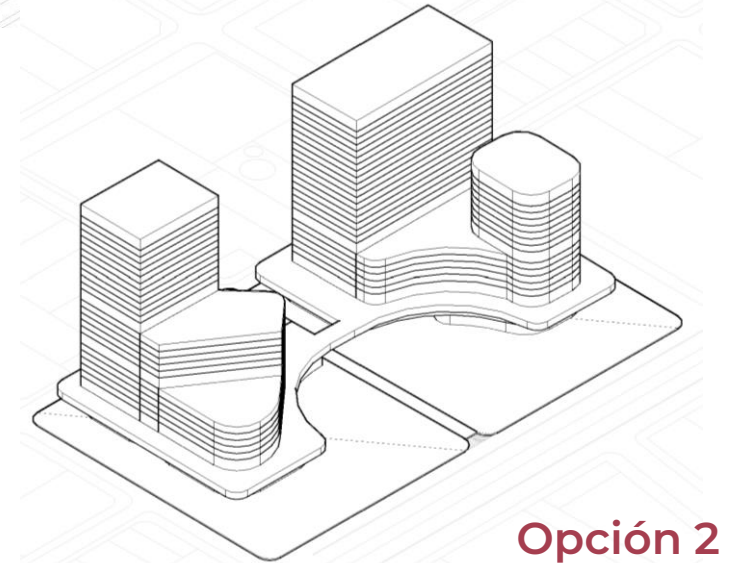
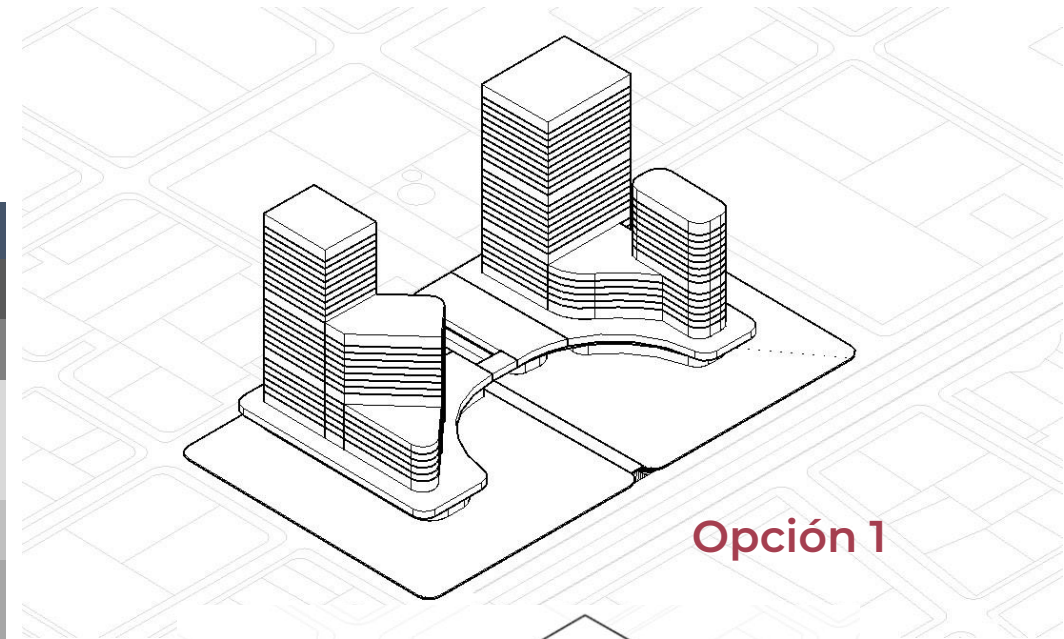


PLATAFORMA

La propuesta plantea plataforma con comercio en primer piso en cumplimiento con finalidades del del POT de generar mejor seguridad en el sector

CUADRO COMPARATIVO FORMULACIÓN

	Opción 1 - 328	Opción 2 - 327
Delimitación Plan Parcial ha.	31.802,98	31.802,98
Área neta urbanizable m ²	24.013,48	24.013,48
% CargaS en Área Ocupada	57%	41%
% Cargas en Área Construida	70%	46%
Área Util m ²	43%	59%
Indice de construcción resultante	4,51	7,19
Indice de ocupación resultante	0,66	0,74
% Costo del suelo sobre total ventas	16%	10%
% Costos y cargas sobre total ventas	72%	70%
% Utilidad sobre total ventas	12%	19%



*Ejercicio comparativo preliminar



Autores

Abg. Jenny Alexandra Abril Forero

Gdu. Ana María Monroy Patiño

Abg. Paola Andrea Soler González

Abg. Luis David Pupo Hernández

Arq. Diana Sophia Rayo Torres

Universidad del Rosario

Facultades

Jurisprudencia

Estudios Internacionales, Políticos y Urbanos

Programa

**Maestría en Derecho y
Gestión Urbanística**

Agosto, 2022. Bogotá D.C