

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “MONTEVIDEO LIVE”

Autores

Laura Cristina Becerra Valencia
Miguel Fernando Páez
Tatiana Valencia Salazar

Trabajo presentado como requisito para optar por el título de Magister en Derecho urbano y gestión urbanística

Director, Tutor

Marisol Ruiz Cano

Universidad del Rosario
Facultad de Jurisprudencia

Bogotá, Colombia

2025

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

“MONTEVIDEO LIVE”



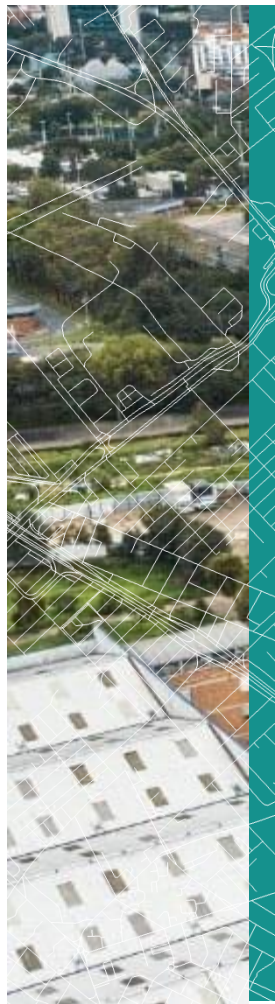
Estudiantes:

Laura Cristina Becerra Valencia
Miguel Fernando Páez
Tatiana Valencia Salazar.

Tutor:

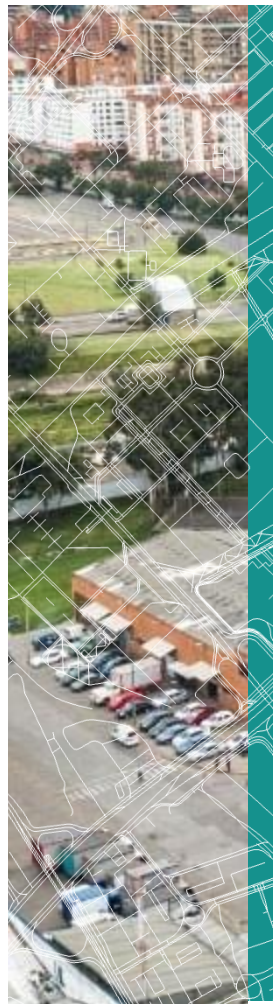
Marisol Ruiz Cano

CONTENIDO



01

Memoria
justificativa



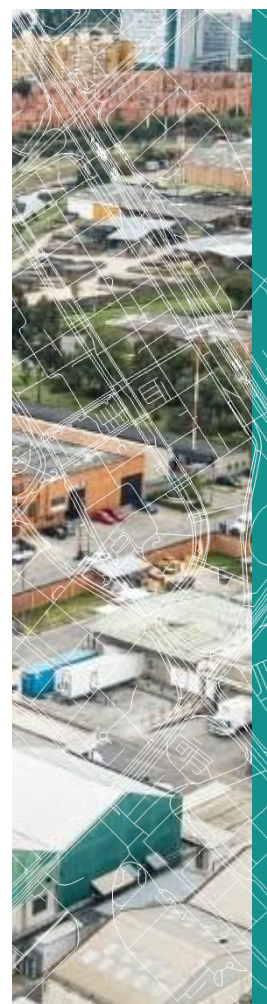
02

Diagnóstico
Físico



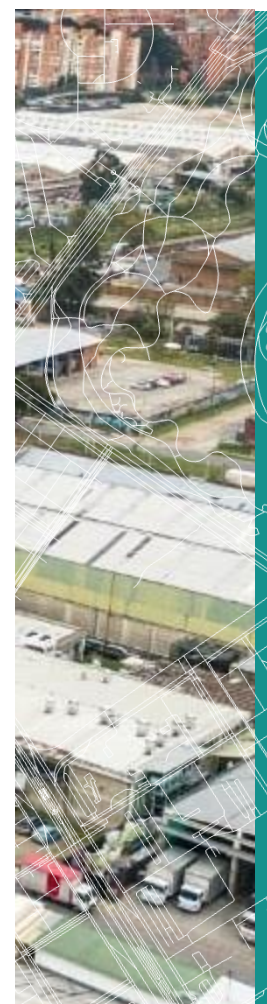
03

Norma
Urbanística



04

Polígono objeto
de intervención



05

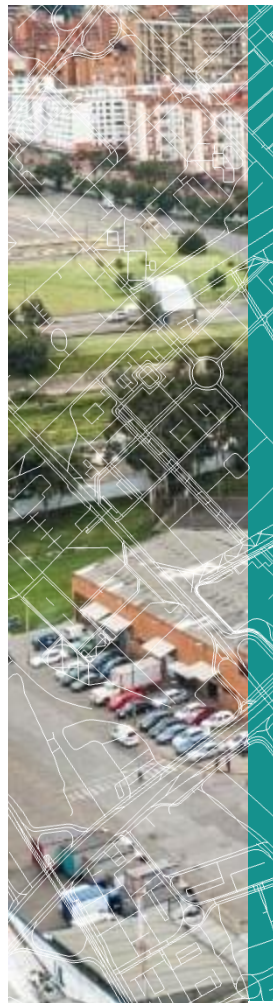
Síntesis de
Diagnóstico

CONTENIDO



06

Planteamiento
Urbanístico
Formulación



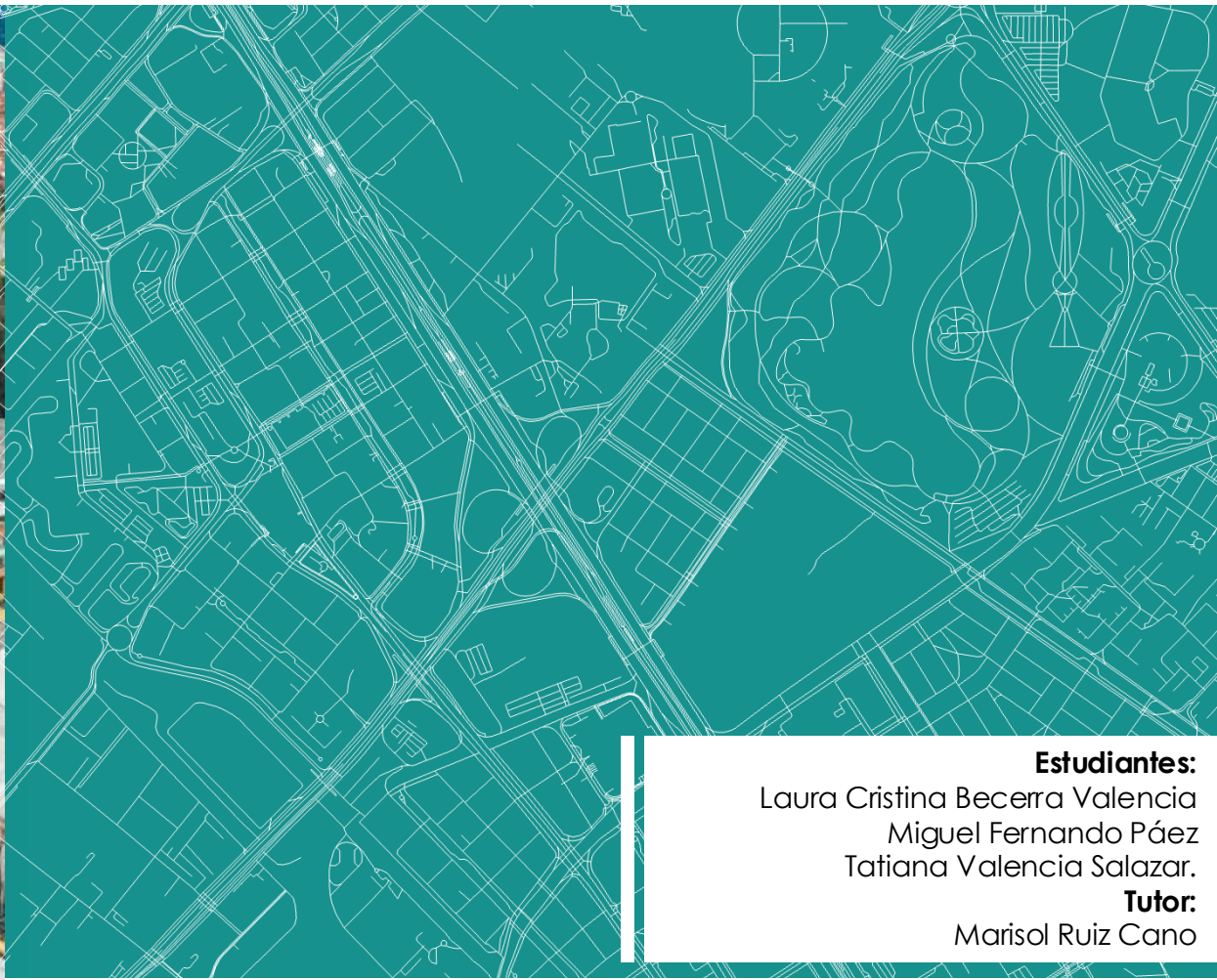
07

Cuantificación
de Cargas y
Beneficios



08

Estrategia de
Gestión y
Financiación



Estudiantes:

Laura Cristina Becerra Valencia

Miguel Fernando Páez

Tatiana Valencia Salazar.

Tutor:

Marisol Ruiz Cano



Universidad del
Rosario

Educación Continua
y Consultoría

MEMORIA JUSTIFICATIVA

01.1. Pertinencia, procedencia del plan parcial y justificación

01.2. Localización General

- Conexión regional y sistemas de espacio público y equipamientos

01

El Plan de Ordenamiento Territorial POT es el instrumento clave en la planeación e implementación del esquema de OT de la ciudad. Es un **instrumento de planificación** que permite ordenar el territorio, incluyendo la ruralidad, con el fin de **armonizar su ocupación y uso con la conservación y protección de los ecosistemas y proveer los soportes territoriales** tales como: equipamientos, infraestructura, espacio público y servicios, que permitan brindar oportunidades de vida y el disfrute de la ciudad de manera equitativa. Adoptado mediante el Decreto Distrital 555 de 2021, define cinco (5) tipos de desafíos del Ordenamiento así:

1. **DESAFIO REGIONAL:** Hacer realidad la Región Metropolitana para integramos respetuosa y solidariamente con nuestros municipios vecinos y potenciar el desarrollo de quienes habitamos la ciudad y la sabana.
2. **DESAFÍO ECONÓMICO:** Reactivar la economía, el desarrollo productivo y la competitividad de la ciudad después de la pandemia y generar los empleos formales e ingresos que mejoren nuestra calidad de vida.
3. **DESAFÍO DE LA SOLIDARIDAD:** Hacer de Bogotá una ciudad cuidadora, equitativa, segura e incluyente que nos permita tener acceso a igualdad de oportunidades y servicios dignos para todas y todos.
4. **DESAFÍO AMBIENTAL:** Responder a la emergencia climática, proteger y recuperar la Estructura Ecológica Principal y convertirla en la ordenadora del territorio para vivir en una ciudad recuperada, reverdecida y revitalizada que protege el planeta y nos cuida.
5. **DESAFÍO DE IDENTIDAD, GOBERNANZA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL:** Organizar la ciudad en territorios mejor distribuidos, respetando sus dinámicas socioeconómicas y riquezas ambientales garantizando una administración más eficiente y el acceso a servicios esenciales más cerca de nuestros hogares.

En virtud de estos desafíos, el POT plantea como instrumentos de planificación, gestión y financiación los Planes Parciales, como aquellos instrumentos cuyo alcance es sobre territorios concretos, precisan y articulan de manera específica las decisiones del ordenamiento y están relacionados en el artículo 485 de Decreto Distrital 555 de 2021 así:

¶ **Artículo 485. Instrumentos de planeación derivados del POT.** Tienen por objeto desarrollar las estrategias, políticas y decisiones del Plan de Ordenamiento Territorial para cumplir las finalidades de orientación y reglamentación del uso, ocupación y gestión del suelo, teniendo en cuenta objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales definidos en el presente Plan.

Sirven de soporte para la implementación de actuaciones urbanísticas, proyectos y obras, para determinadas áreas del territorio distrital. Su adopción involucra procesos técnicos necesarios para su debida implementación y ejecución. Incluirán, cuando por su naturaleza se requiera, mecanismos efectivos de distribución de cargas y beneficios, así como instrumentos y estrategias de gestión y financiación, en los casos que aplique.

(...)

2. Instrumentos que tienen alcance sobre territorios concretos, precisan y articulan de manera específica las decisiones del ordenamiento de estos:

d. **Planes Parciales (...)** ¶

De conformidad con las disposiciones definidas en el artículo 495 del Decreto Distrital 555 de 2021, el Plan Parcial es:

¶ **Artículo 495. Plan Parcial.** Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del presente Plan en el suelo de expansión urbana y en las áreas del suelo urbano, que según las disposiciones de los tratamientos urbanísticos de desarrollo o de renovación urbana en la modalidad de revitalización deban desarrollarse bajo este instrumento. Articula los objetivos de ordenamiento con los de gestión de suelo, mediante la definición de condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y de reparto equitativo de cargas y beneficios para su ámbito de aplicación. ¶

Por su parte, los tratamientos urbanísticos en Bogotá definen las condiciones normativas según las características físicas del territorio, así como el modelo de ocupación establecido en el POT, por lo tanto, los objetivos de los tratamientos urbanísticos en virtud de lo establecido en el artículo 255 son:

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

Este objetivo se concreta mediante decisiones normativas contenidas en el tratamiento urbanístico de desarrollo y en la modalidad de revitalización cuando se opte por el desarrollo de plan parcial.

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

Este objetivo se concreta mediante decisiones normativas contenidas en los tratamientos urbanísticos de renovación urbana en la modalidad de revitalización cuando se opte por el desarrollo mediante licencia urbanística, conservación, consolidación y mejoramiento integral. ¶

Es así como, para adelantar actuaciones urbanísticas en territorios objeto de revitalización con el fin de configurar nuevas piezas urbanas ejemplares se encuentran los **PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA.**

Conforme a lo anterior, se propone el desarrollo de un Plan Parcial de Renovación Urbana en la UPL Salitre, en la zona industrial de Montevideo y Granjas de techo, ya que no se evidencia haber surtido un proceso de urbanización formal (zona industrial históricamente) como un vehículo para surtir un proceso de desarrollo formal que resigne la zona para nuevas actividades urbanas.

Revitalizar esta pieza de ciudad logrando una resignificación de la industria y la propuesta de nuevos usos capaces de potencializar el territorio como parte de las estrategias urbanas que le apuntan a los desafíos REGIONAL y DE IDENTIDAD, GOBERNANZA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL.







En el marco del DESAFÍO REGIONAL, logrando generar un proyecto urbano que sea el epicentro de la industria y cultura de Bogotá con una infraestructura que atraiga Capital nacional e internacional, y se relacione con los municipios de la región, y como respuesta al DESAFÍO DE IDENTIDAD, GOBERNANZA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL, a través de un proyecto equitativo y equilibrado en el planteamiento de sus usos y relaciones socioeconómicas que reconozca las dinámicas de la ciudad promueva la identidad de la ciudad y el sector.

A continuación, se presenta la localización general del área objeto de intervención con sus principales relaciones físicas del territorio, infraestructura y sistemas de transporte y Actuaciones Estratégicas:

INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE

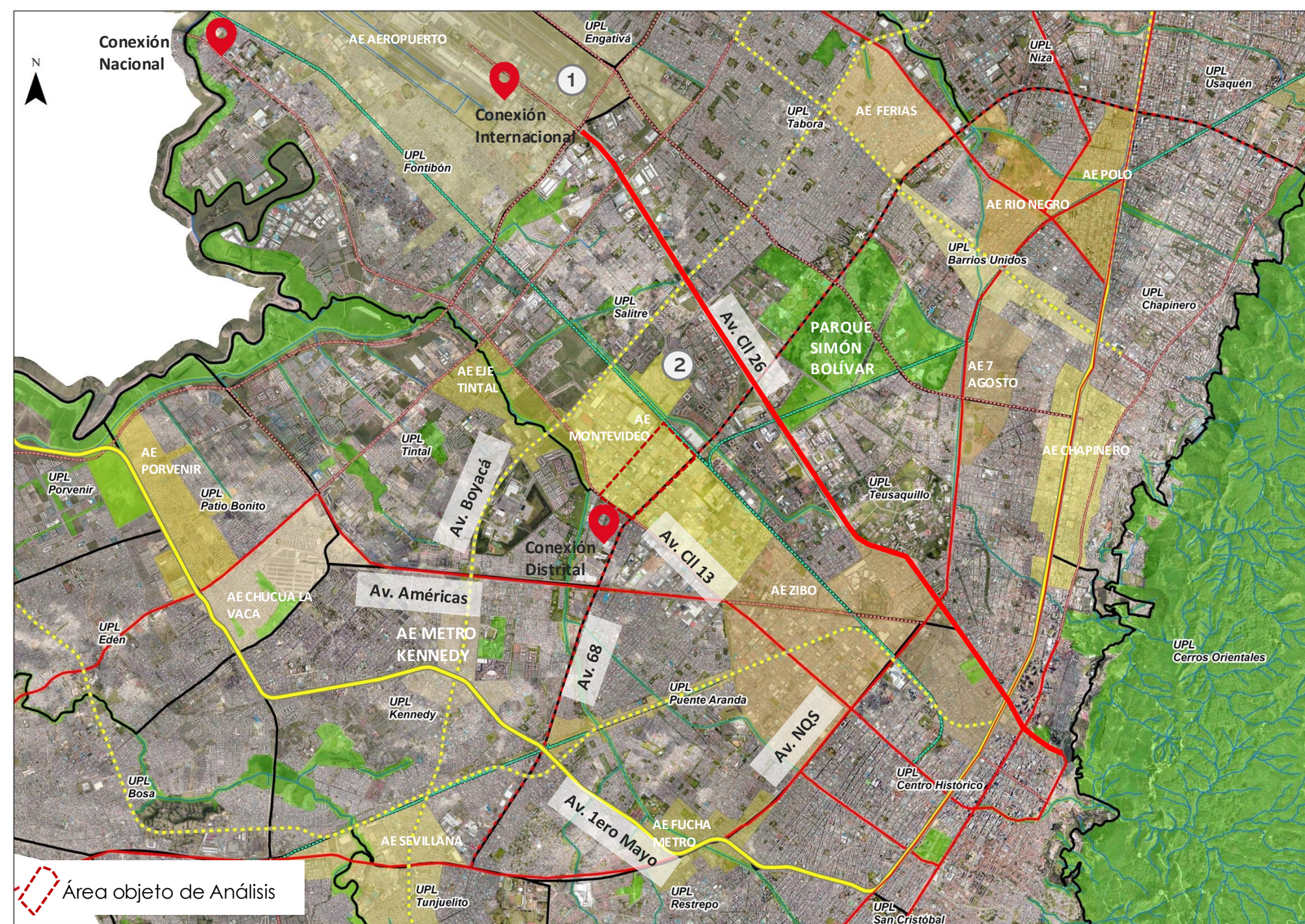
- ① Aeropuerto El Dorado
- ② Terminal de Transporte Salitre

SISTEMAS DE TRANSPORTE

-  PLMB en construcción
-  Red Metro Proyectada
-  Regiotram
-  Transmilenio Existente
-  Transmilenio En construcción
-  Transmilenio Proyectado

ACTUACIONES ESTRATÉGICAS

-  Actuaciones Estratégicas



 Área objeto de Análisis

LOCALIZACIÓN GENERAL

Relación y cercanía de principales elementos de conexión regional y sistemas de espacio público y equipamientos:

DISTANCIA EN KILOMETROS

- A la Terminal Salitre: 1 Km**
- Al Parque Simón Bolívar: 1,7 Km**
- Al Distrito Graffiti: 1,9 Km**
- A Corferias: 2,8 Km**
- Al Campin: 3,5 Km**
- Al Aeropuerto El Dorado: 6,2 Km**

EQUIPAMIENTOS

- ① Aeropuerto El Dorado
- ② Terminal de Transporte Salitre
- ③ Distrito Graffiti

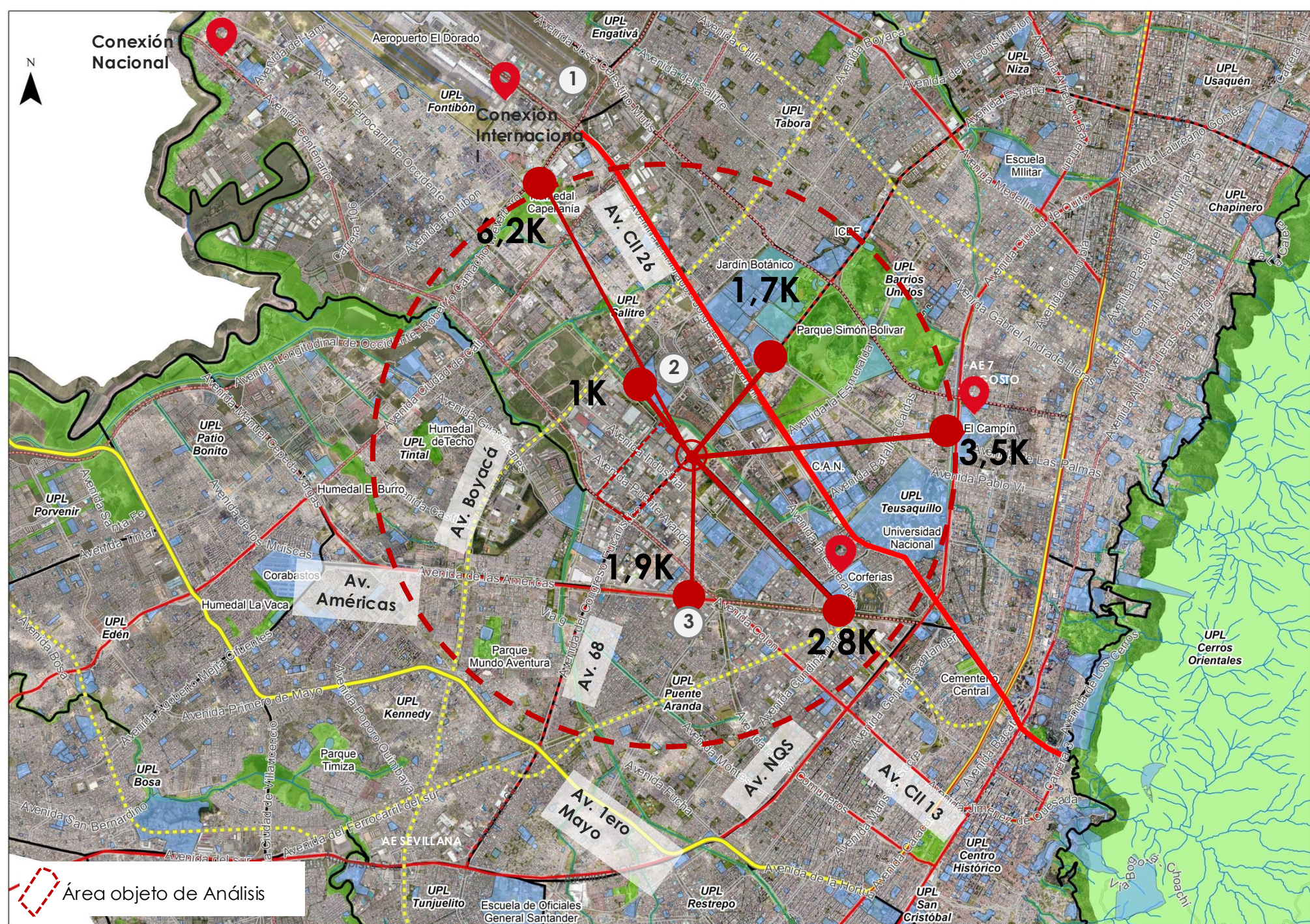
Equipamientos

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

- Cerros Orientales
- Humedales

ESPACIO PÚBLICO

Parques



Área objeto de Análisis

DIAGNÓSTICO FÍSICO

- 02.1. Población**
- 02.2. Estructura ecológica principal y espacio público**
- 02.3. Estructura funcional y del cuidado-**
 - Sistema de movilidad- red vial
- 02.4. Estructura funcional y del cuidado**
 - Sistema del cuidado y servicios sociales
- 02.5. Estructura socioeconómica, creativa y de innovación**
- 02.6. Estructura integradora de patrimonios**
- 02.7. Síntesis del diagnóstico (Escala Ciudad)**

02

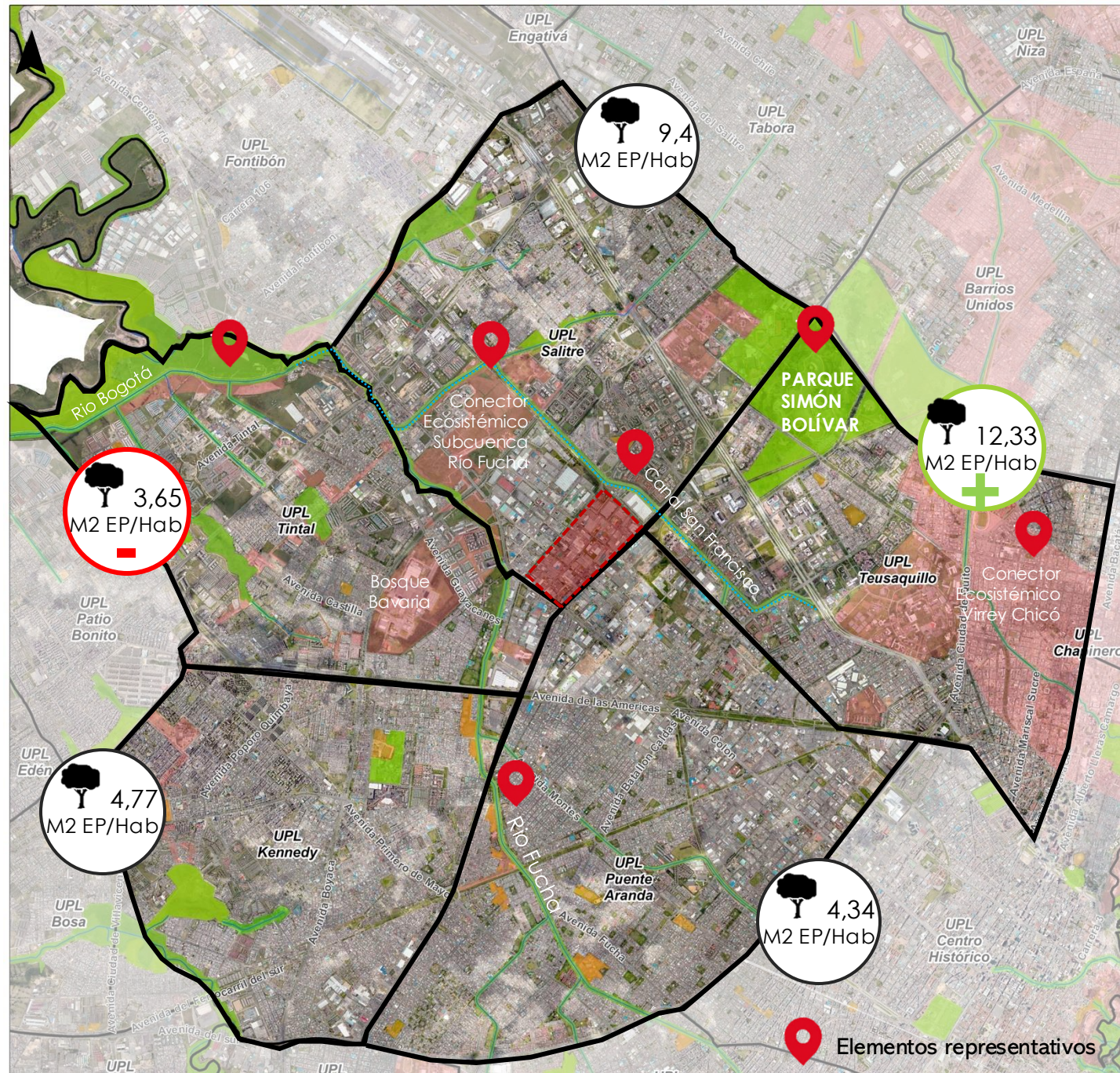
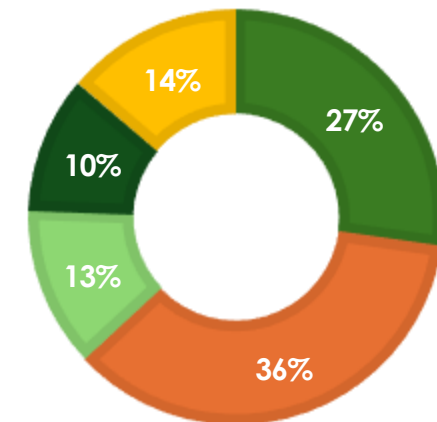
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y ESPACIO PÚBLICO

A continuación, se analiza la cobertura de elementos de la Estructura Ecológica Principal y de Espacio Público:

- UPL SALITRE** | 71 Has de parques Estructurantes y 86 Has de parques de Proximidad, el Conector Ecosistémico Subcuenca Río Fucha y el Canal San Francisco
- UPL TEUSAQUILLO** | Coberturas vegetales de Bosques Urbanos, ejes ambientales existentes sobre Canal Arzobispo y San Francisco.
- UPL PUENTE ARANDA** | Se destaca el corredor del Río Fucha como elemento estructurador, el Canal Comuneros, Canal Albina y Río Seco.
- UPL TINTAL** | Presencia de cuerpos hídricos como los canales, humedales, el Río Bogotá y el Río Fucha, así como en la existencia del bosque urbano del sector Bavaria.
- UPL KENNEDY** | Ríos Fucha y Tunjuelito, el humedal Tingua Azul y el Parque y Lago Timiza.

ESPACIO PÚBLICO POR HABITANTE

UPL	M2 EP/HAB
Salitre	9,4
Teusaquillo	12,33
Puente Aranda	4,34
Tintal	3,65
Kennedy	4,77



Elementos representativos

DIAGNÓSTICO FÍSICO

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO

SISTEMA DE MOVILIDAD- RED VIAL

De conformidad con el sistema de movilidad que hace parte de la Estructura Funcional y del Cuidado, se identifican las oportunidades de ciudad en el ámbito de las cinco UPL analizadas:

OPORTUNIDADES DE CIUDAD:

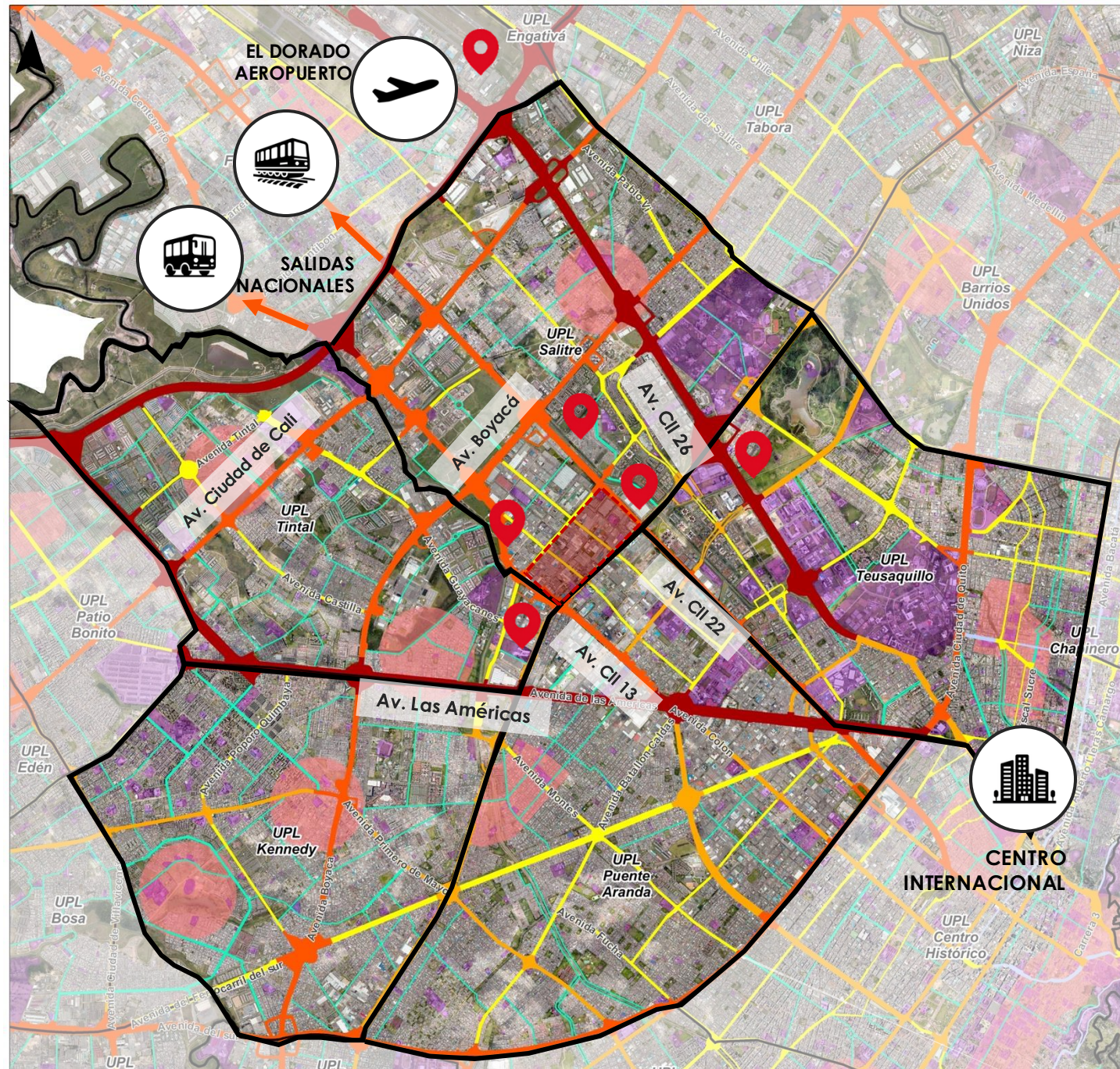
1. Troncal de Transmilenio existente sobre la Cll 26
2. Terminal de Transporte Salitre
3. Aeropuerto Internacional El Dorado
4. Construcción de nueva troncal Transmilenio obre la Carrera 68
5. Construcción de nueva troncal Transmilenio sobre la Calle 13
6. Construcción de Regiotram de Occidente sobre la Cll 22

UPL SALITRE | Cuenta con 8 ejes viales importantes a dos escalas:
REGIONAL: Av Centenario (Calle 13) y Calle 22 con el Regiotram de Occidente.

DISTRITAL: ALO, Av. Ciudad de Cali (Carrera 86), Av. 63, Av. Boyacá, Av El Dorado Cll 26 y Av. Carrera 68

UPL TINTAL | El alto flujo de transporte de carga y pasajeros a través de la Avenida Ciudad de Cali y la Avenida Boyacá congestiona los principales corredores viales en sentido norte-sur.

UPL KENNEDY | Corredor de transporte masivo de la Av. de las Américas, así como su portal intermedio, elementos que tienen una incidencia significativa en la dinámica funcional de la población residente en la UPL.



DIAGNÓSTICO FÍSICO

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO

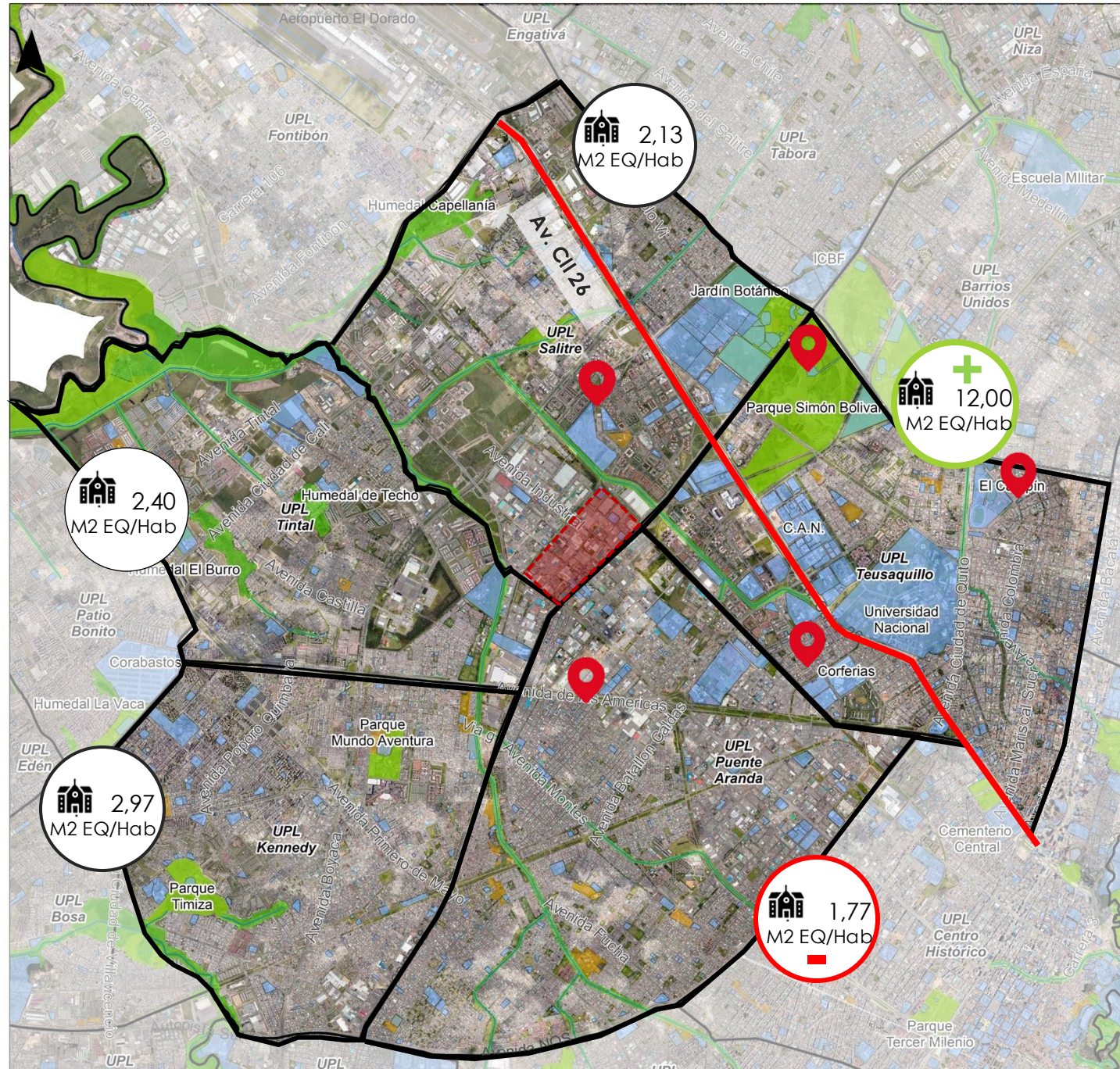
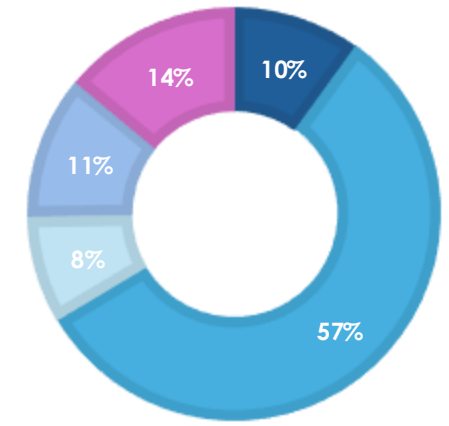
SISTEMA DEL CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES

Análisis de cobertura de equipamientos:

- UPL SALITRE** | 134 Equipamientos – 30% es público y el 70% Privado (servicios de integración social, Educación y Culto)
Granjas de Techo- barrio más afectado en Cobertura y proximidad.
- UPL TEUSAQUILLO** | Equipamientos Universidad Nacional, Parque Simón Bolívar, El Campin, Movistar Arena, Corferias, Gobernación, CAN, CAD.
- UPL PUENTE ARANDA** | Presencia de Bodegas e Industria otorga un carácter especial al sector, lo hace un corazón productivo y generador de empleo. Déficit de Equipamientos por su vocación.
- UPL TINTAL** | La oferta de servicios sociales del cuidado no es amplia ni distribuida de manera homogénea en el territorio debido a procesos de urbanización diferenciados en el tiempo.
- UPL KENNEDY** | El menor déficit de todo el conjunto de las UPL del sector suroccidente de la ciudad.

EQUIPAMIENTO POR HABITANTE

UPL	M2 EQ/HAB
Salitre	2,13
Teusaquillo	12,00
Puente Aranda	1,77
Tintal	2,40
Kennedy	2,97



Equipamientos comunales Públicos

Elementos representativos

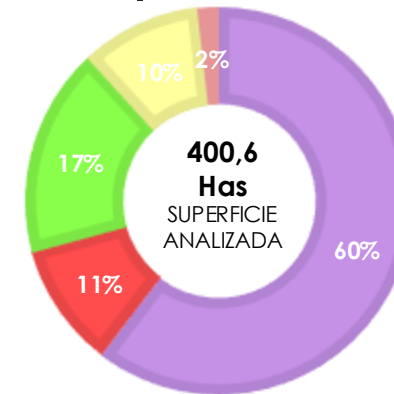
DIAGNÓSTICO FÍSICO

ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA, CREATIVA Y DE INNOVACIÓN

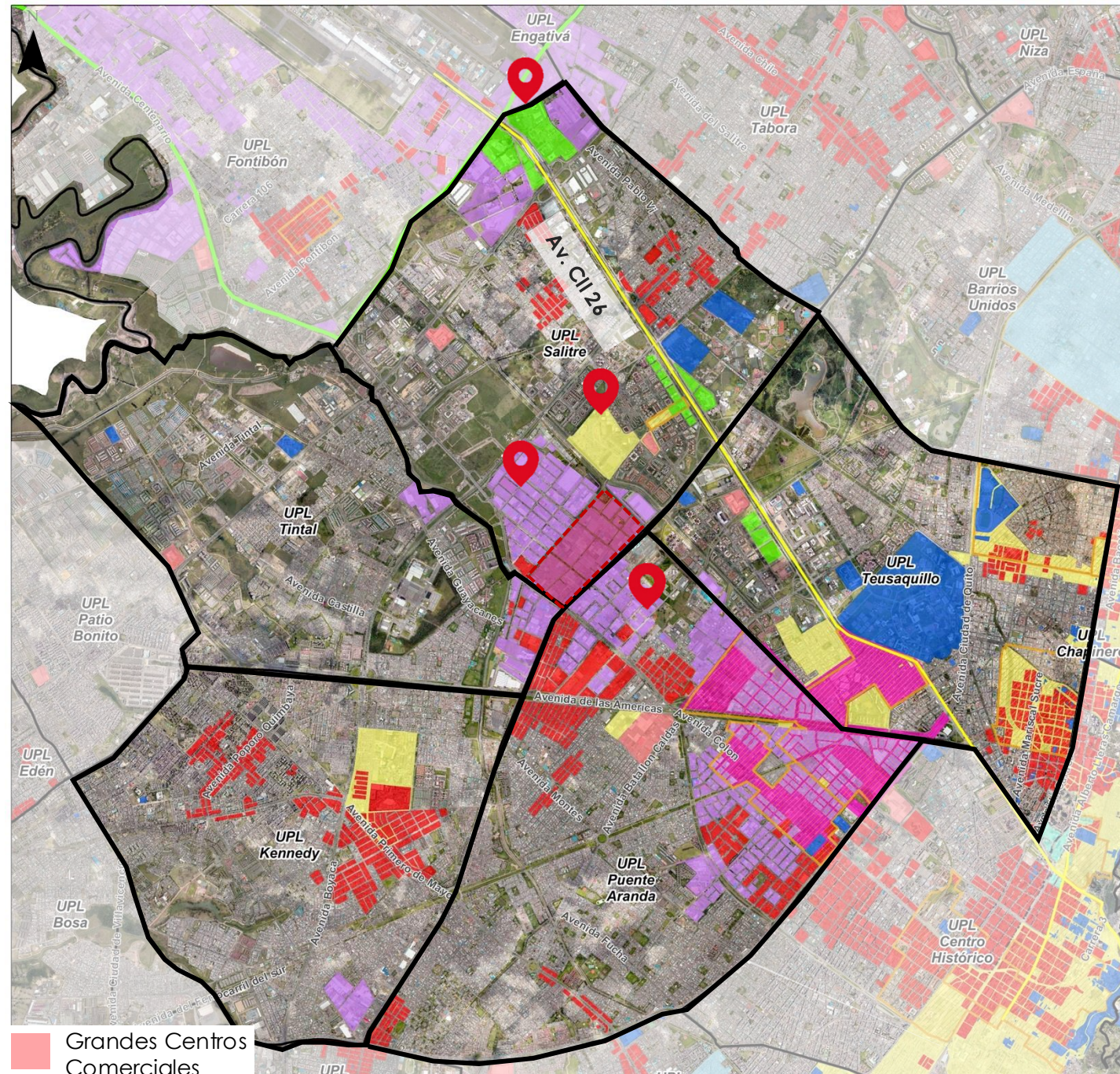
La Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación -ESECI- reconoce la coexistencia de actividades productivas y residenciales, y las ventajas competitivas de la economía bogotana, buscando potenciarlas, por lo tanto, se analiza las cinco UPL con relación a cada una de sus dinámicas y destinos económicos así:

UPL	Zona Industrial (has)	Corazones Productivos (has)	Eje de Servicio Empresarial (has)	Zonas de Interés Turístico (has)	Grandes Centros Comerciales (has)	TOTAL
Salitre	241,8	41,7	69,7	40,2	7,2	400,6
Teusaquillo	3,6	61,1	27,2	257,4	7,4	356,7
Puente Aranda	284,9	133,6	0	163	18,4	599,9
Tintal	43,3	5,2	0	0	3,7	52,2
Kennedy	17,5	109,2	0	67,3	11,7	205,7

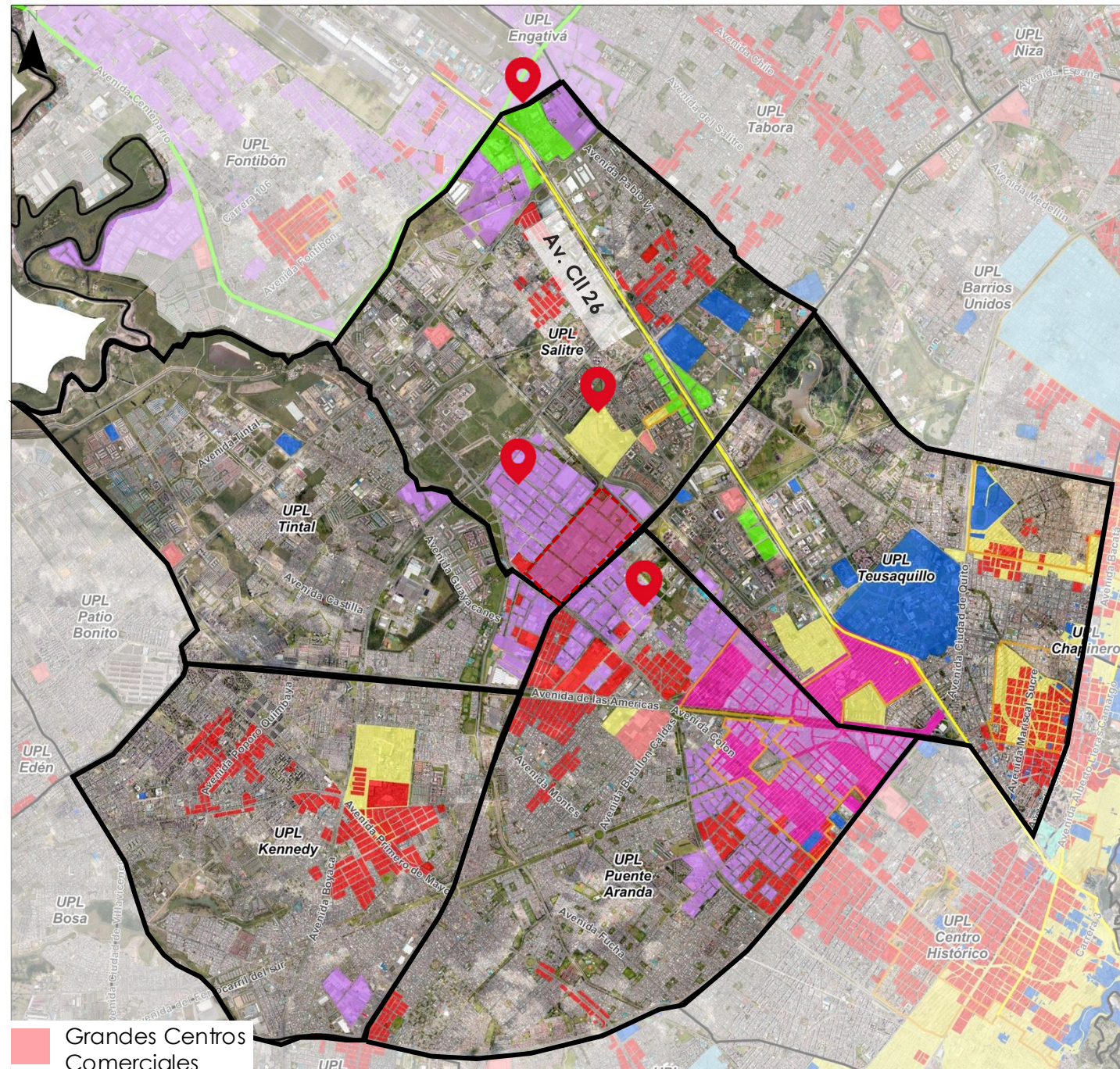
UPL SALITRE | 247 Has de Zona Industrial



Se localizan usos de servicios de oficina y hospedaje, hacia el sur de la UPL se concentra las ZONAS INDUSTRIALES EN MONTEVIDEO, ESTO EN RELACIÓN CON SU PROXIMIDAD AL CORREDOR FÉRREO DE OCCIDENTE Y LA TERMINAL DE TRANSPORTE SALITRE, y en el resto de sus áreas, grandes desarrollos urbanos residenciales en altura, los cuales se complementan con comercio y servicios básicos

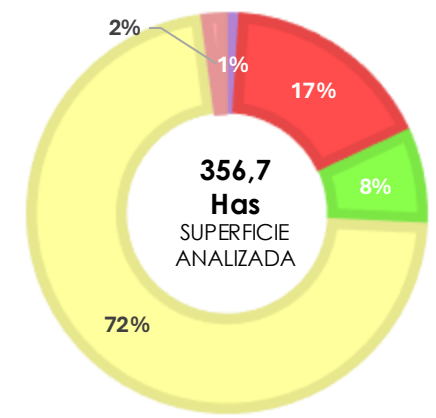


- Grandes Centros Comerciales
- Zonas Industriales
- Corazones Productivos
- Zonas de Interés Turístico
- Eje de Servicios Empresariales Av. Dorado
- Distrito- Centro Tecnológico e Innovación



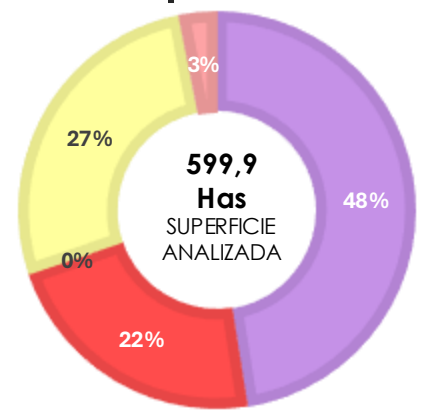
- Grandes Centros Comerciales
- Zonas Industriales
- Corazones Productivos
- Zonas de Interés Turístico
- Eje de Servicios Empresariales Av. Dorado
- Distrito- Centro Tecnológico e Innovación

UPL TEUSAQUILLO | 257 Has de Zona de Interés Turístico



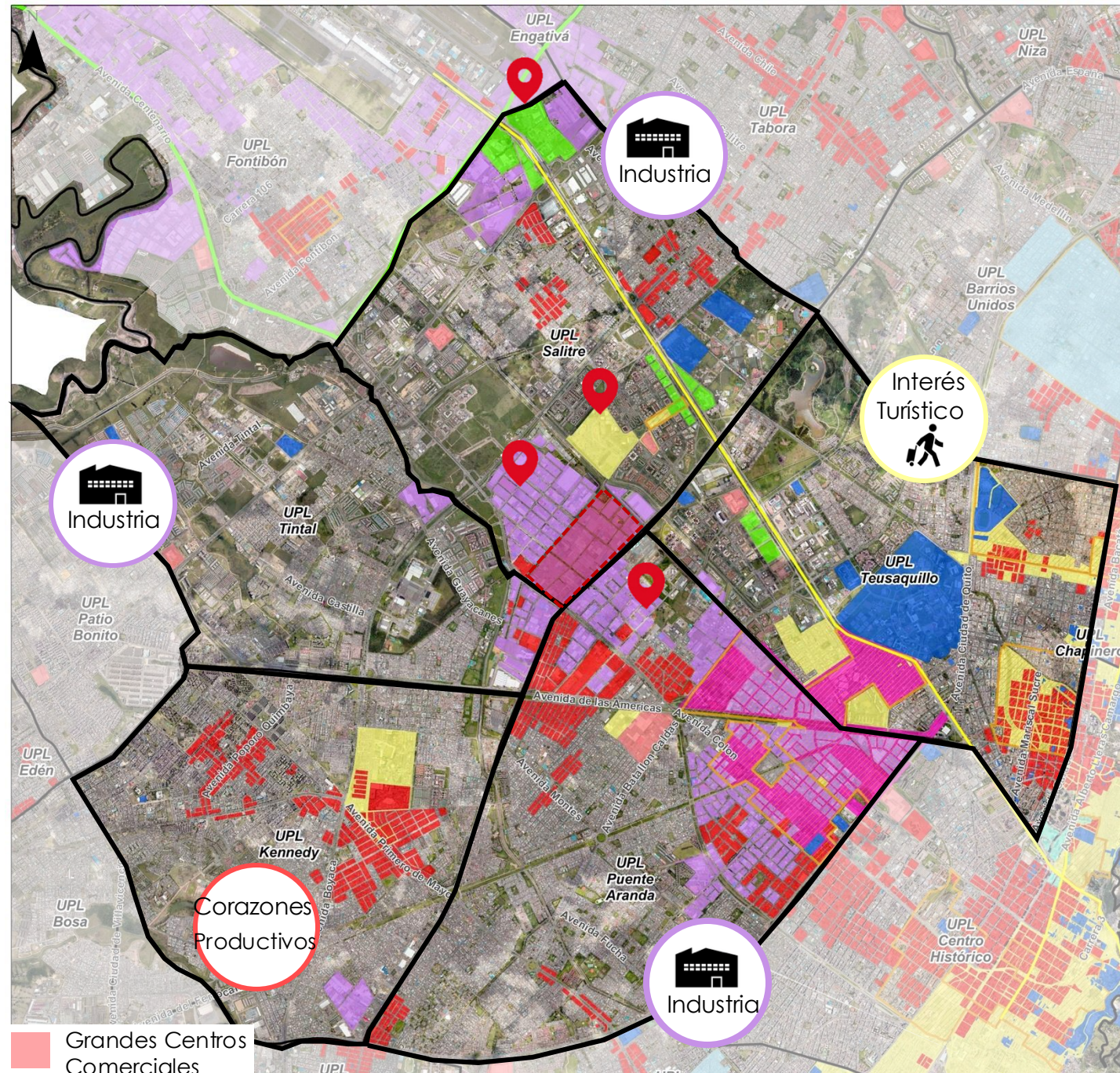
La **presencia de territorios de importancia ambiental, cultural y deportiva**, como el Parque Simón Bolívar, la Biblioteca Virgilio Barco, el eje del Río Arzobispo, así como de grandes soportes urbanos, se consolida al interior del territorio local, dándole una **vocación turística** mayor de las demás.

UPL PUENTE ARANDA | 284 Has de Zona Industrial

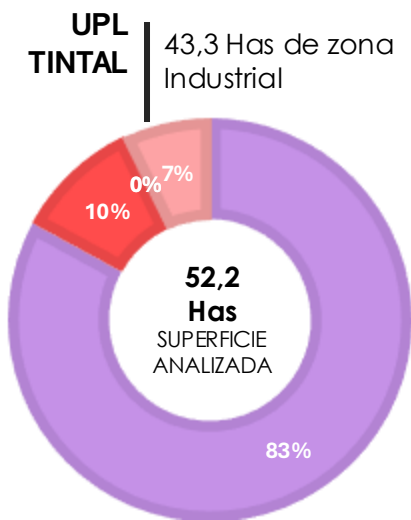


Presencia de **Bodegas e Industria** otorga un carácter especial al sector, LO HACE UN **CORAZÓN PRODUCTIVO Y GENERADOR DE EMPLEO**

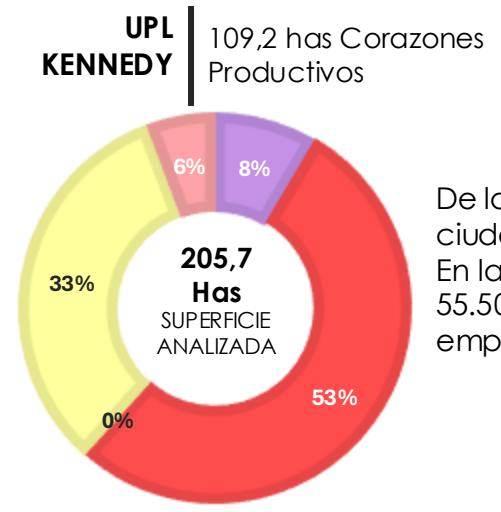
Destacan ciertos corazones productivos importantes como en el barrio La Alquería donde predomina la venta de textiles, en el barrio La Trinidad – Galán sobre la carrera 56 y la calle 8 sur se concentran comercios de restaurantes y bares, y también comercios en torno al denominado San Andresito de la carrera 38.



- Grandes Centros Comerciales
- Zonas Industriales
- Corazones Productivos
- Zonas de Interés Turístico
- Eje de Servicios Empresariales Av. Dorado
- Distrito- Centro Tecnológico e Innovación



La oferta de servicios sociales del cuidado no es amplia ni distribuida de manera homogénea en el territorio debido a procesos de urbanización diferenciados en el tiempo.



De las UPL del sector suroccidente de la ciudad. En la actualidad en la UPL se concentran 55.506 empleos formales que equivalen a 53 empleos/ha. (SDP 2023)

DIAGNÓSTICO FÍSICO

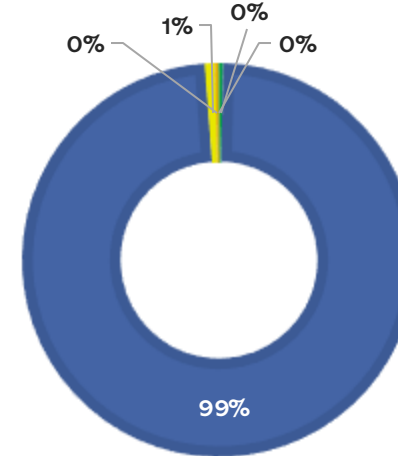
ESTRUCTURA INTEGRADORA DE PATRIMONIOS

Los Bienes de Interés Cultural más representativos que hacen parte de la Estructura Integradora de Patrimonios se analizan e identifican así:

UPL TEUSAQUILLO | Contiene el PEMP Teusaquillo
Alto valor patrimonial de sus barrios. 2.309 BIC

BIENES DE INTERÉS CULTURAL IDENTIFICADOS

UPL	Cantidad BIC	%
Salitre	8	0,34%
Teusaquillo	2308	98,55%
Punte Aranda	18	0,77%
Tintal	6	0,26%
Kennedy	2	0,09%
TOTAL	2342	100,00%



ELEMENTOS A DESTACAR:

1. Teusaquillo – BIC, SIU-DI (PEMP)
2. Universidad Nacional (PEMP)
3. Parque Simón Bolívar
4. Centro Urbano Antonio Nariño – BIC, SIU-CA
5. Pablo VI – BIC, SIU-CA
6. Estadio Metropolitano Ciudad de Techo
7. I.E.D. Nicolás Esguerra
8. Clínica Nuestra Señora de la Paz

■ Salitre ■ Teusaquillo ■ Punte Aranda ■ Tintal ■ Kennedy



ESTRUCTURAS DE CIUDAD

RÍOS COMO OFERTA AMBIENTAL

- Destaca la presencia del [río Fucha](#) y del [Canal San Francisco](#) que atraviesan la pieza de oriente a occidente

GRAN CONECTIVIDAD

- Importantes [conexiones a escala distrital, regional, nacional e internacional](#)
- Existencia de infraestructuras de transporte de gran impacto: Aeropuerto El Dorado, Terminal de Transporte Salitre, Regiotram de Occidente, Transmilenio Calles 26 y 68

CERCANÍA A EQUIPAMIENTOS Y PARQUES DE ESCALA METROPOLITANA

- Existencia de [equipamientos de escala metropolitana](#): Estadio El Campín, Movistar Arena, Corferias, Simón Bolívar
- Concentración de oferta de equipamientos al norte de la pieza analizada

FUERTE PRESENCIA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA Y RESIDENCIAL

- Significativa presencia de comercio, industrias y bodegas, reconocidas como [corazones productivos y generadores de empleo](#)
- [Sectores residenciales con diverso carácter](#): barrios tradicionales, barrios transformados, barrios modernos

CONCENTRACIÓN DE ACTUACIONES ESTRATÉGICAS

- Importante eje oriente occidente de [AEs en zonas tradicionalmente industriales](#)

NORMA URBANÍSTICA Y CARACTERIZACIÓN ESPACIAL

03.1. Antecedentes urbanísticos

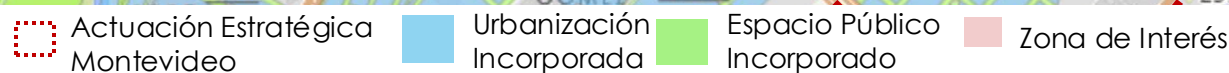
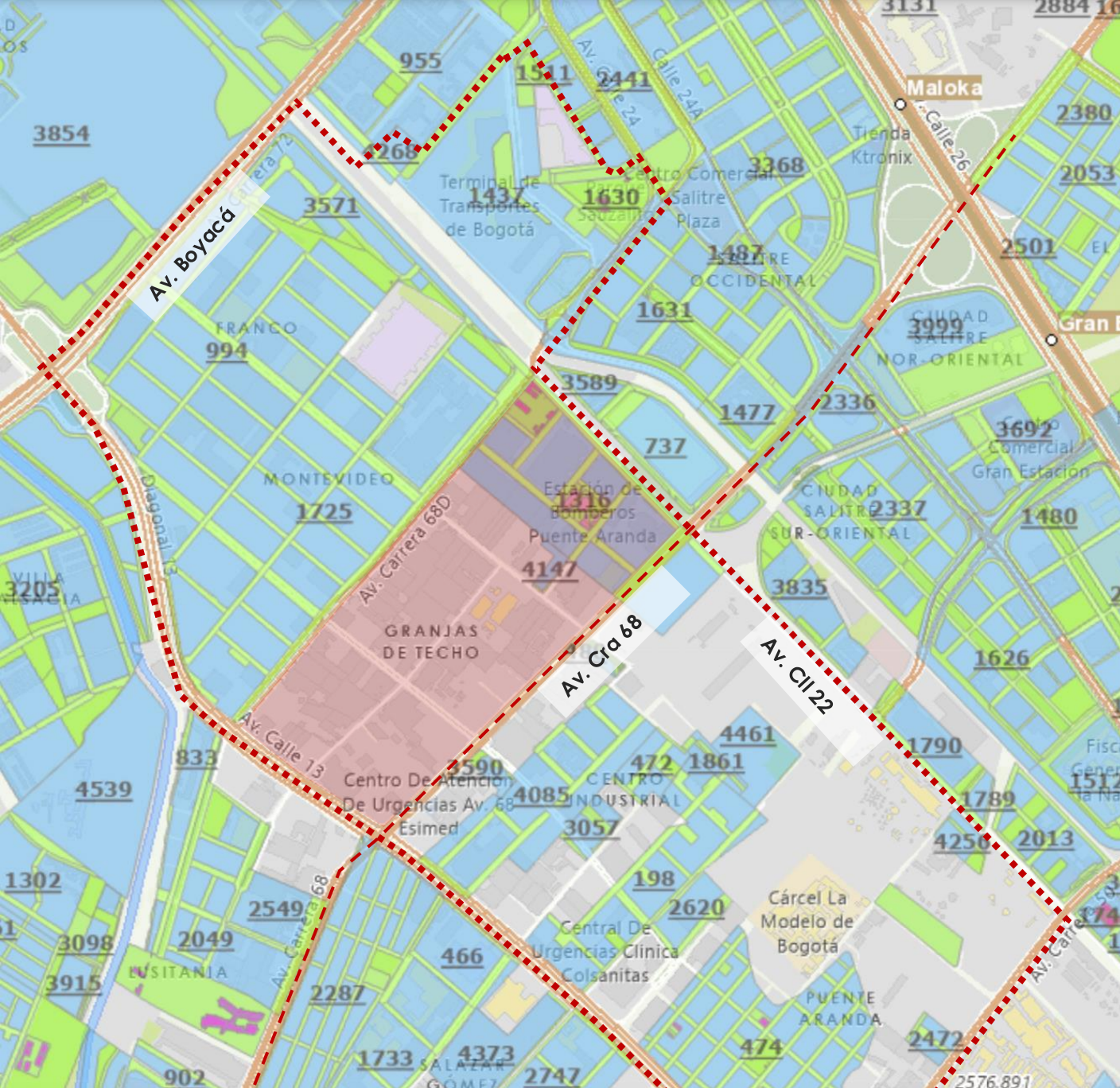
- Inventario bienes públicos
- Granjas de Techo (identificación de licencias y planos urbanísticos)
- Sectores consolidados - Resolución 1662 de 2023

03.2. Actuación estratégica N° 14 “Montevideo”

- Actuación Estratégica No. 14 Montevideo
- Planes parciales en el ámbito de la actuación estratégica y en el área de influencia
- Tratamientos Urbanísticos
- Áreas de Actividad
- Destino Económico
- Caracterización Predial y morfológica de las manzanas y lotes
- Valor de referencia por m2
- Características de Empleo por manzana
- Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá

03.3. Síntesis de caracterización general y aproximación al polígono de intervención

03



INVENTARIO BIENES PÚBLICOS:

Según el visor del DADEP, y como se puede ver en la imagen, la Zona industrial - "Granjas de Techo" no cuenta con urbanísticos incorporados, sin embargo, históricamente, esta zona se ha destacado por ser industrial, desde el POT Decreto 190 de 2004 como Área de Actividad Industrial- **TRATAMIENTO CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES.**

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN MODALIDADES

MODALIDAD	ÁREAS DE APLICACIÓN
De sectores urbanos especiales	Zonas industriales y dotacionales existentes con fundamento en normas especiales que deben asegurar y recuperar sus condiciones como espacios adecuados a tales usos.

Art. 367. Decreto 190 de 2004

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN NORMAS PARA LA MODALIDAD DE CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES

2. Para zonas industriales. Las zonas industriales existentes con reglamentación vigente continuarán rigiéndose por la misma, mientras entra en vigencia la nueva reglamentación de que trata el Artículo 341: "Áreas actividad industrial" ;

Art. 372. Decreto 190 de 2004

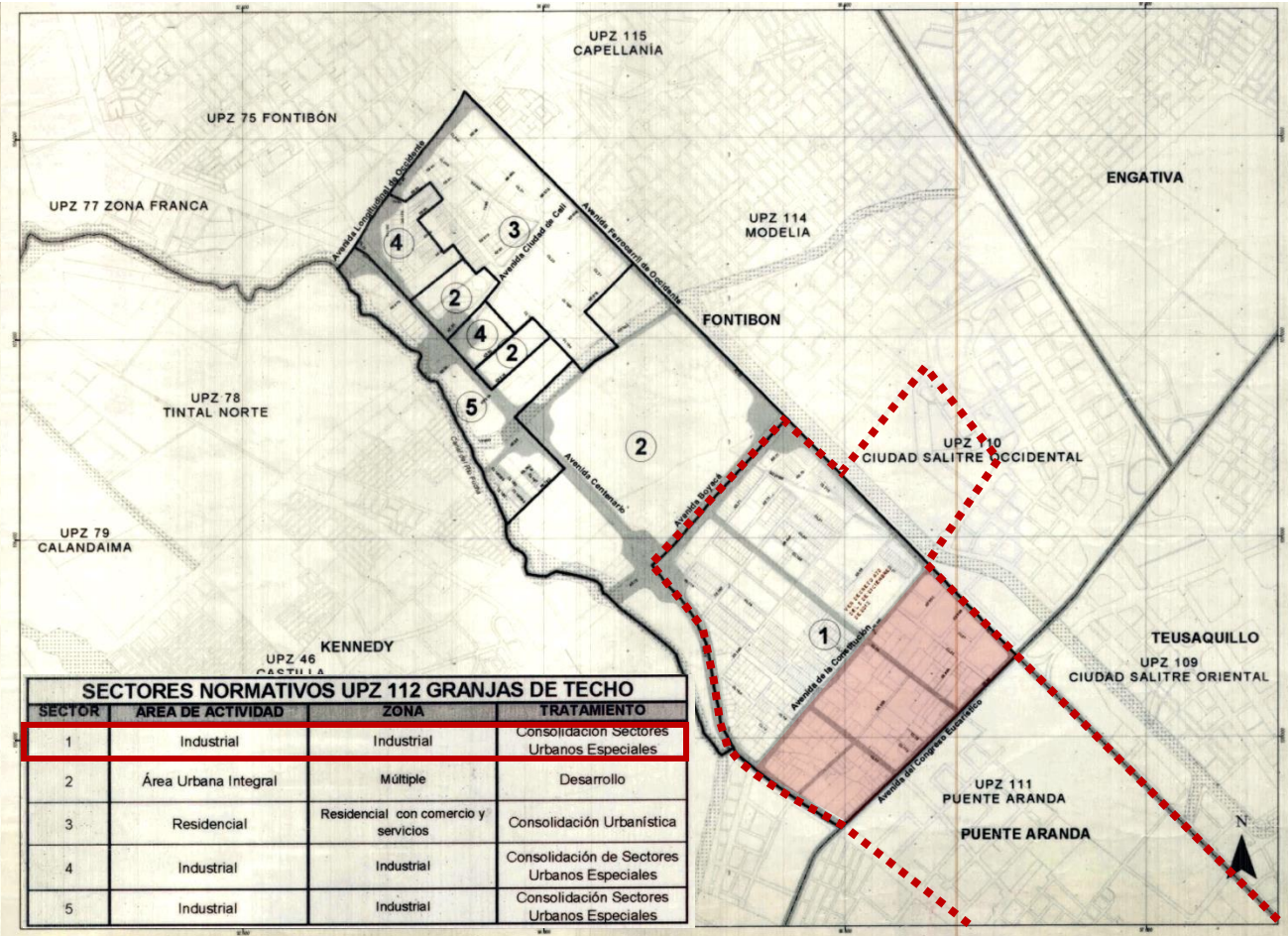
ANTECEDENTES URBANÍSTICOS GRANJAS DE TECHO- UPZ 112

Dentro del análisis urbanístico, se identifica en el marco del POT Decreto Distrital 190 de 2004, el área de interés que pertenece a la Unidad de Planeamiento Zonal No. 112 Granjas de Techo, reglamentada mediante el Decreto Distrital 622 de 2006 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 112 GRANJAS DE TECHO, ubicada en la localidad de FONTIBON." El sector históricamente ha sido marcado como zona industrial como se muestra a continuación:

ESTRUCTURA BÁSICA UPZ 112- GRANJAS DE TECHO



PLANO DE LOCALIZACIÓN DE SECTORES NORMATIVOS



Actuación Estratégica Montevideo

Zona de Interés

Actuación Estratégica Montevideo

Zona de Interés

ANTECEDENTES URBANÍSTICOS- GRANJAS DE TECHO- UPZ 112

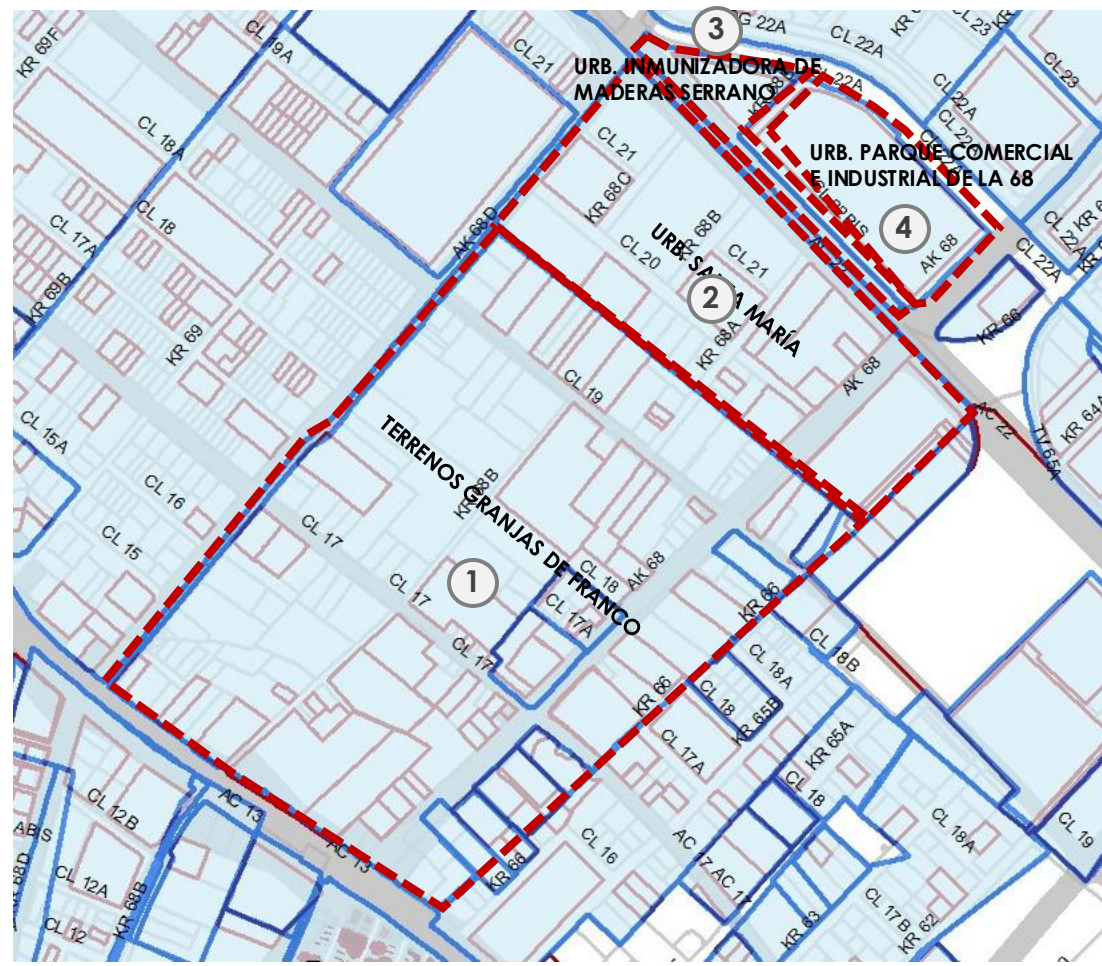
El sector se divide en 4 planos grandes: Granjas de Franco, Urb. Industrial Santa María, Urb. Inmunizadora de Maderas Serrano y Urb. Parque Comercial e Industrial de la 68 (Costado Norte), que corresponde a las áreas que cuentan con RUPI identificadas en el visor del DADEP anteriormente.

IDENTIFICACIÓN DE LICENCIAS



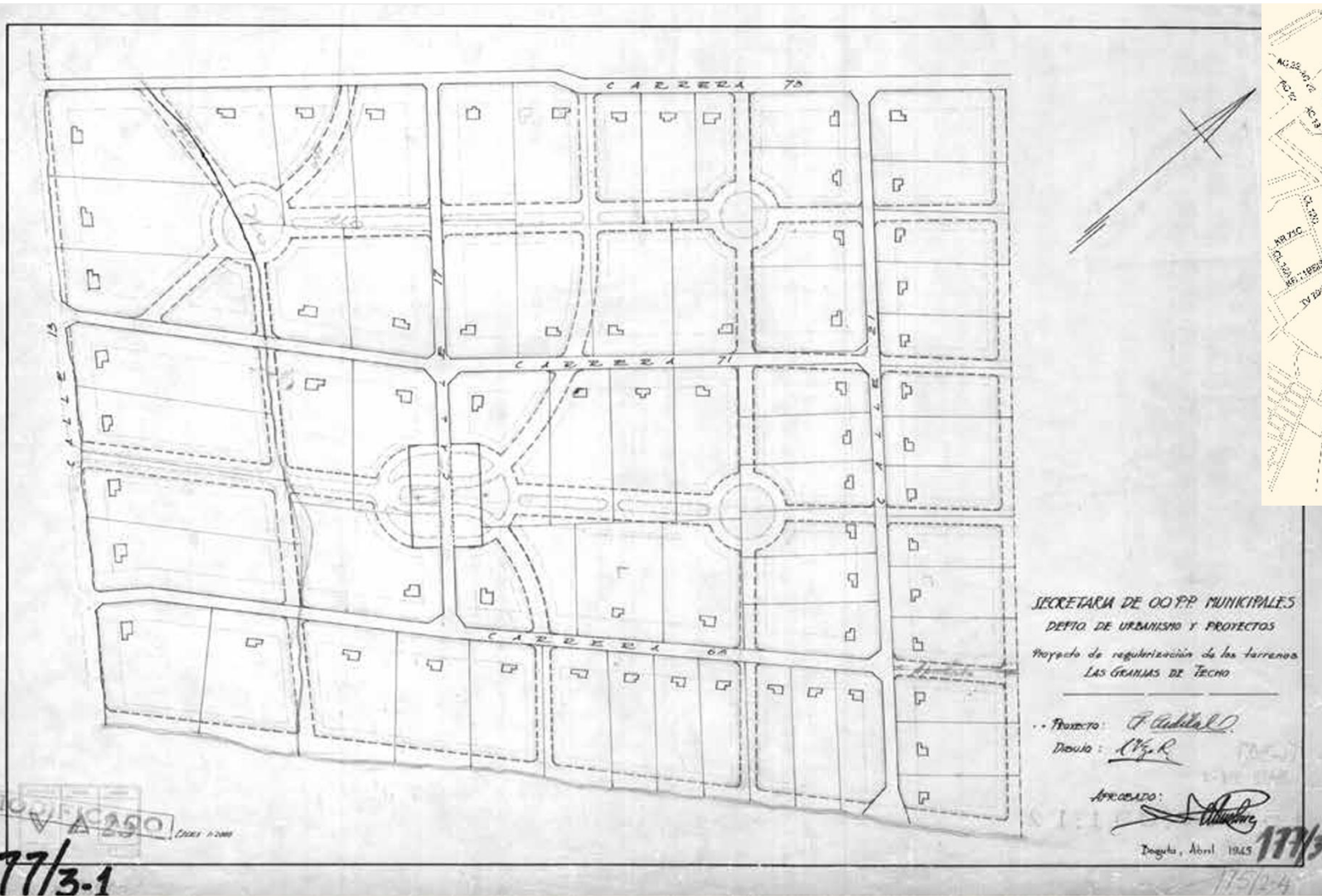
Granjas de Techo Predios con Licencia

IDENTIFICACIÓN DE URBANÍSTICOS



Terreno Granjas de Franco Planos Urbanísticos

ATLAS HISTÓRICO DE BARRIOS DE BOGOTÁ 1884 - 1954

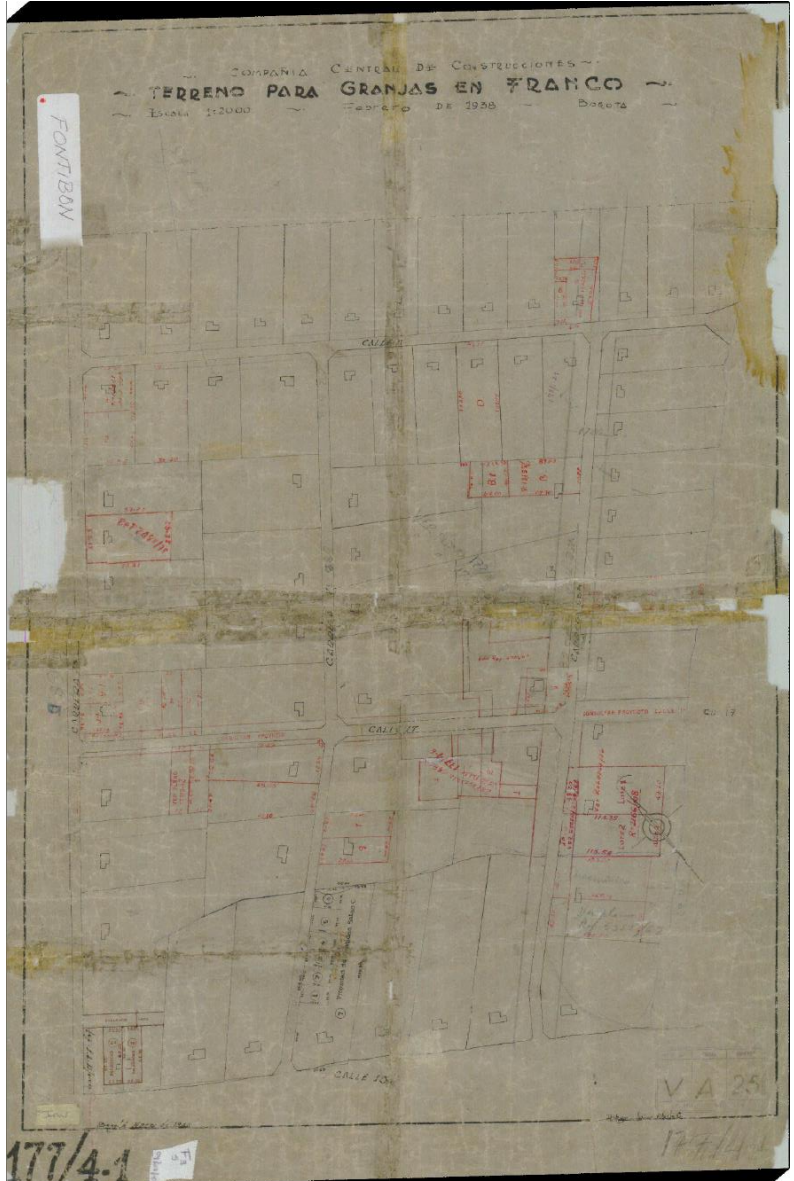


“Los lotes oscilaban entre los 5.000 y los 20.000 metros cuadrados; las hipotecas eran a 20 años. El barrio contó en sus inicios con un gran tanque que debía proveer de agua a los habitantes. En 1945 el Concejo de la ciudad ordenó la construcción del alcantarillado, que debía ser costeado por sus habitantes, y la formalización de la cesión de vías al Municipio por parte de la Compañía Central de Construcciones. Para esto fue necesario incluir el barrio a la manera de una “isla” dentro del perímetro municipal.

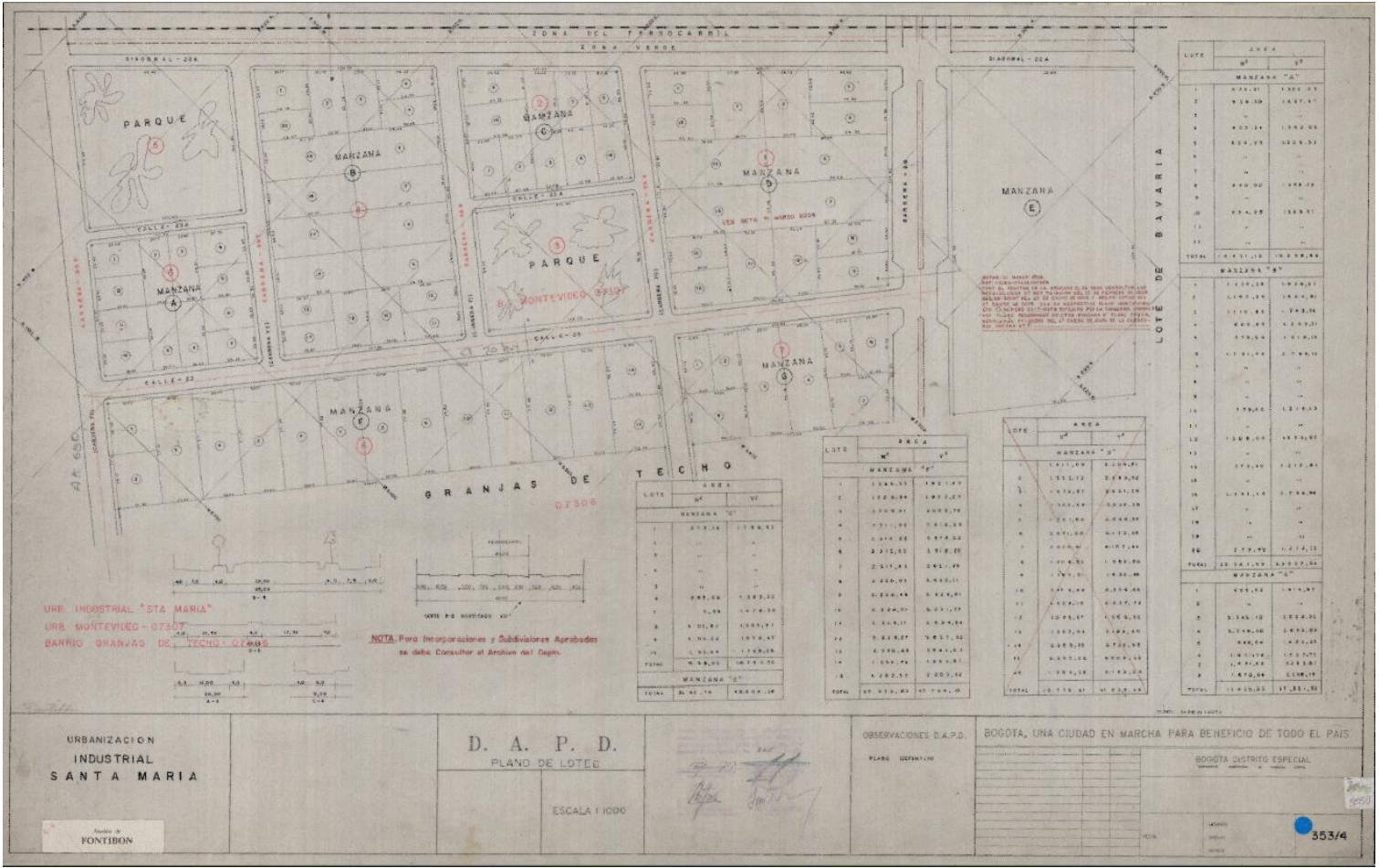
Las grandes dimensiones de los predios y la presión de una zona industrial en crecimiento, convirtieron este barrio experimental en zona de bodegas industriales.”

Proyecto de regularización de los terrenos Las Granjas de Techo. Secretaria de Obras Públicas Municipales. Departamento de Urbanismo y Proyectos.

PLANO URBANISTICO No. 177/4-1 TERRENO PARA GRANJAS DE FRANCO (1938)



PLANO URBANISTICO No. 353/4 URBANIZACIÓN SANTA MARIA (1959)



Al consultar la planoteca de la Secretaria Distrital de Planeación, se identificaron los planos urbanísticos de los terrenos conocidos hoy en día como "granjas de techo", pero que en 1938 se denominaba "Granjas de franco" identificando en ellos trazados viales y configuración de lotes.

SECTORES CONSOLIDADOS- RESOLUCIÓN 1662 DE 2023:

A continuación, se relacionan los cuatro (4) criterios que define la Resolución 1662 de 2023 expedida por la Secretaria de Planeación Distrital para la incorporación de sectores de la ciudad a la categoría "Sectores Consolidados", ya que, para el caso del área conocida hoy como Granjas de techo, y según el PLANO URBANISTICO no. 177/4-1 terreno para granjas de franco (1938) le es aplicable la disposición del numeral uno así:

1 SECTORES ANTIGUOS EN EL DISTRITO CAPITAL

Para el Distrito Capital los Sectores Antiguos se definen como áreas de la ciudad ubicadas en suelo urbano que se consolidaron con infraestructura de servicios domiciliarios básicos, espacios públicos, áreas privadas definidas y con construcciones existentes al año 1958, conforme a los planos aerofotogramétricos elaborados para la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y adoptados en 1960-1961 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), que actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción.

2 URBANIZACIONES DEL INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL (ICT) Y DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA (INURBE)

El Instituto de Crédito Territorial (ICT) se desarrollaron en la ciudad de Bogotá D.C. setenta y ocho (78) urbanizaciones construidas y/o financiadas por ese Instituto

3 SUBDIVISIONES, PARTICIONES O DIVISIONES MATERIALES ORDENADAS POR SENTENCIA JUDICIAL, EN ÁREAS CONSOLIDADAS DEL SUELO URBANO

Las divisiones prediales ordenadas por sentencia judicial en firme, en suelo urbano aún sin la existencia de planos urbanísticos o topográficos de soporte, pueden configurarse en áreas señaladas como Sectores Consolidados en la ciudad, siempre bajo el cumplimiento de las condiciones que definen a estos sectores

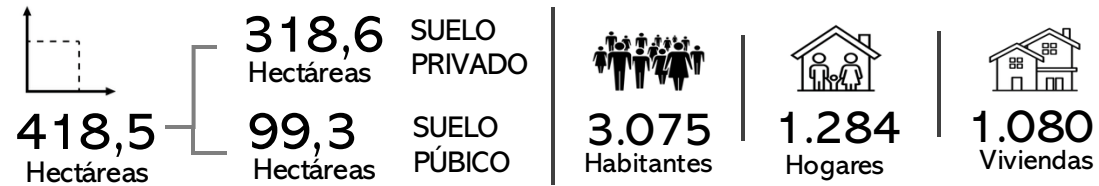
4 URBANIZACIONES DE ORIGEN FORMAL O DESARROLLOS LEGALIZADOS CUYA SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DIFIERE DE LO ORIGINALMENTE APROBADO EN SU PLANIMETRIA

a) Las urbanizaciones de origen formal desarrolladas con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, cuyas condiciones actuales de urbanización no son coincidentes con el acto administrativo original y no cuentan con licencias urbanísticas de subdivisión.

b) Desarrollos legalizados y clasificados bajo los tratamientos urbanísticos de consolidación o renovación urbana según lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021, que no se enmarquen en trámites de regularización o formalización, o que estando en ellos se demuestre la improcedencia de la aplicación de tal instrumento. (...) ””

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA N 14 "MONTEVIDEO"

El área objeto de análisis se encuentra en el ámbito de la Actuación Estratégica 14, delimitada en el mapa CG-7 Actuaciones Estratégicas del Decreto Distrital 555 de 2021, denominada MONTEVIDEO y tiene los siguientes datos generales:



LINEAMIENTOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN ESTRATÉGICA:

- 1 Conformar red de espacio público e infraestructura de transporte no motorizado dentro de la zona, que facilite el acceso de los empleados a estas zonas (...) y que permita una mejor inserción y articulación del RegioTram con el entorno.
- 2 Revitalizar y redensificar el entorno de los corredores del Metro, NQS, RegioTram y Transmilenio (Av. CL 26 y Av. KR 68) con actividad y mezcla de usos en primeros pisos
- 3 Articular urbanísticamente la Actuación Estratégica con los planes parciales adoptados de su ámbito.



ACTUACIÓN ESTRATÉGICA 14 "MONTEVIDEO"

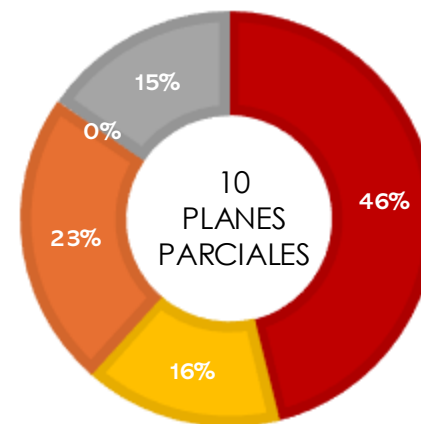
Patio Taller RegioTram	Terminal de Transporte	Policía y Bomberos	Área objeto de Análisis
Dotacionales	IDPAC	Cárcel Modelo	

FUENTE: Secretaria Distrital de Planeación- Anexo 07 POT. Guía para la formulación de Actuaciones Estratégicas- Decreto 555 de 2021

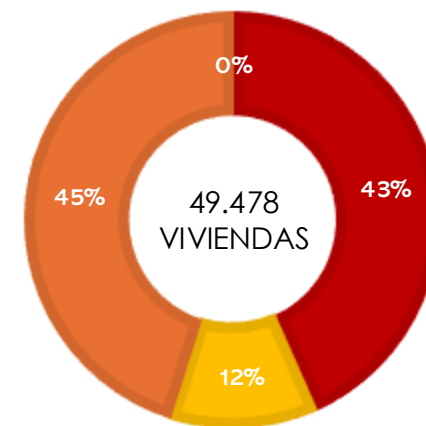
PLANES PARCIALES EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN ESTRATÉGICA Y EN EL ÁREA DE INFLUENCIA:



ESTADO DE EJECUCIÓN DE PLANES PARCIALES
10 PP Adoptados



OFERTA DE VIVIENDA HABILITADA EN LOS PP ADOPTADOS. (10)
49.478 viviendas



El 45% de la nueva oferta de vivienda está en PP con más del 50% de ejecución.

- ① PP La Felicidad
- ② PP Procables
- ③ PP Bavaria Fábrica
- ④ PPRU Montevideo
- ⑤ PPRU Ciudadela Nuevo Salitre
- ⑥ PPRU Salitre Oriental (Dest)
- ⑦ PPRU Textilía (Modificación)
- ⑧ PPRU Cartón de Colombia
- ⑨ PPRU San Rafael
- ⑩ PPRU Nueva Aranda (Formulación)
- ⑪ PPRU Búfalo
- ⑫ PPRU Corferias
- ⑬ PPRU CAN

Algunas generalidades en el marco del análisis físico en cuanto a relaciones espaciales que se generan en las rutas del terminal de transportes:

**RUTAS DE TRANSPORTE
TERMINAL DE TRANSPORTE**



Genera presión sobre los bordes INDUSTRIALES donde actualmente hay culatas, no hay actividad.



Calles incompletas.

Perfil Carrera 68D- Tránsito Rutas de Transporte del Terminal (Tipo A-1)

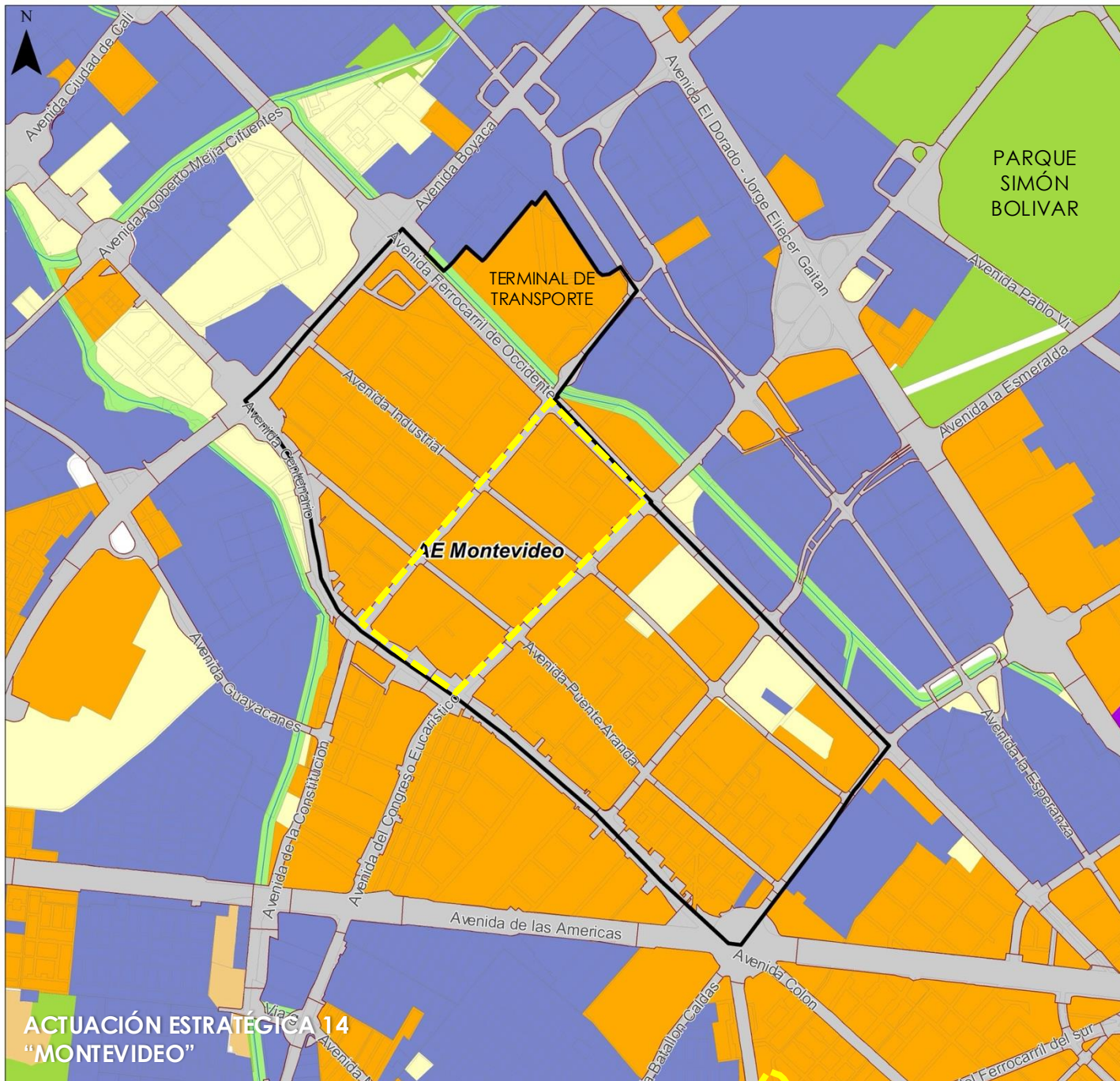


ACTUACIÓN ESTRATÉGICA 14
"MONTEVIDEO"

- ① Terminal de Transporte
- ② PPRU Montevideo

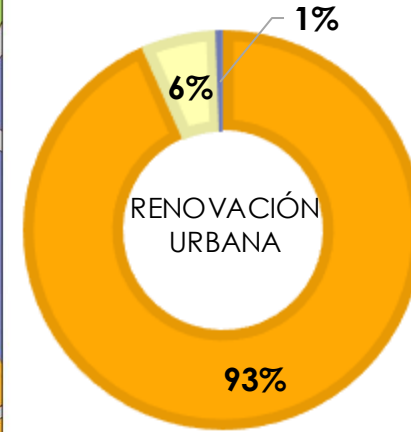
Área objeto de Análisis

Principal vía de Ruta de Buses del Terminal (CRA 68D)



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

La Actuación Estratégica se encuentra delimitada bajo los tratamientos Urbanísticos de Renovación Urbana, Desarrollo y consolidación como se muestra a continuación:



Predomina la presencia del tratamiento de **renovación urbana** con un 93% de la AE MONTEVIDEO

Algunas manzanas tienen designado tratamiento de **desarrollo** y otras de **consolidación**, en menor medida

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

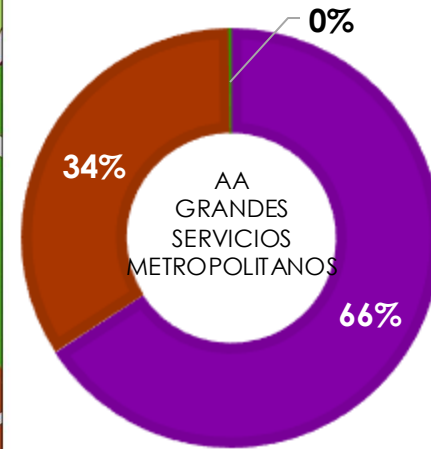
Artículo 301, D555/23

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

(opera mediante la) **modalidad de revitalización**, la cual promueve una **mayor edificabilidad** y la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada, en sectores de ciudad **en consideración a las condiciones de soporte urbanístico** ”

ÁREAS DE ACTIVIDAD

La Actuación Estratégica está definida a partir de las áreas de actividad estructurante y grandes servicios metropolitanos, como se muestra a continuación:



Predomina la presencia del **área de actividad de grandes servicios metropolitanos** con un 66% de la AE MONTEVIDEO

Seguido del **área de actividad estructurante receptora de vivienda de interés social** con el 34%

ÁREAS DE ACTIVIDAD

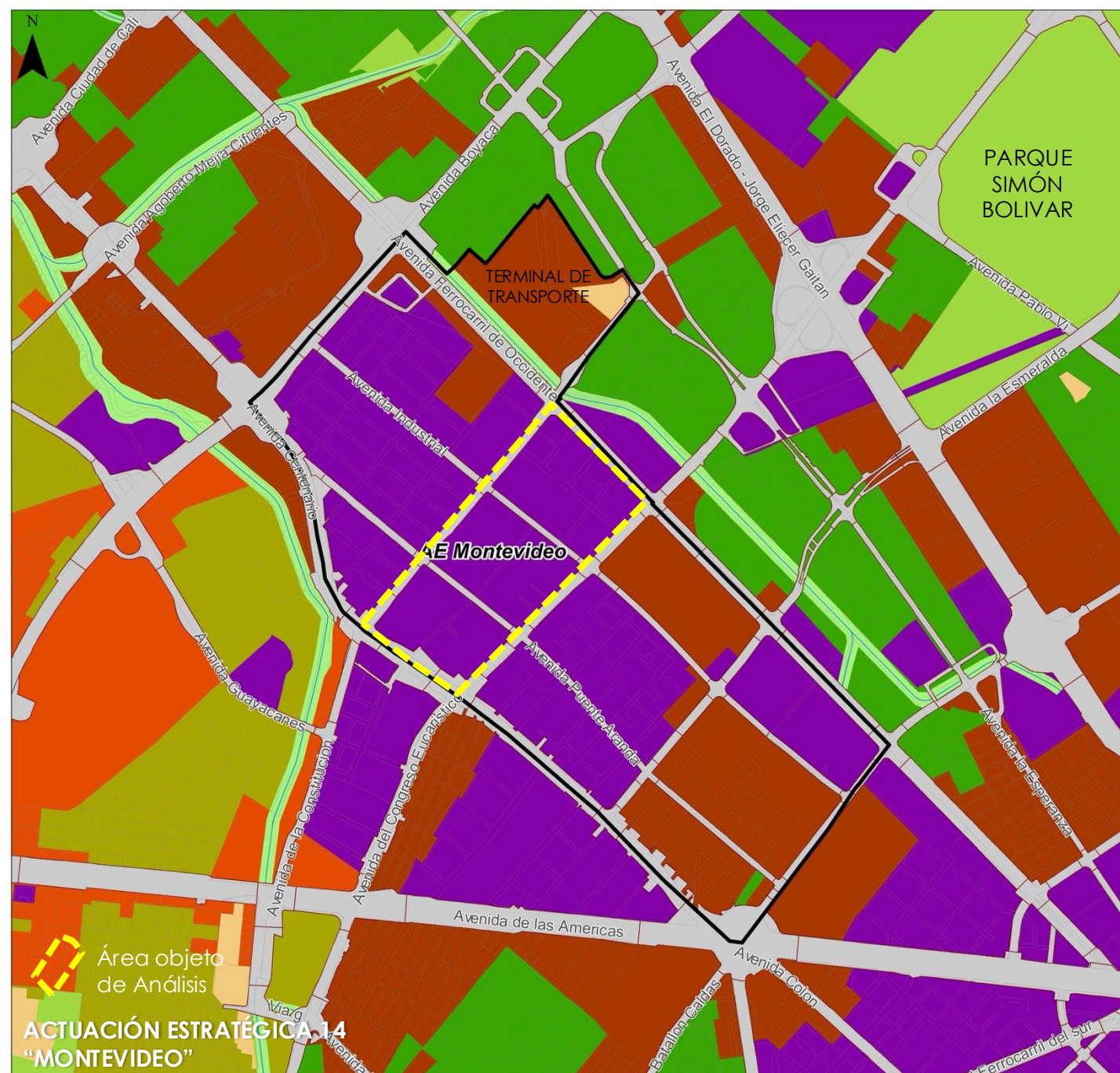
Artículos 240, D555/23

GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS:

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

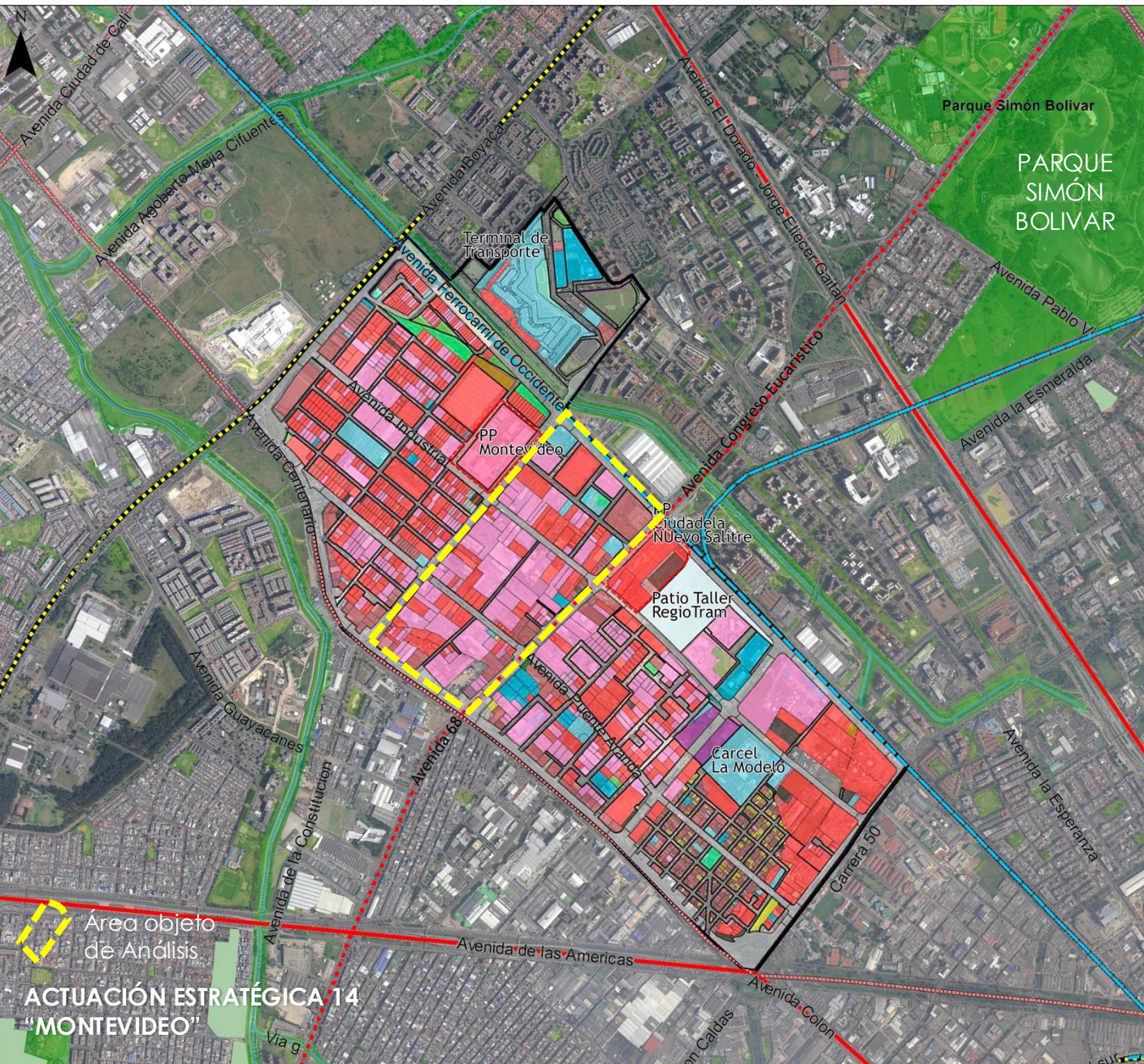
ESTRUCTURANTE ZONA RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:

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



ACTUACIÓN ESTRATÉGICA 14 "MONTEVIDEO"

Grandes Servicios Metropolitanos
 Área Estructurante Receptora de VIS
 Área Proximidad



DESTINO ECONÓMICO:

El destino económico corresponde a la actividad económica potencial de explotación de un predio, lo que se puede analizar en el ámbito de la Actuación Estratégica corresponde a los usos de industria comercio en corredor comercial (sobre vías de la malla vial arterial), comercio puntual. Se evidencia muy baja actividad residencial,

Dentro de las características en la zona se generan aproximadamente 108mil empleos, lo que representa el 2,8% de la participación de empleo en la ciudad de conformidad con lo reportado por la Secretaria de Desarrollo económico para el año 2022.

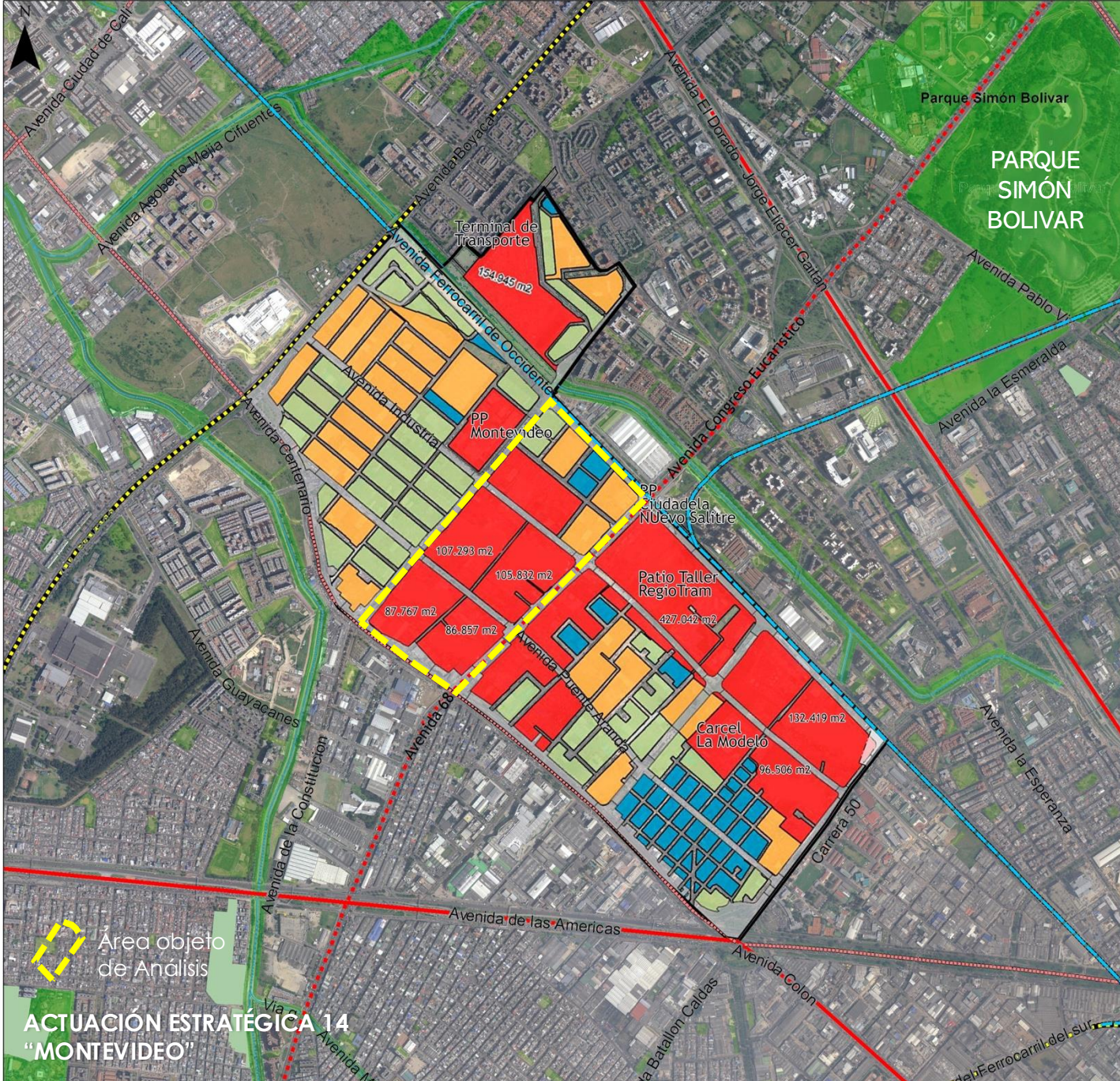
DEMANDA SUELO INDUSTRIAL**

“Los submercados urbanos (Álamos, Fontibón, Montevideo y Puente Aranda) alcanzan las tasas de vacancia más bajas, reflejo del apetito por la ubicación de estos activos pese a la antigüedad de las construcciones.”

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA 14
"MONTEVIDEO"

- Parques
- Industria
- Comercio Puntual
- Comercio en Corredor Comercial
- Residencial
- Equipamientos
- Área objeto de Análisis

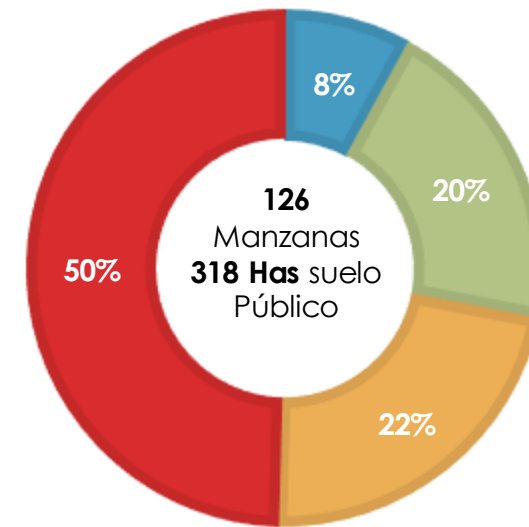
FUENTE: *SDDE, 2022
**JLL, Reporte del Mercado logístico e industrial 2023



CARACTERIZACIÓN PREDIAL Y MORFOLÓGICA DE MANZANAS:

En la Actuación Estratégica identifican diferentes características relacionadas con la morfología y tamaño de las manzanas que la conforman y se relacionan a continuación:

Características Manzanas	Manzanas	M2	%
Menores a 10.000 m2	46	253.328	8%
Entre 10.000 m2 y 20.000 m2	40	640.855	20%
Entre 20.000 m2 y 50.000 m2	26	712.688	22%
Mayores a 50.000 m2	14	1.579.578	50%
TOTAL	126	3.186.449	100%



El mayor número de manzanas son menores a 10.000m2, sin embargo, la mayor área de suelo es ocupada por manzanas mayores a 50.000 m2.

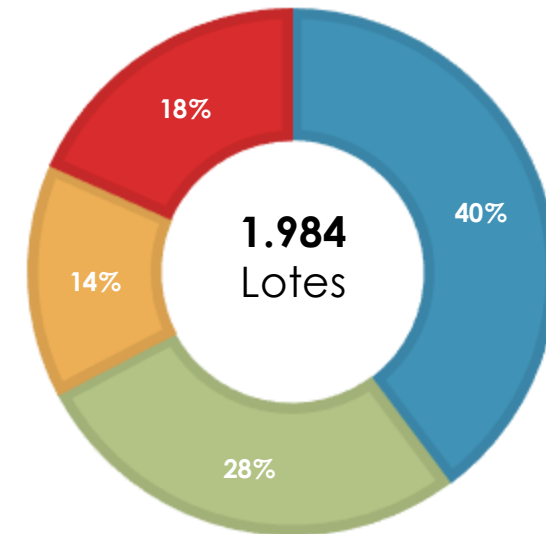
Facilidad de gestión en manzanas con mayor superficie.



CARACTERIZACIÓN PREDIAL Y MORFOLÓGICA DE LOTES:

Una vez analizadas las características morfológicas de las manzanas, se identifican las características relacionadas con los tamaños de los lotes de manera general en toda la actuación así:

Características Lotes	Lotes	Área media	%
Menores a 10.000 m2	789	219	40%
Entre 10.000 m2 y 20.000 m2	546	756	28%
Entre 20.000 m2 y 50.000 m2	285	950	14%
Mayores a 50.000 m2	364	1.505	18%
TOTAL	1.984		100%

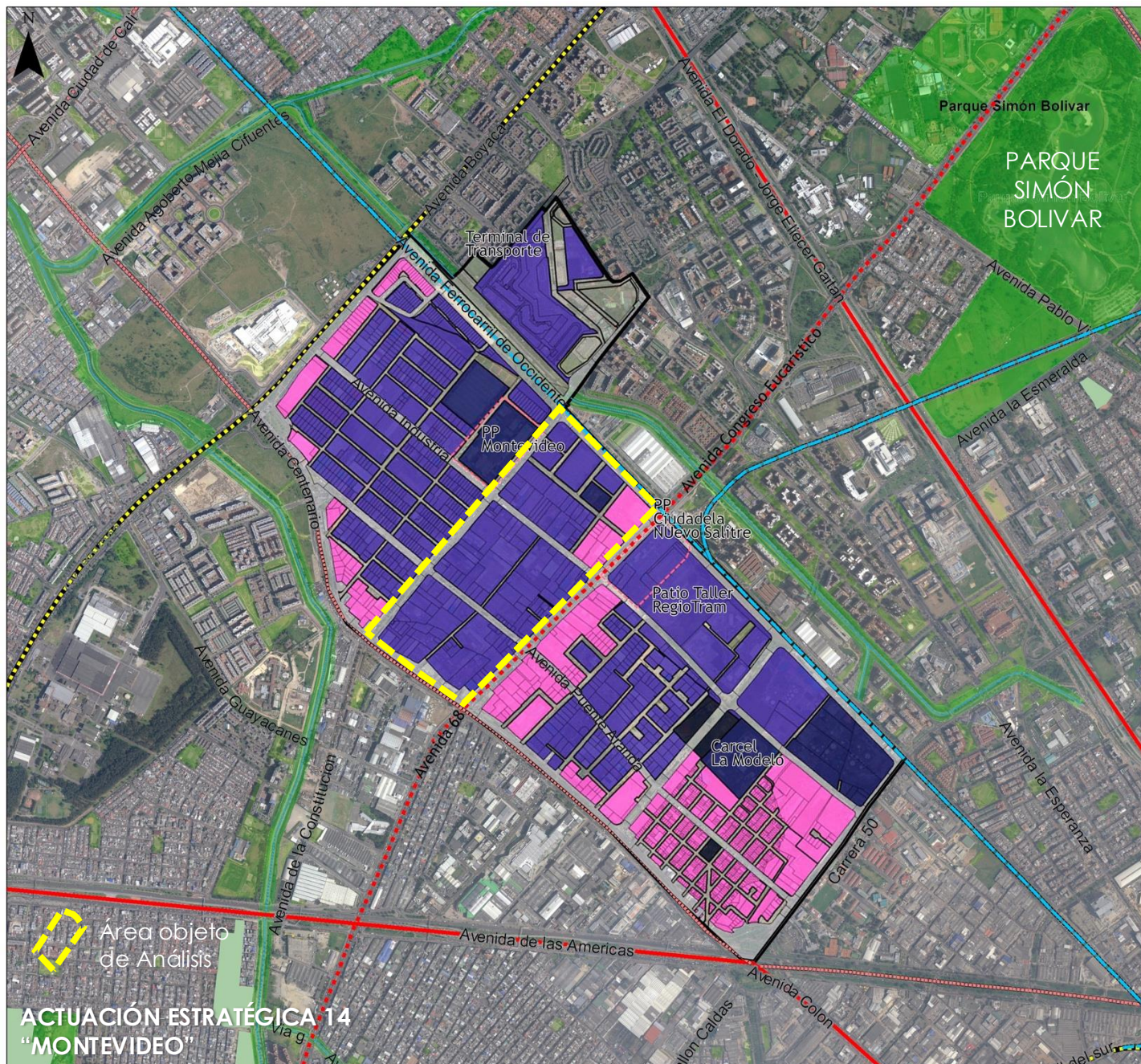


el 40% de los lotes con área media de 219 m2 se localizan en manzanas menores a 10.000 m2.

El 18% de los lotes de área mayor a 1.000 m2 se localizan en Manzanas mayores a 50.000 m2

Los Lotes de mayor extensión se localizan sobre la Av. El Ferrocarril (Av. CII 22)

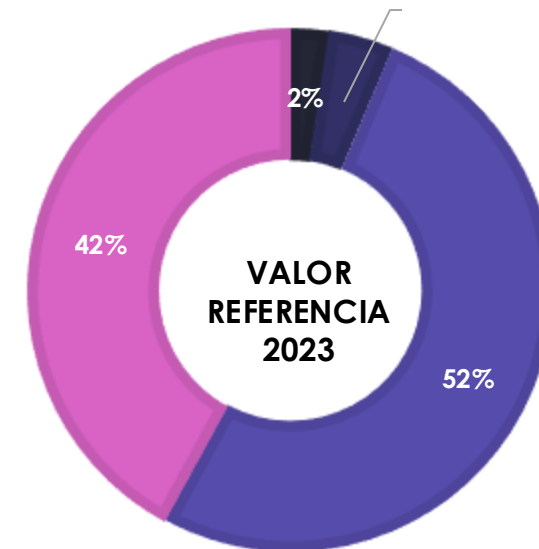
FUENTE: Secretaria Distrital de Planeación- Análisis AE Montevideo 2024



VALOR DE REFERENCIA POR M2:

Con el fin de generar una aproximación al área de formulación del Plan Parcial, se analiza el valor de referencia por m2 de la Actuación Estratégica para identificar los valores del suelo que serán objeto de la formulación en el marco del desarrollo del reparto de cargas y beneficios. Resultado de la identificación de los valores se muestra a continuación:

Valor de Referencia	Manzanas	%
\$840.000 a \$ 1.195.837	3	2%
\$1.196.000 a \$ 1.800.000	5	4%
\$1.810.000 a \$ 2.460.000	65	52%
\$2.470.000 a \$ 3.200.000	53	42%
TOTAL	126	100%



Más del 50% de los predios se encuentran con un valor de referencia entre \$1.810.000 a \$ 2.460.000.

Los predios localizados sobre la Carrera 50 (Límite AE) con Av. Cll 13 presentan el valor de referencia más Alto dada su destino económico (Comercio en Corredor Comercial)



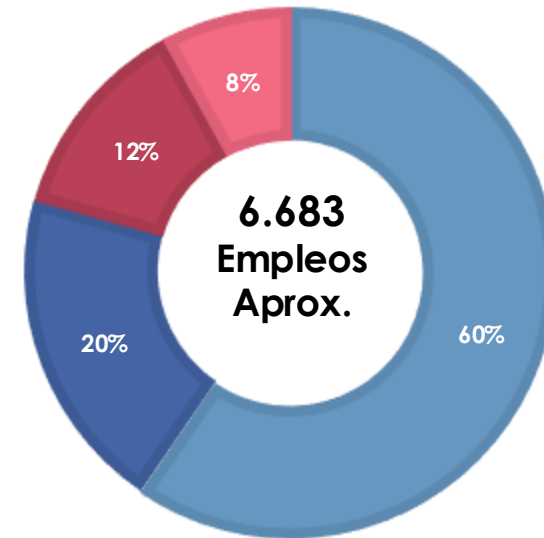
FUENTE: Mapas Bogotá consulta 2024. Fuente 2023.



CARACTERÍSTICAS DE EMPLEO POR MANZANA:

Los empleos generados por manzana muestran el componente socioeconómico del ámbito de la actuación, donde se identifica el número de empleos por manzana y el rango general así:

Empleo por Manzana	Cantidad	%
0 a 373	75	60%
374 a 1.002	25	20%
1.003 a 2.197	16	12%
2.198 a 6.683	10	8%
TOTAL	126	100%



El 60% de los empleos se encuentra en 75 manzanas.

La muestra de empleos mayor, entre 2mil y 6mil se localiza en el menor número de manzanas.

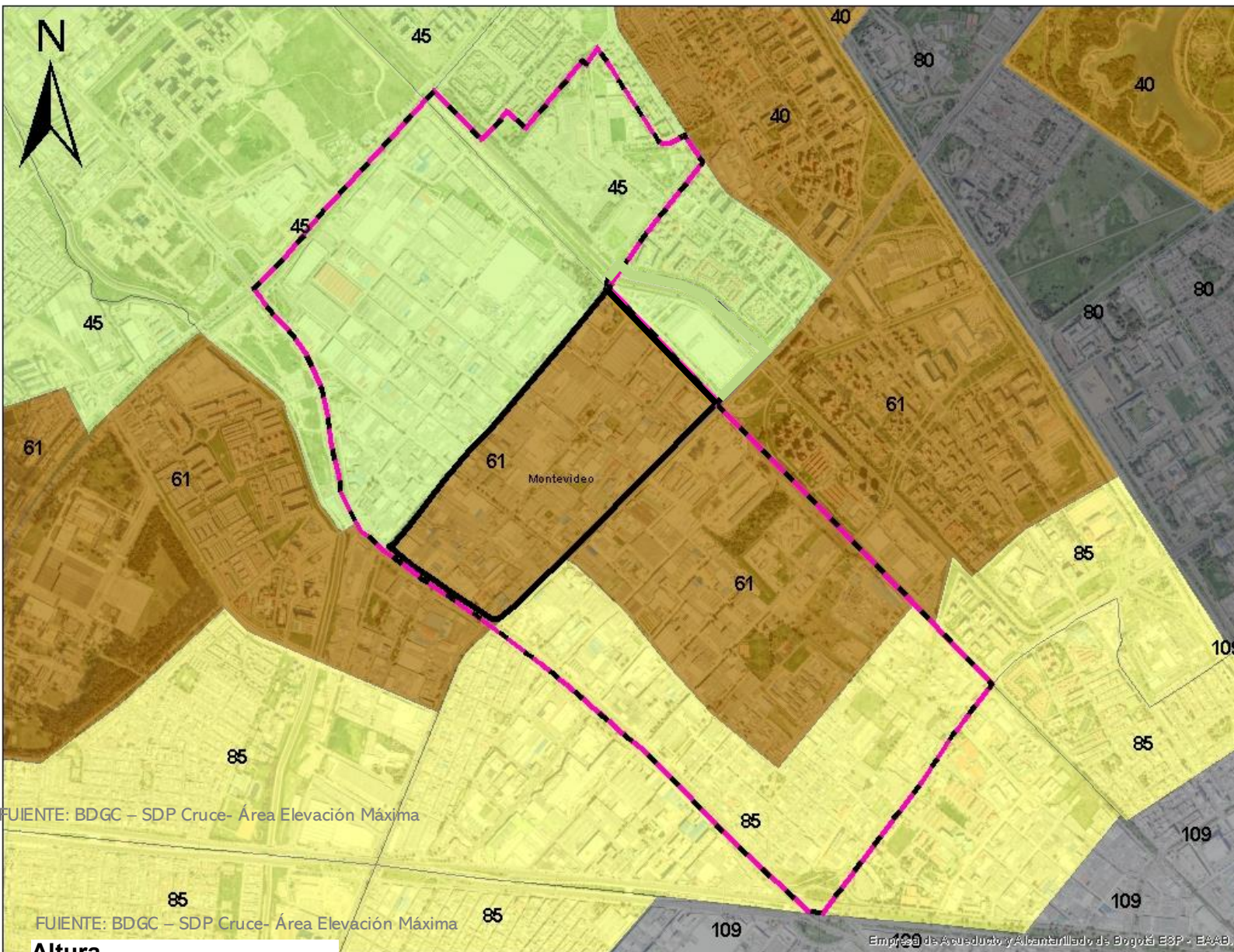
SECTORIZACIÓN DE OBSTACULOS POR ALTURA DEL ESPACIO AEREO DE BOGOTÁ:

(DECRETO 555 DE 2021)

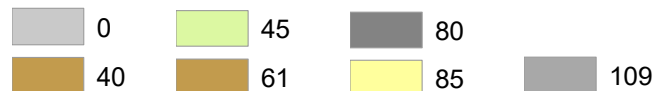
De conformidad con el mapa de Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá, generado por la Aerocivil e incorporado al POT, se analiza las alturas permitidas en metros para tener una aproximación de la cantidad de pisos permitidos en el ámbito de formulación como se relaciona a continuación:

La actuación Estratégica Montevideo tiene tres (3) alturas permitidas:

1. Área Industrial entre Av. Boyacá y Av. Comuneros: **45 metros de altura (15-18 pisos)**
2. Área Granjas de Techo- Av. Ferrocarril y Av. Puente Aranda: **61 metros de altura (20-24 pisos)**
3. Área con vocación residencial y comercial entre la Av. Centenario y Av. Ferrocarril: **85 metros de altura (28-34 pisos)**



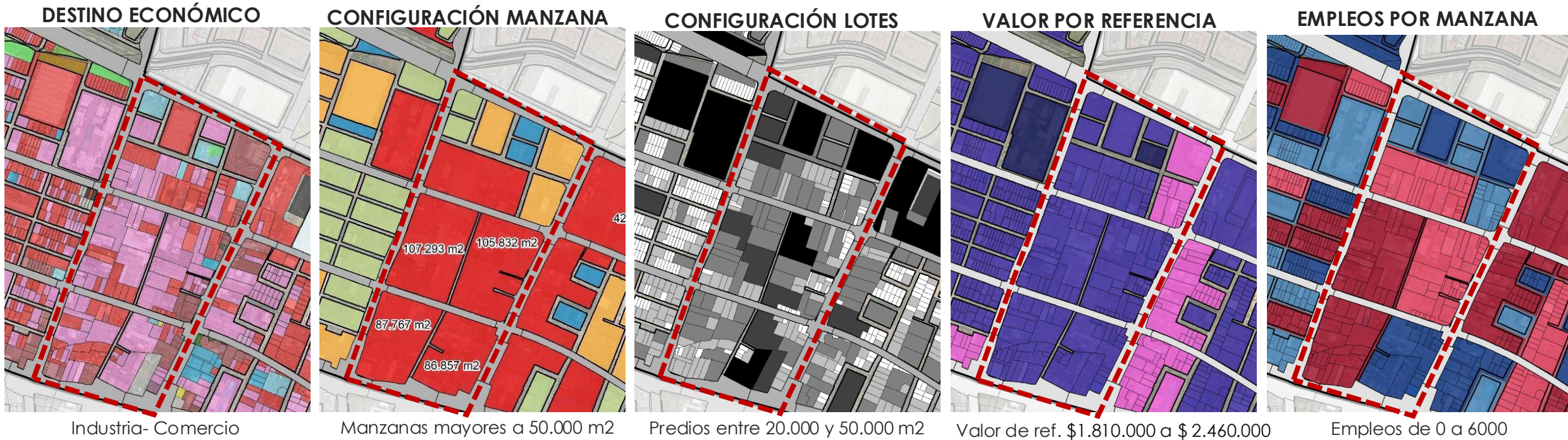
Altura



Área objeto de Análisis

SÍNTESIS DE CARACTERIZACIÓN GENERAL Y APROXIMACIÓN AL POLÍGONO DE INTERVENCIÓN:

Con base en el análisis urbanístico, morfológico y socioeconómico de la actuación estratégica 14 denominada Montevideo, se realiza una aproximación al polígono de intervención que será objeto de la formulación del Plan Parcial en cada uno de los componentes analizados previamente así:



1 El polígono se configura entre la Carrera 68D que por tener un perfil vial V-1 y es la ruta de llegada y salida de los buses del Terminal genera una presión sobre los bordes que no tiene articulación con el entorno debido a que se encuentra en su mayoría culatas o fachadas cerradas de industrias y la Av. Carrera 68.

2 La Av. Carrera 68 a su vez configura un Perfil de Comercio en Corredor Comercial resaltando el destino económico de la Actuación Estratégica, no solo Industrial.

3 La configuración predial del polígono de intervención podría facilitar la gestión predial ya que contiene las áreas de Manzana con mayor área frente a las manzanas localizadas sobre la Carrera 50 y sobre la Av. Boyacá

4 Es una pieza que genera diferentes tipos de empleo los cuales se pueden resignificar mediante una actuación urbanística que configure los déficits de equipamientos que tienen tanto la UPL como el Sector, generando mayor y mejor espacio público.

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN

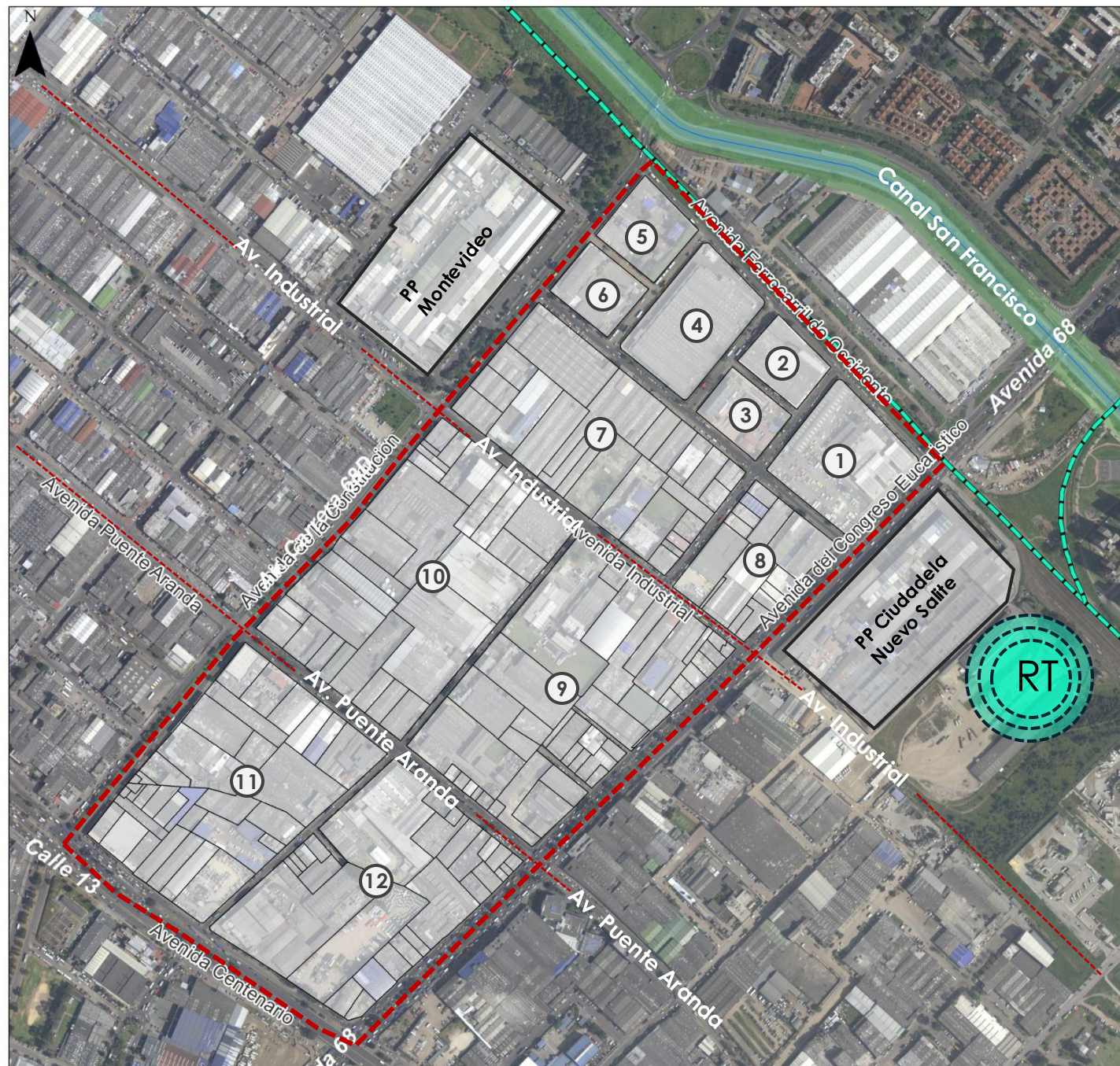
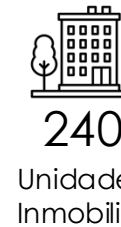
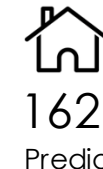
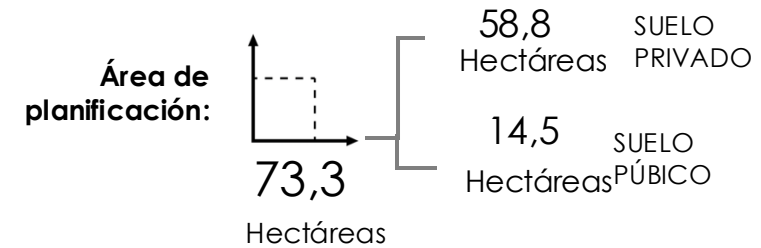
PLAN PARCIAL

- 04.1 Generalidades del área de intervención
- 04.2 Reconocimiento del sector / visita de campo
- 04.3 Principales actores del sector (Actividades Productivas)
- 04.4 Destino económico
- 04.5 Avalúo catastral por manzana, Avalúo comercial por manzana, Media del valor de referencia
- 04.6 Cantidad de predios por manzana
- 04.7 Altura en Pisos (Según visita)
- 04.8 Estado actual de los predios (según visita)
- 04.9 Tipo de Propiedad
- 04.10 Área de Terreno por rangos y Área de construcción por rangos
- 04.11 Destino Catastral
- 04.12 Síntesis y Reconocimiento de Principales Actores

04

ÁREA DE OPORTUNIDAD:

Dentro de las generalidades del polígono de intervención, identificado como un área de oportunidad para el desarrollo del Plan Parcial de renovación urbana, se encuentra:



El área se encuentra dentro de la Actuación Estratégica Montevideo, está conformada por un área de planificación de 73,3 hectáreas, de las cuales 58,8 Ha corresponden a suelo privado y 14,5 ha corresponden a suelo público.

Se identificó adicionalmente 2,68 ha corresponden a vías locales incorporadas en el patrimonio inmobiliario que administra el DADEP las cuales podrán ser objeto de redefinición en el marco de la propuesta urbanística.

VOCACIÓN: INDUSTRIAL Y COMERCIAL

RECONOCIMIENTO DEL SECTOR / VISITA DE CAMPO:



Visita realizada en el mes de mayo de 2024.

PRINCIPALES ACTORES EN EL SECTOR:



POLÍGONO OBJETO DE INTERVENCIÓN



La construcción del Plan Parcial en el entorno inmediato genera nuevas dinámicas a la zona industrial,

Adicionalmente, como se puede ver en la imagen, el polígono objeto de formulación, no cuenta con espacio público y la mayoría de vías se encuentran utilizadas de parqueadero de vehículos de uso industrial.

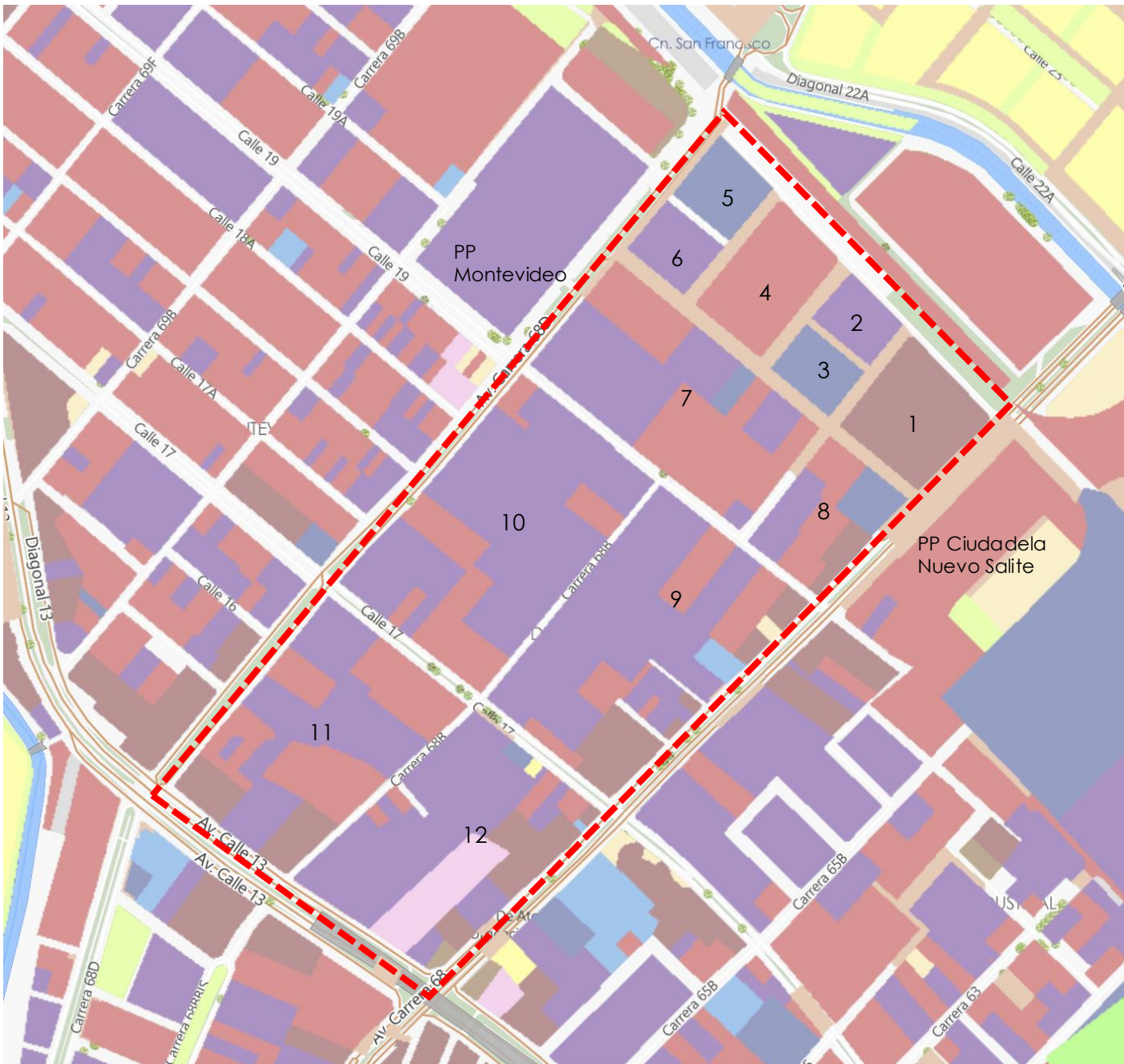
Como reflexión, es de precisar ¿Qué tipo de soportes urbanos requiere la zona para atraer nuevos usos y resignificar la industria para que no se expulse?

FUENTE: Secretaría Distrital de Planeación.



En el entorno inmediato, en el costado norte del canal San Francisco se evidencia una importante presencia de conjuntos residenciales, lo que muestra una presión inmobiliaria que se origina en Salitre hasta el borde de canal, donde empieza el área industrial. Grandes manzanas con prados de uso industrial, logístico y comercial sobre la Av. Carrera 68.



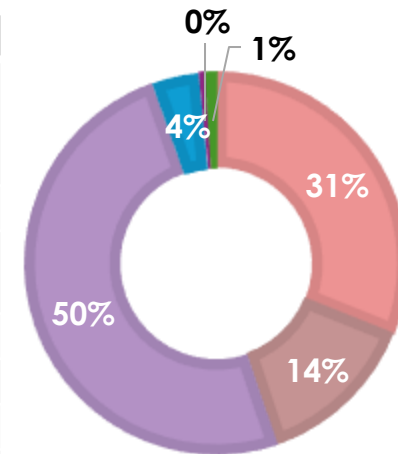


DESTINO ECONÓMICO:

A continuación, se analiza el destino económico que tiene la pieza objeto de formulación, con el fin de identificar los usos económicos predominantes en las 14 manzanas así:

Destino Económico		
Uso	Cantidad de predios por Manzana	%
Comercio Puntual	63	31
Comercio sobre corredor	28	14
Industria	101	50
Dotacional Público	8	4
Dotacional Privado	1	0

Fuente: Mapas Bogotá, UAECD, 2019.



El 50% representa uso industrial, mientras que el 45% Comercio, tanto Puntual como en corredor comercial sobre la Av. KR 68 y la Av. CL 13.

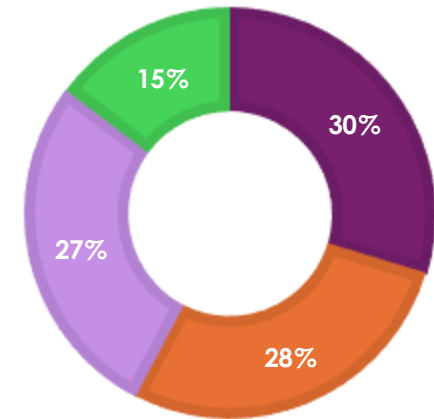
A continuación, y con relación al uso predominante en las catorce (14) manzanas se realizará el análisis del valor por metro cuadrado tanto de avalúo comercial y catastral para los usos INDUSTRIA, OFICINAS Y BODEGAS,



AVALÚO CATASTRAL POR MANZANA:

A continuación, se analiza el avalúo catastral por manzana, según los usos predominantes en cada una de ellas con el fin de calcular el avalúo catastral promedio así:

Catastral por Manzana (\$/m2)		
Mnz	Grupo Económico Predominante	(\$/m2)
1	Oficinas	\$1.745.688
2	Industria	\$1.025.432
3	Lotes	\$ 738.320
4	Bodegas	\$1.379.568
5	Oficinas	\$1.066.765
6	Bodegas	\$1.530.000
7	Bodegas	\$1.485.363
8	Bodegas	\$1.772.462
9	Bodegas	\$1.706.770
10	Industria	\$1.467.436
11	Bodegas	\$1.581.506
12	Industria	\$1.658.487



■ Bodegas ■ Oficinas
■ Industria ■ Lotes

El 30% del valor de los avalúos corresponde al uso de bodegas con un valor promedio de \$1.488.445.

Avalúo catastral por manzana promedio: \$1.291.609 por m2

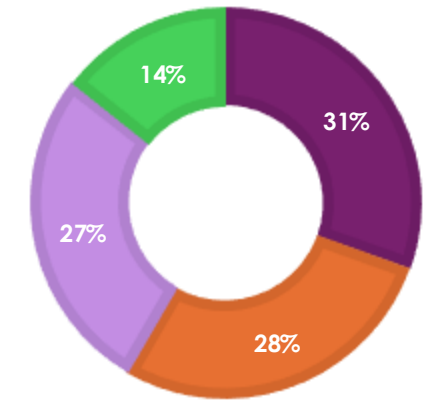


AVALÚO COMERCIAL POR MANZANA:

A continuación, se analiza el avalúo comercial por manzana, según los usos predominantes en cada una de ellas con el fin de calcular el avalúo comercial promedio así:

Avalúo Comercial por Manzana (\$/m2)

Mnz	Grupo Económico Predominante	(\$/m2)
1	Oficinas	\$ 2.035.744
2	Industria	\$ 1.193.625
3	Lotes	\$ 847.956
4	Bodegas	\$ 1.532.853
5	Oficinas	\$ 1.243.509
6	Bodegas	\$ 1.700.000
7	Bodegas	\$ 1.700.000
8	Bodegas	\$ 2.054.917
9	Bodegas	\$ 1.942.299
10	Industria	\$ 1.700.000
11	Bodegas	\$ 1.811.159
12	Industria	\$ 1.904.235



■ Bodegas ■ Oficinas ■ Industria ■ Lotes

El promedio del avalúo comercial de cada uso es muy similar, siendo el mayor para bodegas de \$1.790.205, seguido de oficinas de \$1.639.627 y de industria de \$1.599.287

Avalúo comercial por manzana promedio: \$1.676.373 por m2

Fuente: Mapas Bogotá, UAECD, 2019.



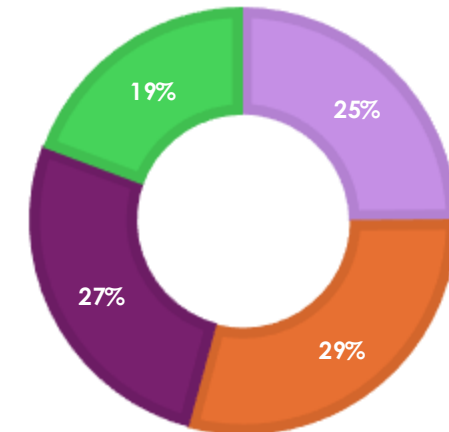
MEDIA DEL VALOR DE REFERENCIA:

La media de referencia proporciona una medida de la tendencia general o valor medio de los datos previamente analizados relacionados con el avalúo catastral y comercial de los usos predominantes en las manzanas, arrojando el siguiente resultado:

Mediana del valor de referencia de terreno por manzana (\$/m2)

Mnz	Grupo Económico Predominante	(\$/m2)
1	Oficinas	\$2.800.000
2	Industria	\$2.300.000
3	Lotes	\$1.680.000
4	Bodegas	\$2.300.000
5	Oficinas	\$2.300.000
6	Bodegas	\$2.300.000
7	Bodegas	\$2.300.000
8	Bodegas	\$2.300.000
9	Bodegas	\$2.300.000
10	Industria	\$2.300.000
11	Bodegas	\$2.300.000
12	Industria	\$2.300.000

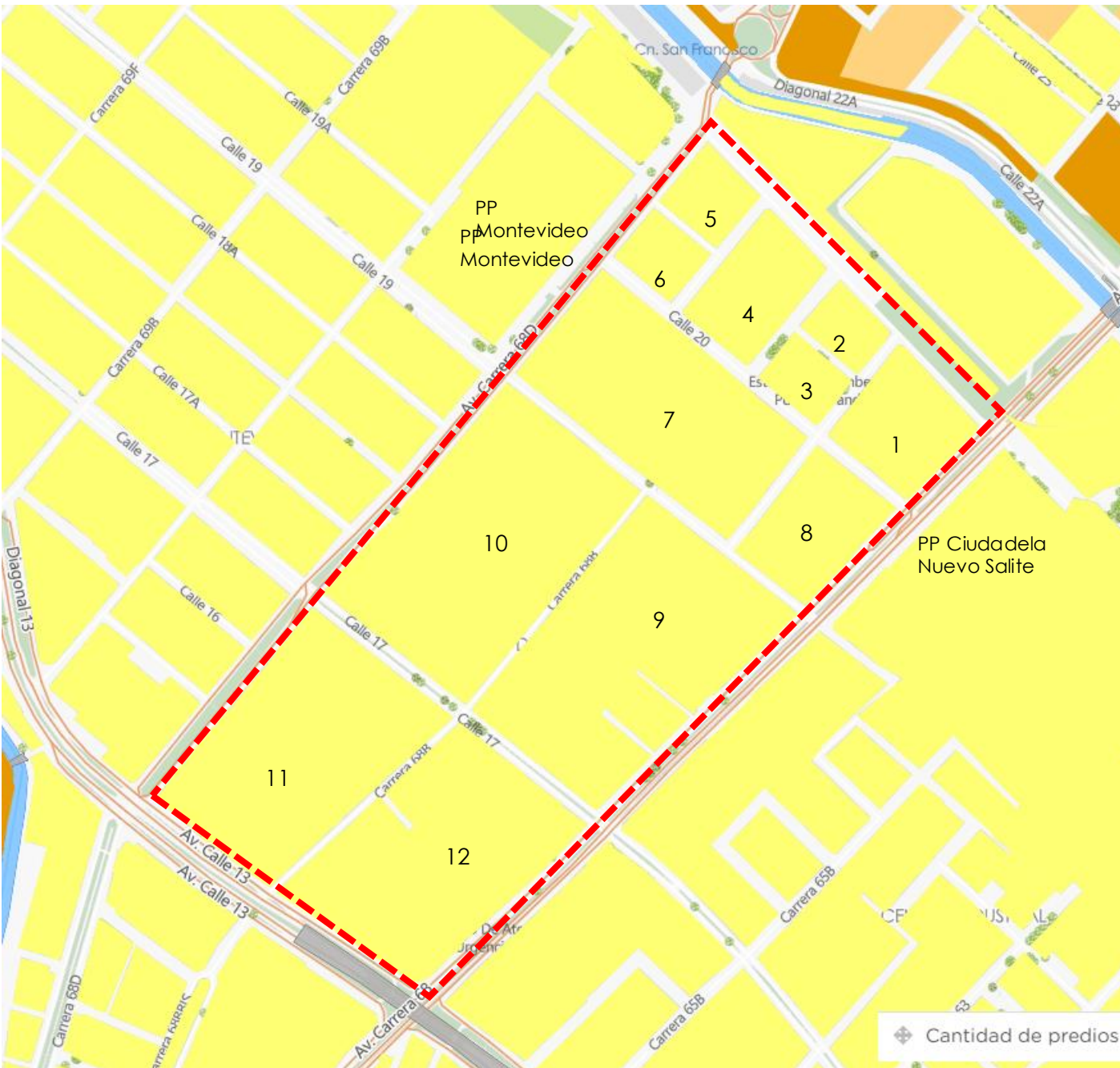
Fuente: Mapas Bogotá, UAECD, 2019.



■ Bodegas
 ■ Oficinas
■ Industria
 ■ Lotes

Mediana del valor de referencia de terreno por manzana promedio: \$2.388.333 por m2

Mediana del Valor de Referencia Bogotá D.C. Años 2012 al 2023

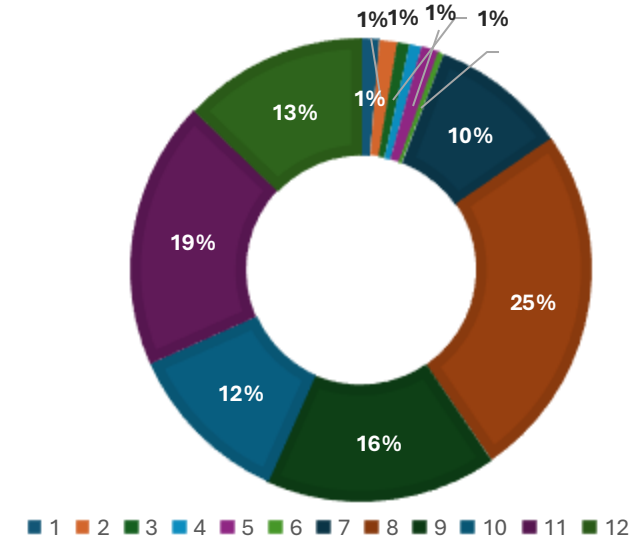


CANTIDAD DE PREDIOS POR MANZANA:

A continuación, se analiza la cantidad de predios que contiene cada manzana con el fin de identificar las manzanas con más unidades prediales existen así:

Cantidad de predios por manzana

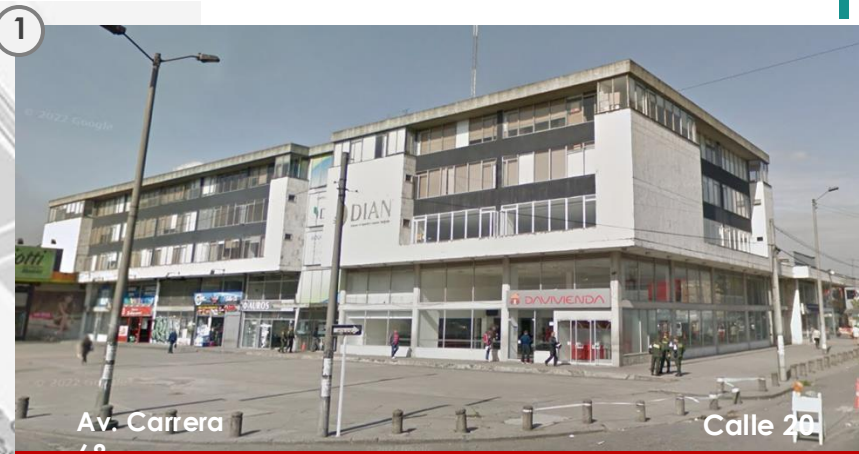
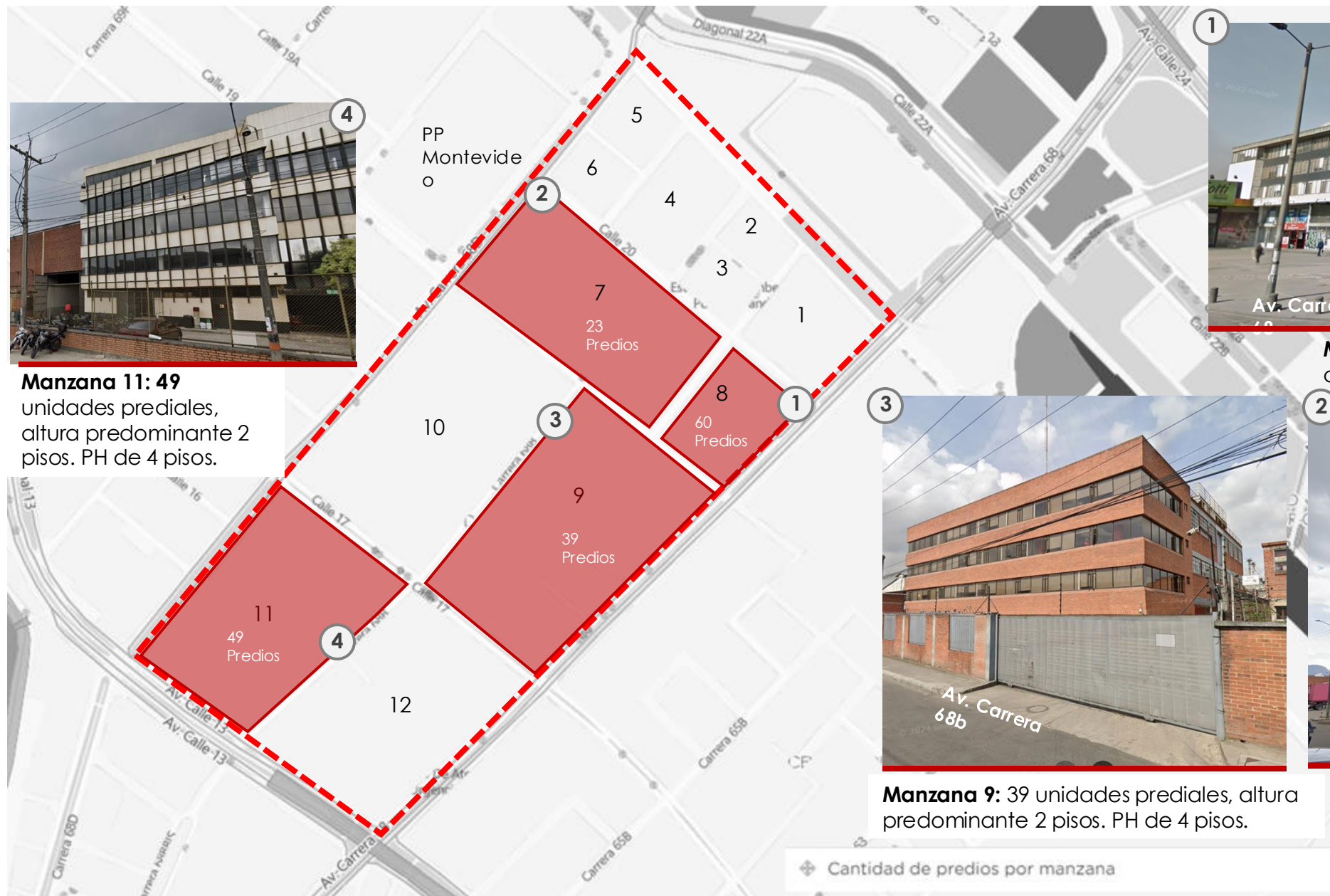
Mnz	No. de predios
1	3
2	3
3	2
4	2
5	3
6	1
7	23
8	60
9	39
10	28
11	45
12	31



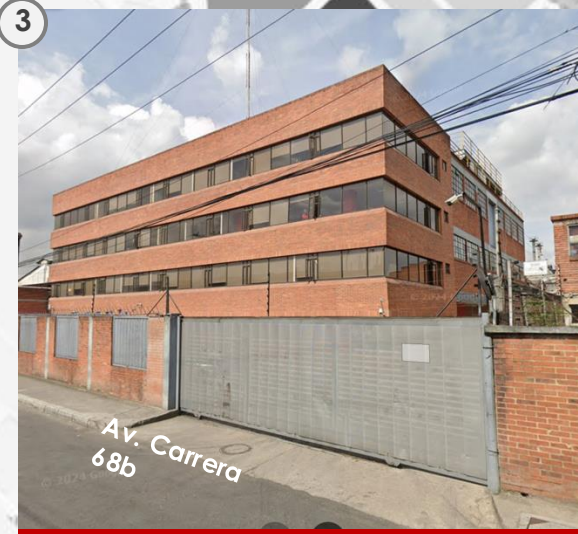
El polígono objeto de la formulación, esta conformado por 12 manzanas y 240 predios según el reporte de Mapa Bogotá, evidenciando que el 25% de los predios se localiza en la manzana 8 con un total aproximado de 60 unidades prediales.

Fuente: Mapas Bogotá, UAECD, 2019.

MANZANAS CON MAYOR NÚMERO DE PREDIOS Y PRESENCIA DE PH:



Manzana 8: 71 unidades prediales en PH, edificio de DIAN y locales comerciales. 4 Pisos de Altura



Manzana 9: 39 unidades prediales, altura predominante 2 pisos. PH de 4 pisos.

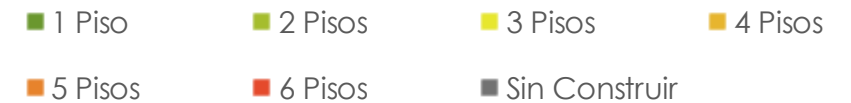
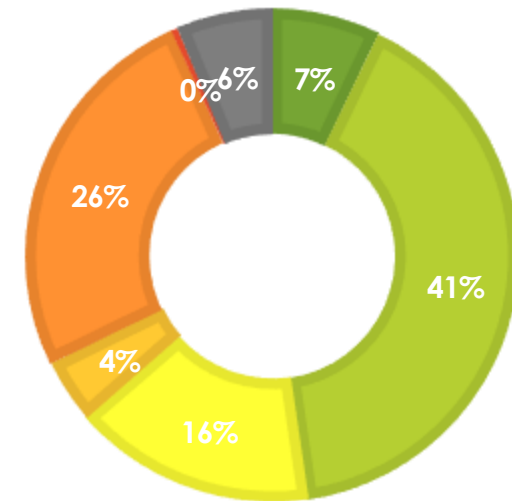
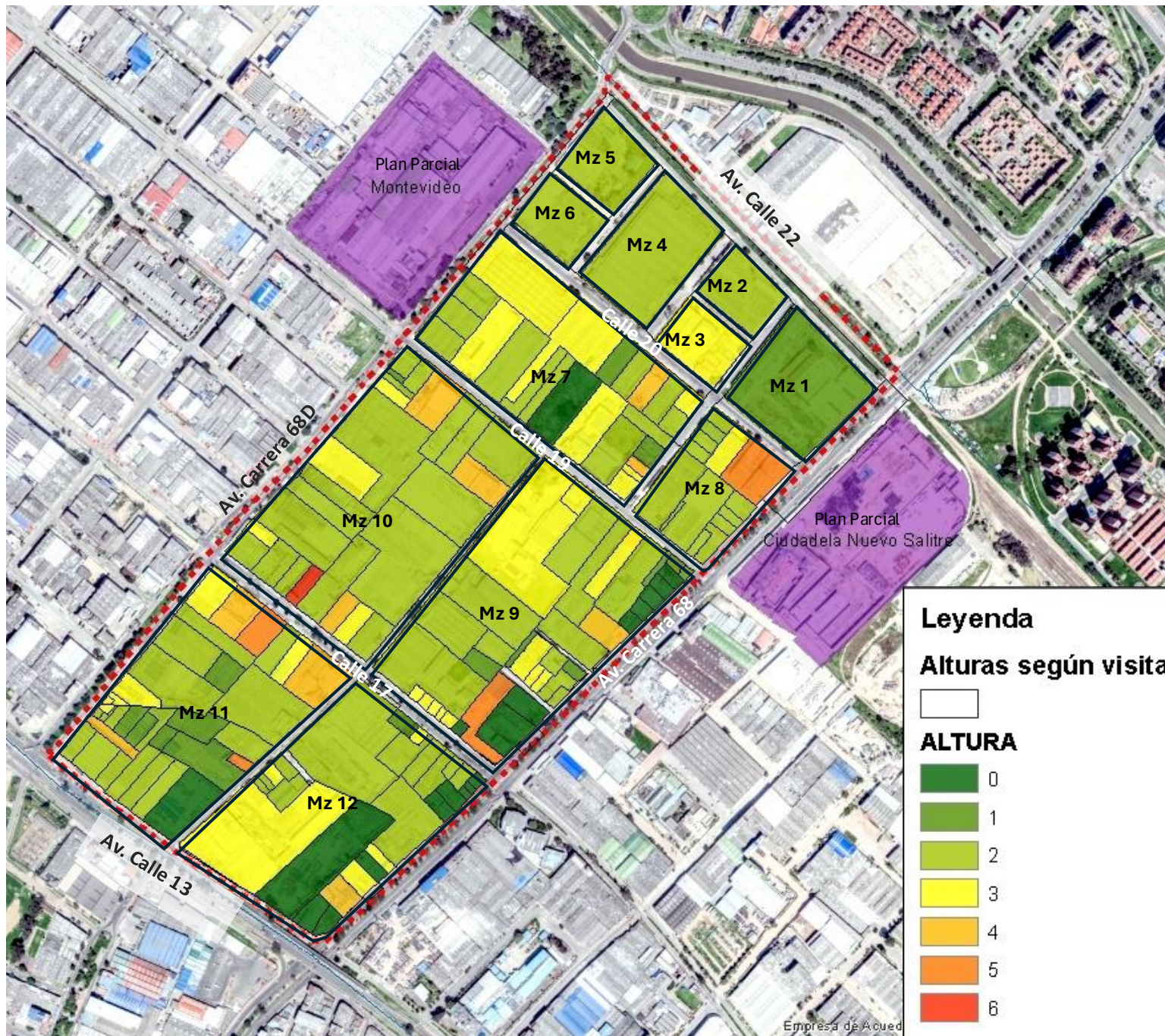


Manzana 7: 23 unidades prediales altura predominante 3 pisos. Uso industrial, puntos de venta y parqueaderos. PH 5 pisos.

CARACTERIZACIÓN DEL POLÍGONO SEGÚN VISITA

ALTURA EN PISOS

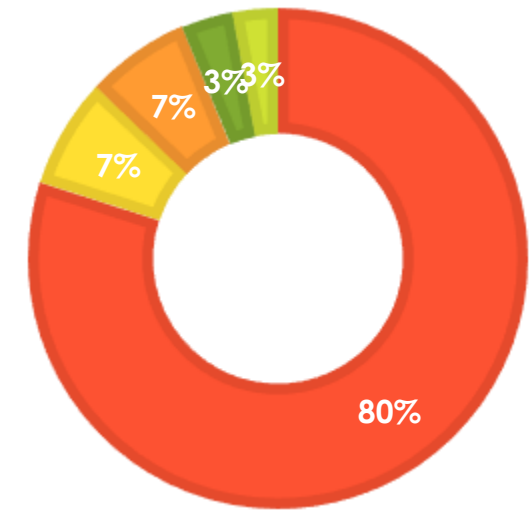
Conforme a la visita realizada al polígono objeto de intervención, se identificó la altura en de los predios que conforman el área objeto de intervención, donde se destaca el mayor porcentaje de 2 pisos con un 97%, seguido de 3 pisos con 38% del total del polígono.



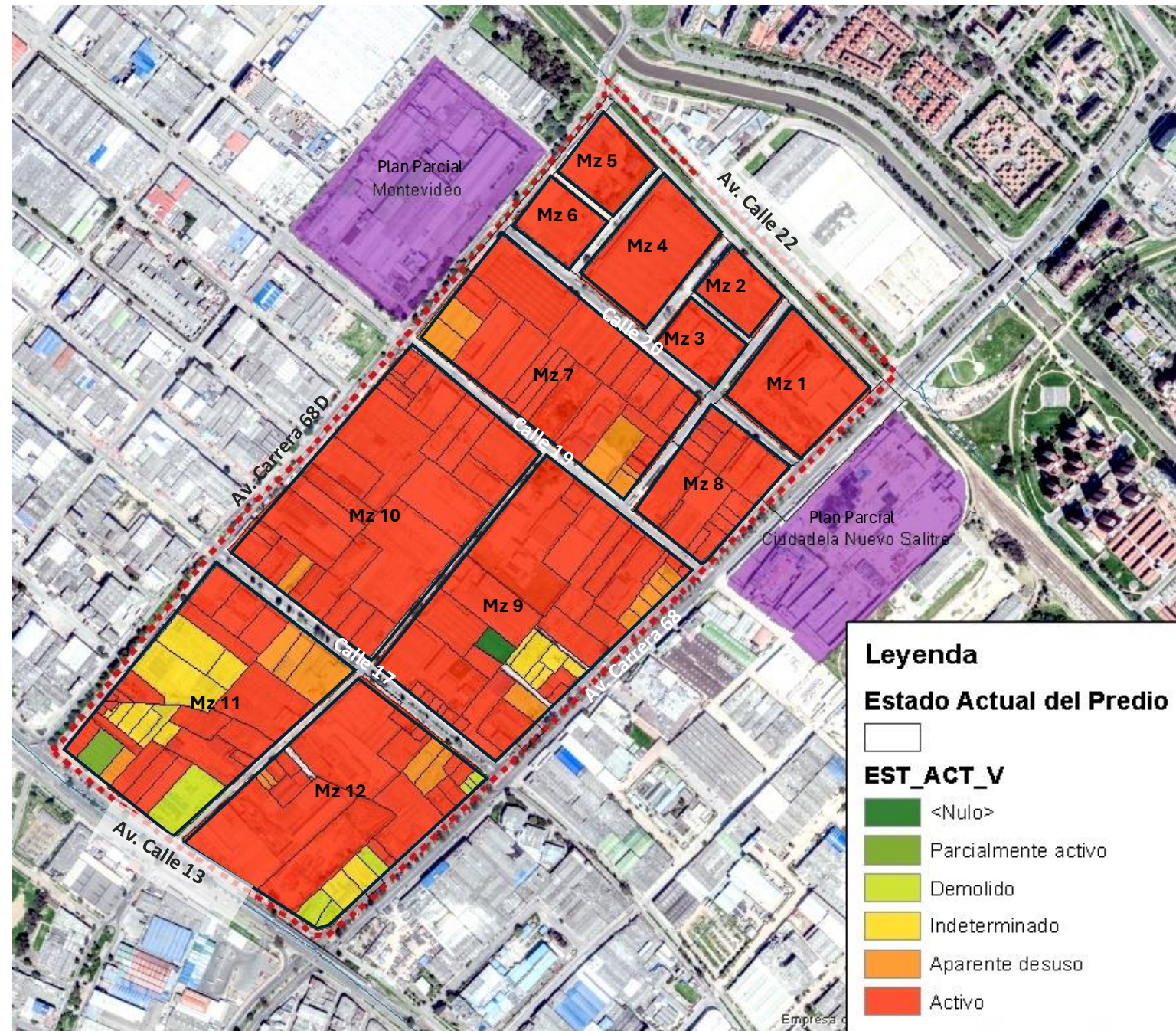
CARACTERIZACIÓN DEL POLÍGONO SEGÚN VISITA

ESTADO ACTUAL POR PREDIO:

El estado actual del predio se analiza según la visita relacionado en Activo, Parcialmente activo, con aparente desuso o demolido, encontrando que el 80% de los predios que conforman el polígono están activos, seguidos de indeterminado y aparente uso con un 7% así:



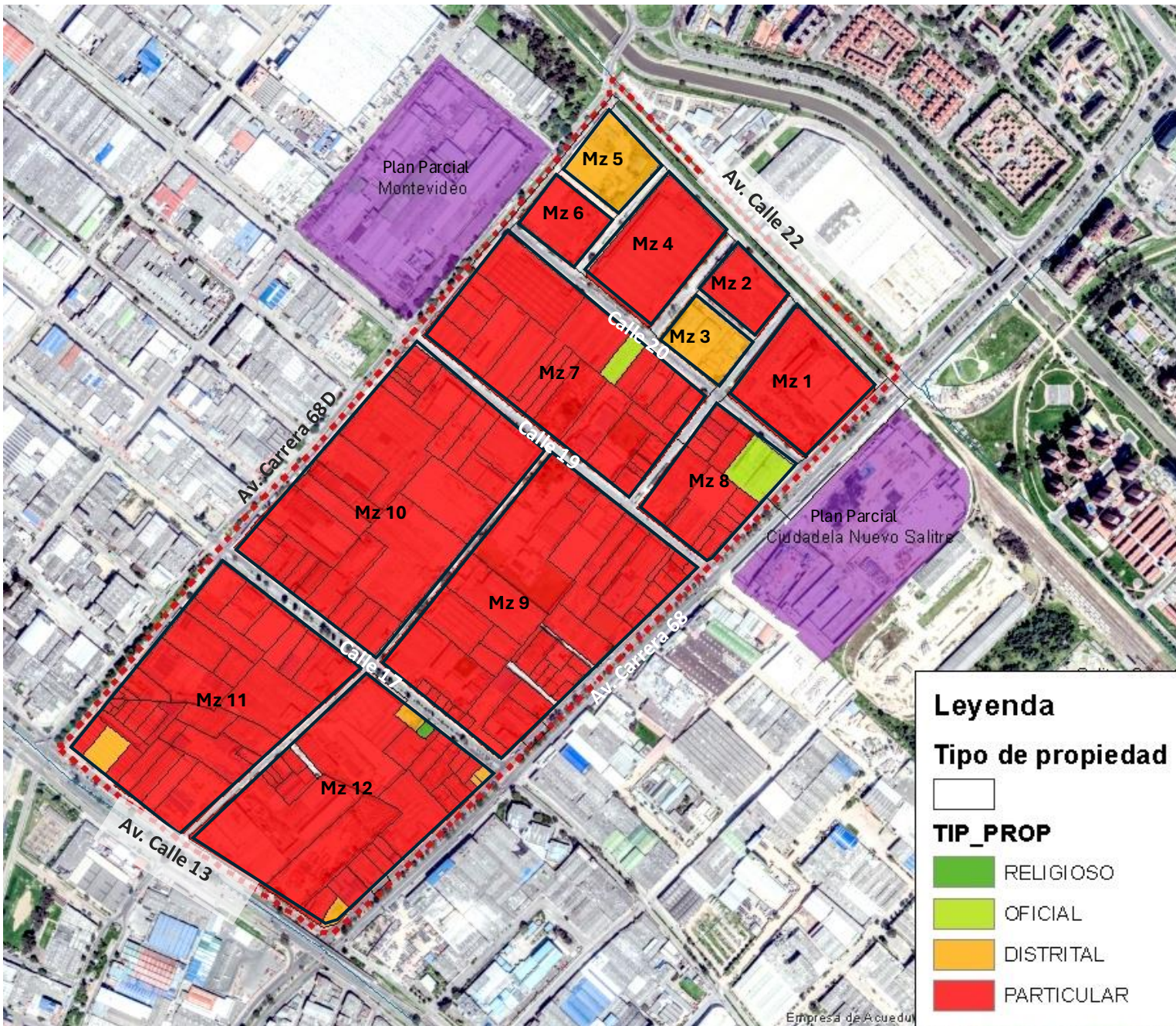
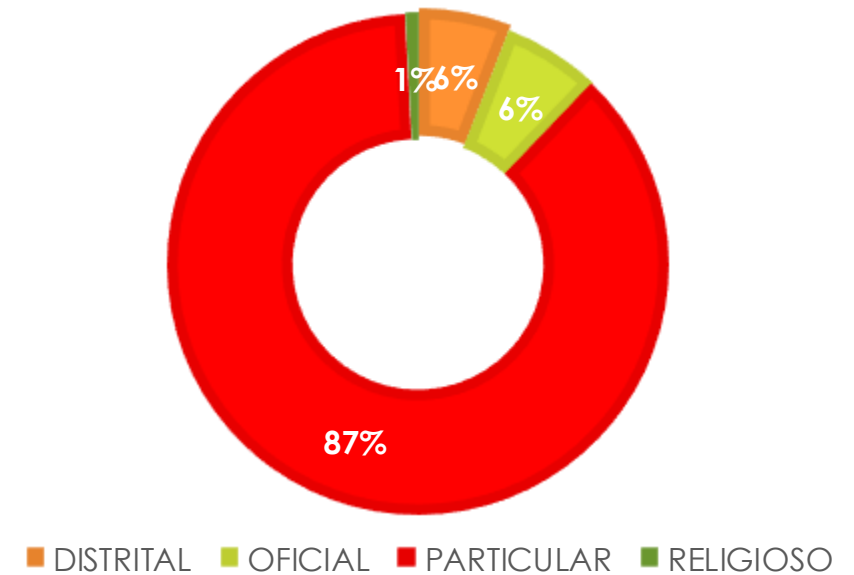
- Activo
- Indeterminado
- Aparente desuso
- Parcialmente Activo
- Demolido



CARACTERIZACIÓN DEL POLÍGONO SEGÚN VISITA

TIPO DE PROPIEDAD

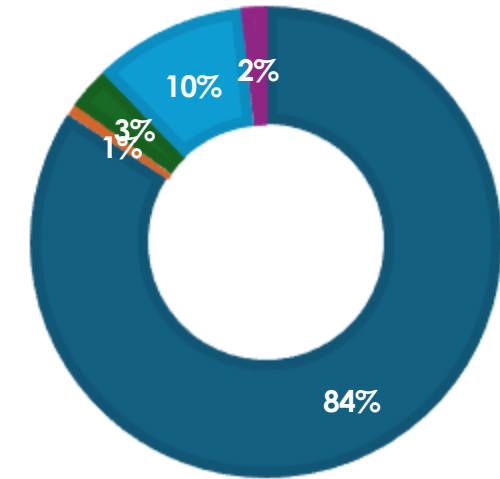
Los predios que hacen parte del polígono de intervención corresponden son de tipo particular, distrital, religioso y Distrital, destacando un 87% de tipo particular así:



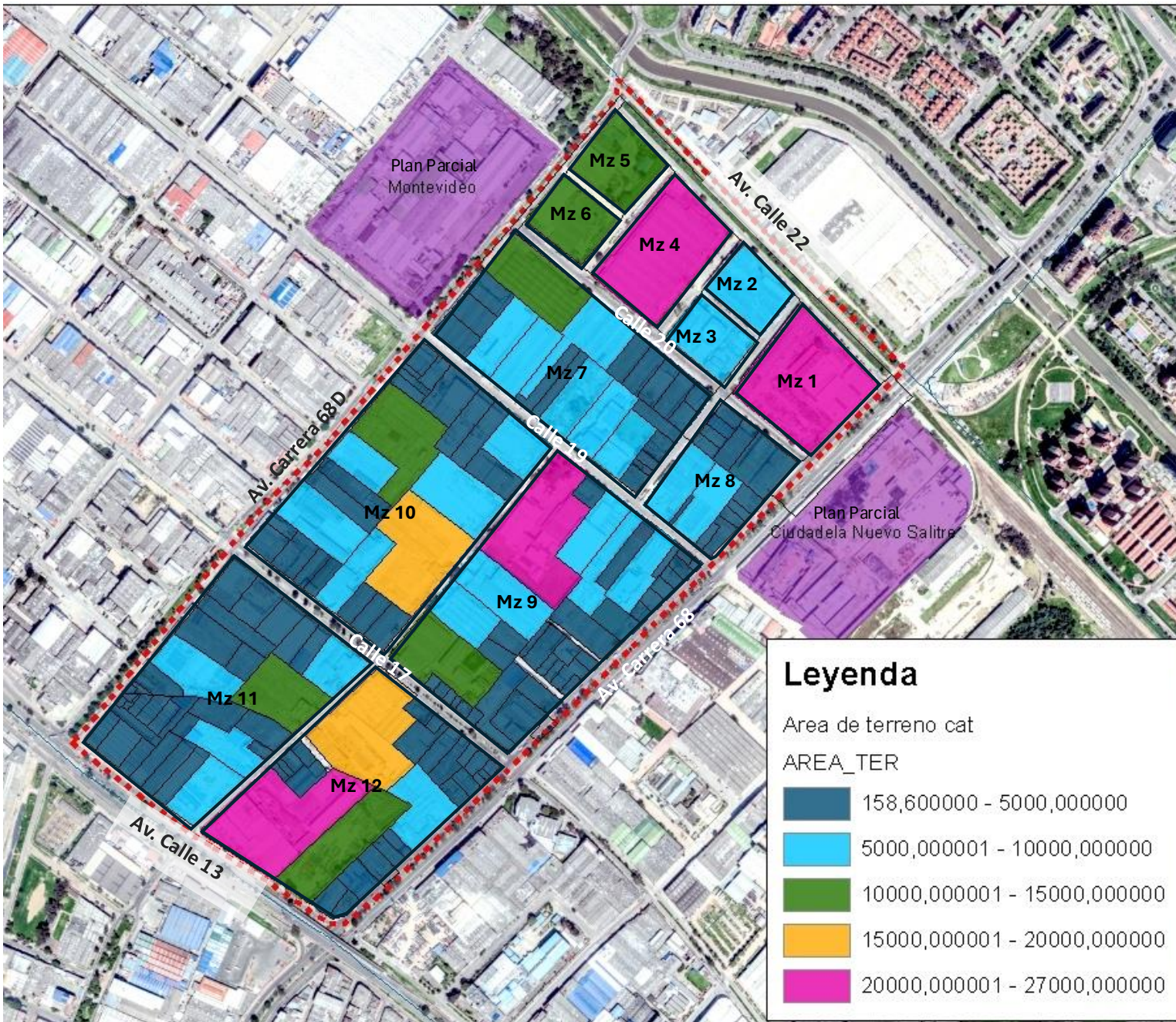
CARACTERIZACIÓN DEL POLÍGONO SEGÚN VISITA

ÁREA DE TERRENO POR RANGOS

Es preciso analizar el área de terreno de los predios que conforman las manzanas del polígono de intervención, con el fin de destacar aquellos predios con mayor área en cuanto a superficie que ocupan en cada una de las doce (12) manzanas. El 84% de los predios tienen un área entre 158 y 5000 m² como se muestra a continuación:



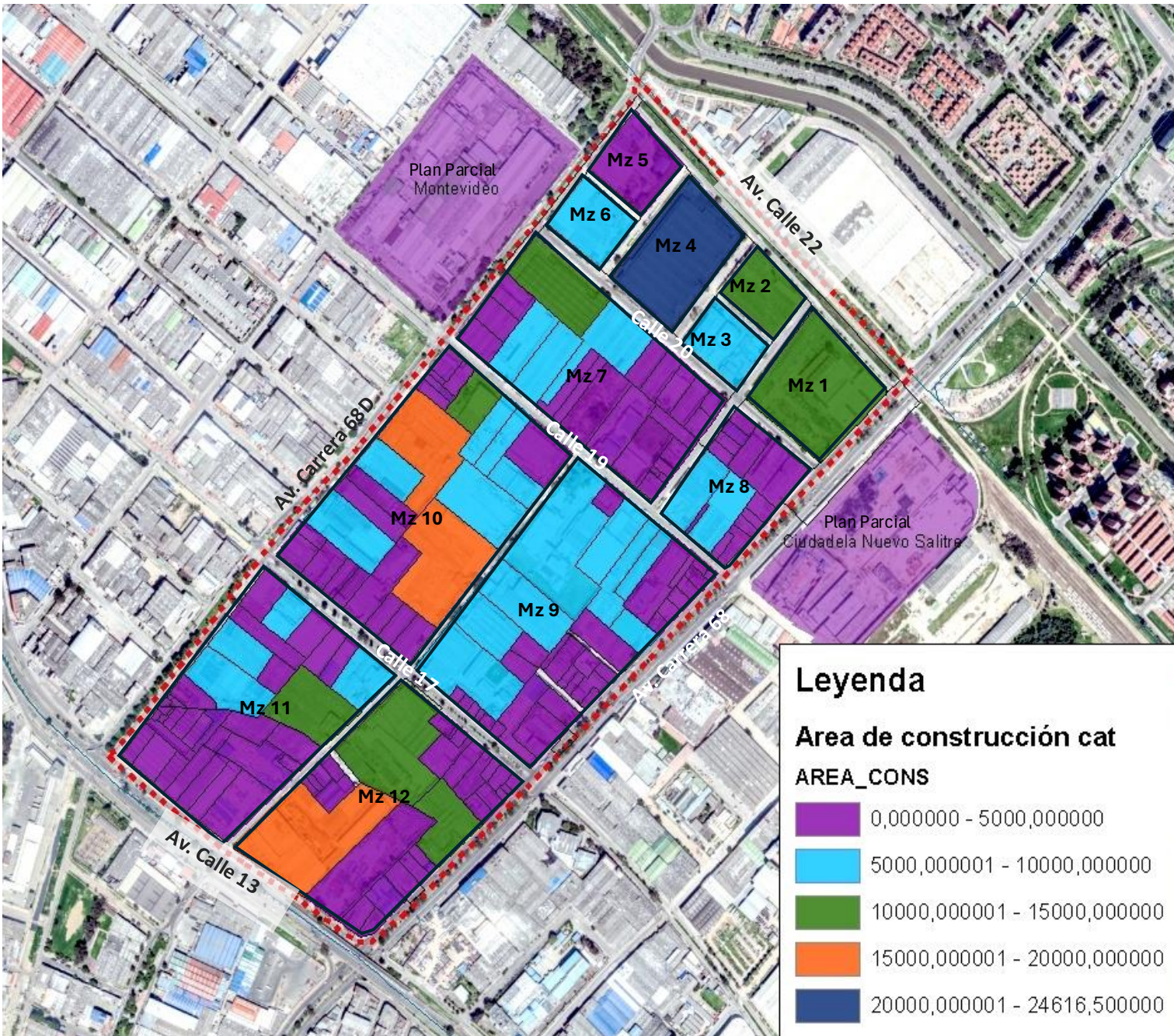
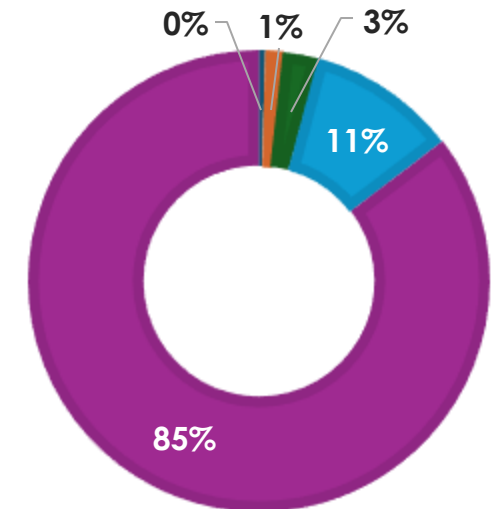
- De 158,6 a 5000
- De 10001 a 15000
- De 15001 a 20000
- De 5001 a 10000
- Mayor a 20000



CARACTERIZACIÓN DEL POLÍGONO SEGÚN VISITA

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN POR RANGOS

El área de construcción nos permite identificar aquellos predios que tienen mayor área construida con el fin de balancear el área ocupada sobre la construida. Determinar así mismo los predios cuya área construida requiera identificarse para adelantar la gestión predial según su actividad económica en el marco de la política de protección a moradores y actividades productivas y plan de gestión social.



Leyenda

Area de construcción cat

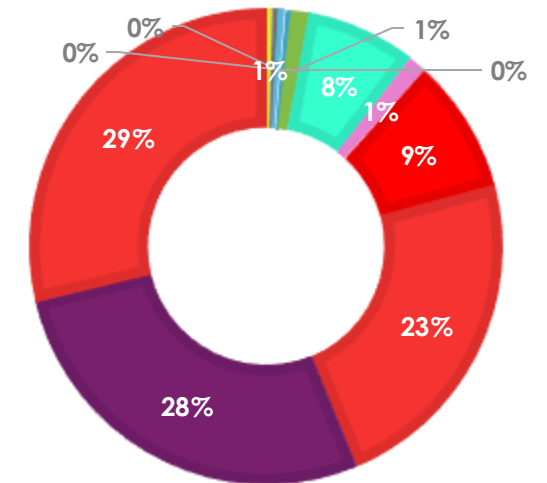
AREA_CONS



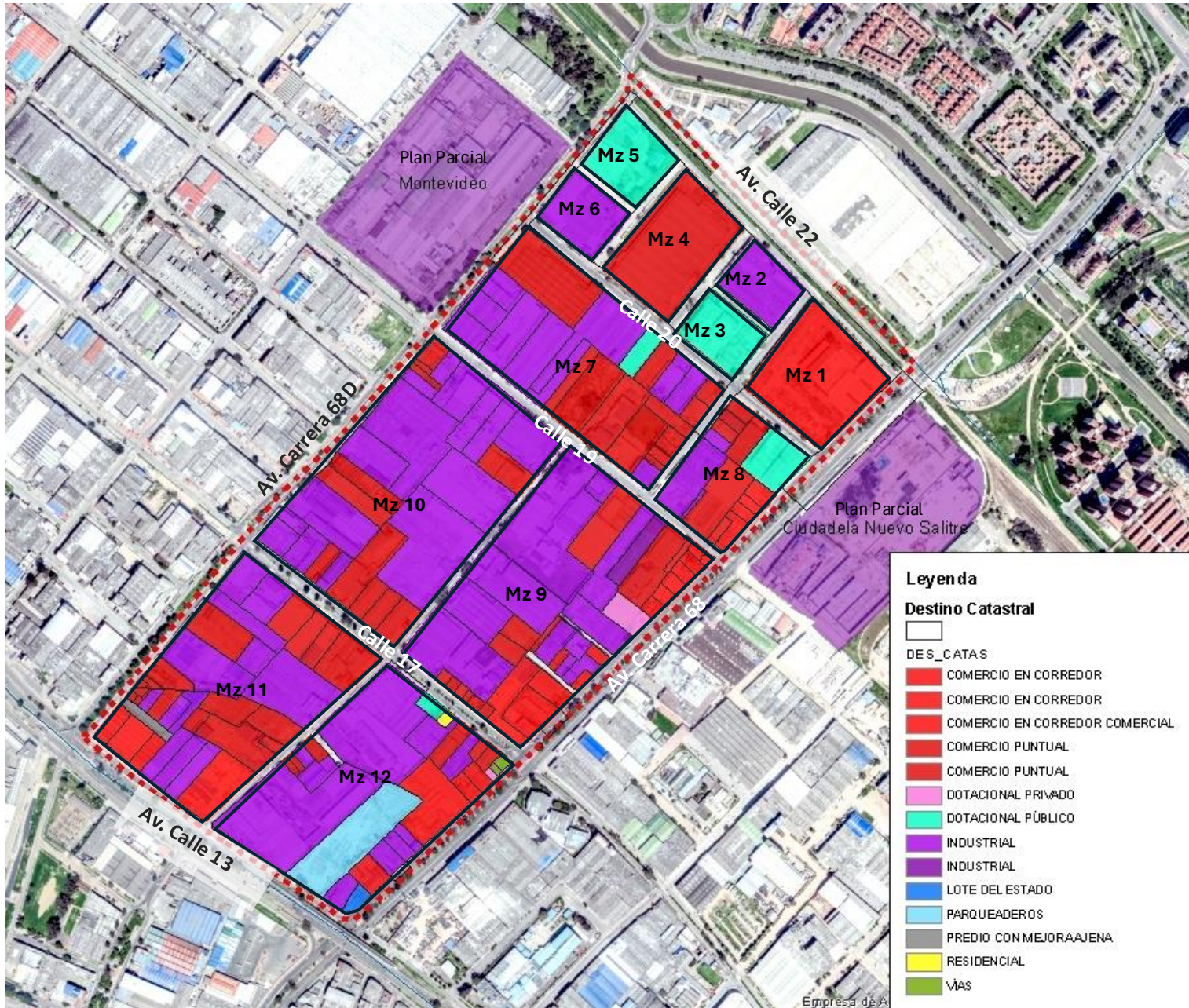
CARACTERIZACIÓN DEL POLÍGONO SEGÚN VISITA

DESTINO CATASTRAL

El área de construcción nos permite identificar aquellos predios que tienen mayor área construida con el fin de balancear el área ocupada sobre la construida. Determinar así mismo los predios cuya área construida requiera identificarse para adelantar la gestión predial según su actividad económica en el marco de la política de protección a moradores y actividades productivas y plan de gestión social.

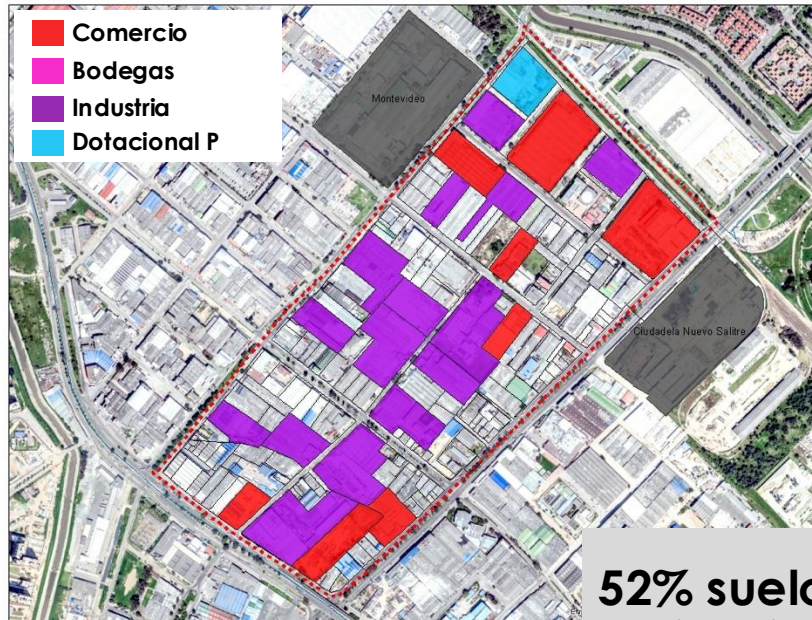


- Residencial
- Parqueadero
- vías
- Dotacional Privado
- Comercio en corredor Comercial
- Industria
- Predio con mejora ajena
- Lote del Estado
- Dotacional Público
- Comercio en corredor
- Comercio Puntual

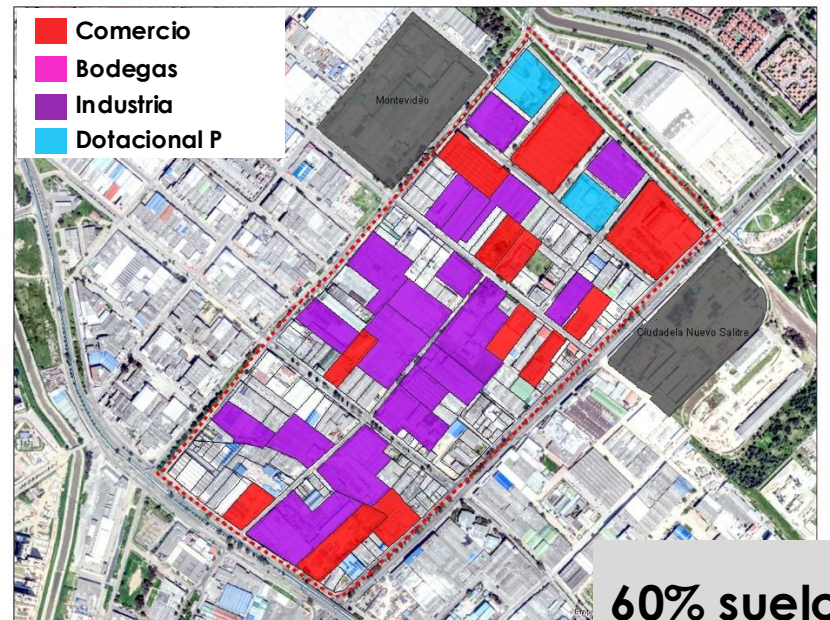


SÍNTESIS Y RECONOCIMIENTO DE PRINCIPALES ACTORES PREDIOS CON OPORTUNIDAD DE PERMANENCIA EN EL PROYECTO

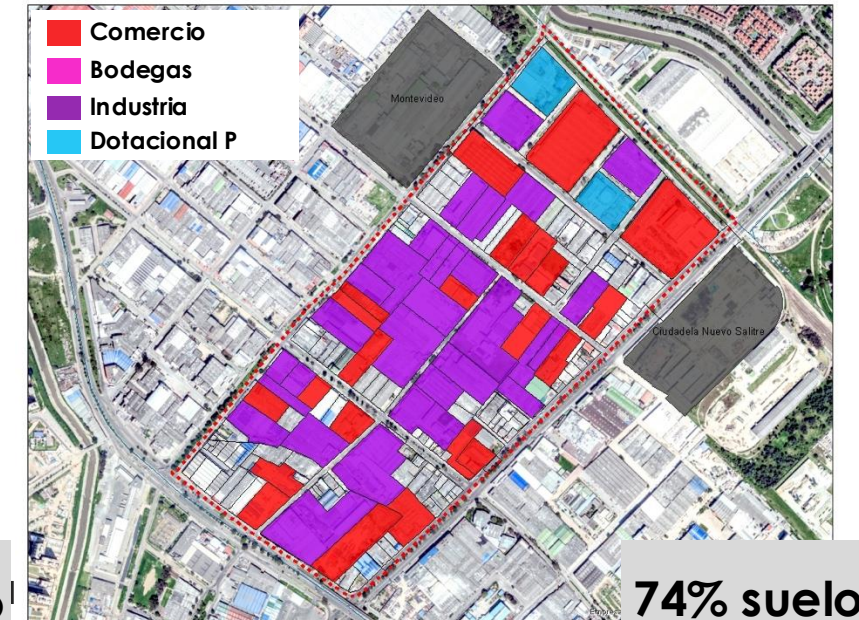
24 Actores



32 Actores



52 Actores



Conforme con las variables analizadas anteriormente, se identifican 3 escenarios con 24, 32 y 52 predios que cuentan con las siguientes características:

1. Conforman más del 50% de la manzana en la que se encuentran con el fin de facilitar la gestión predial en el marco del licenciamiento para adelantar una posible Concurrencia a favor de terceros, ya que se contaría con más del 50% de los propietarios de la manzana para la actuación.
2. Tienen un área construida no mayor a dos (2) pisos, lo que facilitaría el “canje” que se realice sobre los metros cuadrados construidos que hagan parte del proyecto.
3. Tanto su destino económico como su actividad productiva corresponde a industria tipo bodegas y logística, como vitrinas automotoras,

SÍNTESIS, DIAGNÓSTICO

05.1. Principales conclusiones

05.2. Matriz DOFA

05

PRINCIPALES CONCLUSIONES

El polígono se encuentra altamente consolidado, con infraestructura vial en buen estado con algunos tramos que se encuentran en mal estado. Predominan las **bajas alturas** y la presencia de industrias, bodegas y comercio en una **zona de actividad industrial y comercial consolidada y activa**. No se registran viviendas.

Está rodeado de importantes infraestructuras de transporte en construcción y proyectadas: **Troncal Transmilenio Carrera 68 y Regiotram de Occidente**

Se identifican dos suelos destinados a parque o zona verde donde se ubican dos equipamientos: una **sede del IDPAC** y una **Estación de Bomberos**

El 86% del polígono se sitúa dentro del ámbito de la **AE MONTEVIDEO**.

Todo el polígono tiene asignado tratamiento de **renovación urbana** y área de actividad **área de actividad de grandes servicios metropolitanos**.



DEBILIDADES

D

- Actividad económica industrial y comercial existente altamente consolidada
- Falta de definición urbanística y consolidación del espacio público en la porción de Granjas de Techo
- Zona industrial con escasos soportes de equipamientos y espacio público a la que está llegando nueva vivienda con planes parciales
- Escasez de equipamientos de escala metropolitana



OPORTUNIDADES

O

- A través del plan parcial el sector de Granjas de Techo que no evidencia haber surtido un proceso de urbanización (zona industrial históricamente) puede ser el vehículo para surtir un proceso de desarrollo formal que resignifique la zona para nuevas actividades urbanas
- Generación de nuevo espacio público dada la baja oferta existente en el polígono
- Vinculación del Canal San Francisco para incrementar la oferta ambiental en la zona
- Actividad económica consolidada que podría participar en el proyecto
- Proximidad con el parque Simón Bolívar y Amplia infraestructura vial existente



FORTALEZAS

F

- Contigüidad con infraestructuras de transporte de conexión distrital y regional: Transmilenio Av Carrera 68 y Regiotram de Occidente Calle 22.
- Cercanía con infraestructuras de transporte de conexión regional, nacional e internacional: Terminal de transportes de pasajeros y Aeropuerto Internacional el Dorado.
- Asignación del tratamiento urbanístico de renovación urbana y del área de actividad de grandes servicios metropolitanos
- Localización en Actividad Estratégica Montevideo con vocación de grandes servicios metropolitanos



AMENAZAS

A

- Escasez de información para determinar los diferentes valores relacionados con la actividad económica activa en el polígono
- Altos costos que considerar en la política de moradores relacionados con la actividad económica activa en el polígono

FORMULACIÓN PLAN PARCIAL

06.1. Grandes Proyectos Urbanos. Lo que funciona, lo que no funciona y desafíos

06.2. Equipamiento cultural y de eventos

- Análisis de eventos en la ciudad
- Eventos públicos y privados
- Impacto económicos de eventos públicos y privados
- Plan Distrital de Desarrollo "Bogotá Camina Segura"

06.3. Marco Normativo Aplicable

06.4 Planteamiento Urbanístico

06.5 Cuadro General de áreas

06.6 Planteamiento Urbanístico y distribución de edificabilidad

06

GRANDES PROYECTOS URBANOS

Los grandes proyectos urbanos están caracterizados por ser transformaciones económicas, sociales, políticas y espaciales, que vienen experimentando las grandes ciudades del mundo desde el último cuarto del siglo XX. Incluyen infraestructuras de soporte como vías, parques, plazoletas y generan un impacto en la ciudad y en la población.

En la historia de la arquitectura, han resaltado grandes proyectos urbanos capaces de revitalizar ciudades como el Museo Guggenheim de Bilbao, el cual logró darle una nueva cara a la ciudad. Logró un impacto económico de 762,2 millones de euros, con una aportación al PIB de 657,6 millones de euros. Estas cifras han generado unos ingresos adicionales para las Haciendas Públicas Vascas de 103,4 millones de euros y la actividad del Museo ha contribuido al mantenimiento de 13.855 empleos * A su vez, este proyecto le dio una nueva cara a la ría de Bilbao gracias a su implantación, lo que significó una etapa de prosperidad y desarrollo para la ciudad.

UN PROYECTO QUE SALVÓ BILBAO

(...) El objetivo era impulsar la influencia de la fundación en Europa y rescatar a Bilbao de la situación de crisis y polución que atravesaba a finales de los años noventa.(...) ; ;

El Empire State Building en New York, hoy en día sigue siendo un ícono de la ciudad y al mismo tiempo atrae inversión a la ciudad a través del turismo. Fue el primer edificio del mundo en tener más de 100 pisos, y su estructura de acero se consideró una maravilla moderna.

El Empire State Building pasó de ser un boceto a cambiar el skyline de Nueva York en tan solo veintiún meses. Sin embargo, la mayoría de las veces las grandes visiones se convierten en auténticas pesadillas: según las estadísticas, un asombroso 92 por ciento de los megaproyectos

superan el presupuesto o el cronograma, o ambas cosas. Incluso los esfuerzos más modestos, como emprender un pequeño negocio, suelen fracasar. ; ; (Libro *Cómo hacer Grandes Cosas*, Bent Flyvberg)

Los proyectos urbanos no solo generan un impacto en materia de urbanismo, logrando configurar nuevos y mejores espacios públicos que dependiendo del tipo de proyecto aporta a la región, ciudad o sector, Los impactos que generan estos proyectos son de tipo económico, urbano e incluso social, promueven el turismo que es uno de los principales ingresos que tienen las ciudades en materia de crecimiento económico y fortalecen la competitividad a nivel de País o región.

Un proyecto urbano puede convertirse en el ícono representativo de una ciudad, así como transformar entornos y potencializar ciudades a través del impacto que este genere. Los grandes proyectos urbanos tienen un desafío mayor en términos de impacto ya que deben ser capaces de adaptarse a las dinámicas y nuevos procesos que afronten las ciudades en materia urbanística, económica e incluso ambiental. A continuación, se analizarán grandes proyectos urbanos fracaso, que su planificación no fue la mejor o que los sobrecostos no lograron un cierre financiero adecuado para terminar de manera positiva, y cómo un proyecto en particular logró aportar desde su infraestructura la revitalización de una ciudad a partir de la adaptabilidad de este según las dinámicas urbanas a través de los años.

*Fuente: <https://www.europapress.es>
<https://www.disfrutabilbao.com/museo-guggenheim/>

Ciudad Deportiva, Santiago Calatrava
(comenzó en 2007)



FUENTE: <https://www.archdaily.co/co/868773/7-experimentos-arquitectonicos-que-fracasaron-espectacularmente>

“El primer edificio, un estadio de natación, estaba destinado a ser sede de los Campeonatos Mundiales de Natación 2009, pero el rápido aumento de las estimaciones de costos causó que el proyecto se detuviera antes de que estuviera cerca de su finalización. Se calcula que el estadio ha costado al público alrededor de 200 millones de euros, y su esqueleto de acero todavía se encuentra fuera de la carretera como un cruel recordatorio del fracaso del proyecto.”

Ciudad de la Cultura, Santiago de Compostela, Peter Eisenman



FUENTE: https://www.arquitecturaydiseno.es/arquitectura/8-fracasos-arquitectura-moderna_2648

“(…) el exceso y la falta de planificación de los años de la burbuja inmobiliaria. Dos décadas después de su lanzamiento, y tras gastar ya la Xunta en su construcción unos 300 millones de euros, el triple de lo previsto inicialmente, la Ciudad de la Cultura sigue sin haber definido por completo su contenido. En la actualidad, el gobierno regional presidido por Alberto Núñez Feijoo parece fiar el futuro del complejo a su reconversión en parte en un parque tecnológico cediendo algunas de sus instalaciones a empresas y universidades.”

Infraestructura Juegos Olímpicos Río de Janeiro
2016

FUENTE: <https://www.infobae.com/america/deportes/2021/07/28/arquitectura-olimpica-el-contexto-urbanistico-y-economico-de-recibir-los-ji00/>

Muchas de las instalaciones de Rio de Janeiro quedaron abandonadas después de la justa.
(Foto: Antonio Lacerda/EFE)

“Las ciudades encargadas de organizar cada edición de unos Juegos Olímpicos se enfrentan al reto de asumir un **gasto económico** muy importante, con la esperanza de que este sea retribuido posteriormente en forma de proyección mundial. Para lograr esto, cada sede debe transmitir una imagen específica de sí misma, que la posicione como capaz de respaldar **grandes proyectos arquitectónicos** y manufacturar **planes de reurbanización** de forma muy veloz.”

Infraestructura Juegos Olímpicos Atenas
2004

FUENTE: <https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-37161441>

“Grecia invirtió miles de millones de euros en los Juegos Olímpicos de Atenas 2004. Pero muchas de las instalaciones deportivas quedaron en el abandono durante la siguiente década. La piscina de clavados es un ejemplo.”

Villa Olímpica- Barcelona 1992- UN PROYECTO ÉXITO



FUENTE: <https://www.meet.barcelona/es/visitala-y-amala/puntos-de-interes-de-la-ciudad/la-vila-olimpica-99400387334>

“El barrio de los atletas

Los Juegos Olímpicos de Barcelona 92 sirvieron para orquestar una profunda remodelación en determinadas zonas de la ciudad. En medio de una zona industrial, antiguo núcleo de chabolas, y sin una playa en condiciones, se levantó el barrio de la Vila Olímpica. De nueva construcción y con unos edificios emblemáticos, este barrio dio una nueva vida a una zona empobrecida. El diseño del barrio, obra del equipo formado por Josep Martorell, Oriol Bohigas, David Mackay y Albert Puigdomènech, se hizo siguiendo el cuadrículado modelo de islas de casas de L’Eixample.”

* <https://ajuntament.barcelona.cat/santmarti/es/el-distrito-y-sus-barrios/la-vila-olimpica-del-poblenou/historia-de-la-vila-olimpica-del-poblenou>

La creación de la villa Olímpica para los Juegos Olímpicos Barcelona 1992 se desarrolló en una zona industrial del Poblenou, denominada Icària, que contó además con la participación de arquitectos ganadores de premios FAD (Fomento de las Artes y el Diseño) a pesar que su desarrollo consistía en la creación de residencias para los deportistas también se llevó a cabo “la recuperación de este frente litoral para toda la ciudad, con la creación de los grandes espacios de ocio del Puerto Olímpico, los parques del Port y de la Nova Icària y la playa homónima.”* lo que permitió generar una conexión con el resto de la ciudad evitando que fuera una intervención única y exclusivamente para los juegos olímpicos.

La posibilidad de adaptabilidad que tuvo la planificación de la infraestructura para los Juegos Olímpicos de Barcelona 92 una vez finalizaron ha hecho que este proyecto sea un referente exitoso en términos de desarrollo urbano. Los complejos de deportistas se transformaron en residencias convirtiendo el lugar en un sector de calidad, así como las vías y la conexión con el mar a través del Puerto Olímpico, logró que Barcelona “vuelva a mirar al mar y disfrutar de él”.

Hoy en día, el sector alberga tres bibliotecas, la del Instituto Universitario de Historia Jaume Vicens Vives, la Biblioteca General Jaume I i Dipòsit de les Aigües, ambas en la Universidad Pompeu Fabra y la Biblioteca Xavier Benguerel, en la avenida de Icària, convirtiendo el sector además en un complejo cultural, que permite atraer diferente tipo de población estudiantil generando actividad a la zona.

Algunas lecciones clave incluyen la importancia de integrar infraestructuras deportivas con espacios residenciales y comerciales de forma equilibrada, la creación de un ambiente sostenible que fomente la interacción social y el acceso a espacios públicos de calidad, así como la revitalización de zonas urbanas en desuso a través de proyectos atractivos y funcionales.

PRINCIPALES CONCLUSIONES Y DESAFIOS

LO QUE NO FUNCIONA

Cuando los grandes proyectos se planean para un único evento o un único fin, no permiten tener flexibilidad para adaptarse a otros y generan además de sobrecostos, unas “moles” abandonadas que no aportan en la visibilidad de las grandes ciudades. En el marco de la planeación urbana y la dinámica de las ciudades es evidente que este tipo de infraestructuras tienen un impacto significativo en el desarrollo urbano y la imagen de las ciudades.

Es fundamental considerar la sostenibilidad y la multifuncionalidad de las infraestructuras para garantizar que no se conviertan en “infraestructuras abandonadas” una vez que finaliza el evento para el que fueron construidas. La planificación urbana debe tener en cuenta la reutilización y adaptación de estas estructuras para otros fines o eventos, evitando así el desperdicio de recursos y contribuyendo a la mejora continua del entorno urbano.

Como lo manifiesta Bent Flyvberg, en su libro “Cómo hacer grandes cosas”, el síndrome del principiante eterno se refiere a la tendencia de algunos proyectos de infraestructura a experimentar retrasos en su finalización, sobrecostos significativos y problemas de implementación debido a una serie de factores, como la subestimación de los riesgos, la falta de experiencia en proyectos similares anteriores y el sobreoptimismo en las proyecciones iniciales. Este fenómeno puede llevar a que los proyectos no se desarrollen como se había planeado originalmente y a que se requieran ajustes importantes durante su ejecución. Lo que se puede ver en los ejemplos descritos acá para diferentes Juegos Olímpicos.

LO QUE SI FUNCIONA

El éxito en cuanto al desarrollo urbano y la intervención urbanística relacionada con los Juegos Olímpicos es sin duda Barcelona 1992, la estrategia se adaptó a reutilizar los cimientos históricos de una zona industrial antigua con el fin de potenciar el desarrollo urbano tanto de sus vías como de sus playas logrando una conexión de la ciudad con el mar, atrayendo población no solo residente sino flotante generando una dinámica continua entre diferentes tipos de actividades.

Parte de la estrategia de la creación de la villa olímpica Barcelona 1992, consistió en no centralizar las sedes a un solo punto con la creación de un Parque Olímpico, sino la creación de una premisa con sostenibilidad a largo plazo en varios edificios aledaños.

LOS DESAFIOS

El principal desafío al que se enfrenta el Plan Parcial objeto de formulación lleva a pensar en la construcción de una infraestructura metropolitana que sea capaz de adaptarse a cualquier evento de la Ciudad, vinculando los programas y proyectos tanto de la administración como del sector privado y que su entorno permita generar nuevas dinámicas complementarias.

Generar un proyecto modular que permita la llegada de diferentes actores en el tiempo con el fin de mantener una dinámica activa para que se adapte a cualquier transformación tanto social como urbana.

¿ POR QUÉ UN EQUIPAMIENTO CULTURAL Y DE EVENTOS?

Bogotá, una ciudad de cerca de ocho (8) millones de habitantes, que se ha posicionado nacional e internacionalmente como el epicentro de grandes eventos culturales, de artes escénicas y festivales cuenta únicamente con cuatro grandes equipamientos para el desarrollo de estos así:

Centro de Eventos Autopista Norte

Está ubicado a las afueras de Bogotá en Terminal De Transporte, Chía, Cundinamarca. El Centro de Eventos Autopista Norte ha traído muchos artistas nacionales como Carlos Vives, Jorge Celedón, J Balvin, e internacionales de la talla de Don Omar, Marc Antony, Martin Garrix y muchos más. Este complejo tiene 4 salones multipropósitos que van desde la capacidad del más pequeño de 400 personas, hasta el más grande con capacidad para **13.000 personas**.

Coliseo Live

Está ubicado en Avenida Calle 80, a 1,5 km del Puente de Guadua, su aforo es de **20.000 personas**, lo que lo hace uno de los centros de eventos más grandes del país. En su fin de semana de inauguración estuvieron los cantantes Marc Antony y Cristian Nodal.

Movistar Arena

Este lugar ocupa el espacio de los que anteriormente fue el Coliseo El Campín, queda en la Dg. 61c #26-36 y es uno de los escenarios multipropósitos más importantes de Colombia con capacidad de hasta **13.000 personas**.

Estadio Nemesio Camacho El Campin

Ubicado en la Carrera 30 y Calle 57 y aunque este no es un lugar especialmente para eventos, el estadio El campin es adecuado para realizar conciertos y eventos importantes, debido a su gran capacidad de aforo de personas, que puede llegar a ser de más de **45.000 personas**. En este lugar se han realizado algunos de los conciertos más memorables del país, como The Rolling Stones, Bruno Mars, Guns N' Roses, Shakira y muchos artistas más.]]

Adicionalmente, los escenarios del sector Cultura, Recreación y Deporte donde se desarrollan todas las prácticas artísticas, culturales, patrimoniales, recreativas y deportivas, son:

- El planetario de Bogotá,
- La cinemateca distrital,
- El centro cultural
- Teatro municipal Jorge Eliécer Gaitán,
- La galería santa fe,
- El museo de Bogotá,
- El centro cultural
- Media torta,
- La sala oriol Rangel,
- La sala otto de Greiff
- El sistema distrital de parques,

Conforme con el sistema distrital de Parques, el Distrito cuenta con eventos al aire libre tales como Rock al Parque que se lleva a cabo en el Parque Simón Bolívar, Jazz al parque que se realiza en el Parque El Country, Joropo al parque que se realiza en la Plaza de Bolívar. Estos eventos generan unos impactos en la ciudad pues generan empleo, motivan el turismo y algunos que se profundizarán más adelante, contribuyen al PIB de la ciudad,

La Dirección del Observatorio y Gestión del Conocimiento Cultural de la Secretaría de Cultura, Recreación y Deporte, ha realizado investigaciones que dan cuenta de la incidencia de estos eventos en la ciudad y sus aportes a la promoción de la cultura, el arte, los derechos culturales y a la construcción de ciudadanía. Esta dirección es una dependencia de la Subsecretaría Distrital de Cultura Ciudadana y Gestión del Conocimiento cuyo objetivo **es generar, analizar, socializar y promover el uso social del conocimiento relacionado con las prácticas y expresiones culturales de la ciudad.**

Por otro lado, como parte de las actividades de monitoreo de las prácticas culturales y recreativas el Observatorio realiza mediciones, conteos y sondeos de diversa índole y en temas de interés prioritario para la ciudad con el objeto de brindar insumos que permitan **enriquecer la oferta cultural institucional, promover el papel de la ciudadanía como agente cultural, y fortalecer el poder transformador del arte y la cultura.**

Lo anterior, de cara a los impactos socio culturales que generan los festivales que adelanta el Distrito y que en materia de eventos al aire libre fortalecen la representación de los parques como escenarios de estos, dándoles un uso complementario en torno a la cultura.

Ahora, no solamente el Distrito a través de la Secretaría de Cultura, Recreación y Deporte, promueve festivales, conciertos y eventos culturales en general, también entidades como la Cámara de Comercio de Bogotá y Corferias, identificado como un Hub de negocios y de innovación, reconocidos como el primer distrito de ferias, eventos y convenciones de Latinoamérica los que llevan 70 años en el mundo de negocios y de innovación en la Ciudad de Bogotá, promueven eventos artísticos, de innovación, arte y cultura.

Durante el mes de agosto de 2024, el centro de Corferias albergó siete (7) eventos así:



Del 1 agosto al 4 agosto 2024

Expo 2 Ruedas llega a la capital del país para dinamizar la industria de las motocicletas y la movilidad alternativa, el escenario que reúne a los amantes y apasionados de las 2 ruedas. (...)



Del 8 agosto al 11 agosto 2024

Gran Salón Inmobiliario cumple 18 años de experiencia reuniendo a la más completa oferta de proyectos nuevos y usados de tipo residencial, oficinas, hoteles, comerciales e industriales (...)



Del 15 agosto al 19 agosto 2024

Expopet Colombia es el espacio ideal para toda la familia PetLover del país, en el que podrán encontrar la más amplia variedad de espacios dedicados 100% a ellas (...)



Del 21 agosto al 23 agosto 2024

Edutechnia es un centro de experiencia, que se estableció como el escenario de exposición especializado, orientado al mercado latinoamericano, reuniendo en un solo lugar a los actores más importantes del sector educativo (...)



Del 21 agosto al 23 agosto 2024

La Feria Internacional de Seguridad ESS+, 30 años generando oportunidades de negocio, y apertura de nuevos mercados para la industria de la seguridad, en Latinoamérica (...)



Del 22 agosto al 25 agosto 2024

La feria gastronómica más importante de la Región Caribe, cada año reúne a los más destacados actores de la escena gastronómica nacional e internacional, junto con las empresas más representativas del caribe (...)



Del 29 agosto al 15 septiembre 2024

La Feria del Hogar, a través de sus 41 versiones, se ha posicionado en el mercado como uno de los eventos más importantes para las familias colombianas, debido a que integra la comercialización de productos para el hogar (...)

La reconocida Feria del Libro que se lleva a cabo anualmente en el mes de mayo en el recinto de Corferias, ha registrado un aumento significativo en las cifras registradas anualmente: el sector editorial presenta ganancias por cerca de los 900 mil millones de pesos cada año en el país, pues en Colombia se venden alrededor de 37 millones de ejemplares de libros. De esta cifra, la FilBo mueve cerca de unos 50 mil millones de pesos.** El impacto que genera este evento en la ciudad tras atraer inversión nacional e internacional, posicionar la ciudad como un epicentro

*Fuente: <https://corferias.com/>

**Fuente: <https://colombia.as.com/actualidad/feria-del-libro-2024-en-bogota-revelan-el-dinero-que-se-habria-ingresado-n/>

De cultura a través de este reconocido evento.**

Se destaca que la Feria en el 2024 rompió el récord histórico de visitantes a la FILBo, con un total de 103.000 personas al final de esa jornada. Adicionalmente:

“ En el marco de FILBo Ciudad, se realizaron más de 200 eventos en librerías, bibliotecas públicas, Centros Día, colegios y otros espacios bogotanos.

A través de FILBo Región, y en alianza con ferias regionales del libro, secretarías de cultura y cajas de compensación, diferentes invitados a la Feria visitaron distintas ciudades y municipios de Colombia.

Los visitantes respondieron masivamente a las más de 2.300 actividades culturales y profesionales realizadas, con cerca de 500 invitados nacionales e internacionales provenientes de 25 países, 20 salas de programación cultural y una gran oferta editorial. ” ***

Esto a manera de preámbulo para identificar los principales eventos culturales, artísticos y musicales que alberga la ciudad de Bogotá, relacionar el impacto en términos urbanísticos. Sociales, económicos y de empleabilidad que generan aportando a la Ciudad en materia de competitividad y sostenibilidad, de eventos públicos y privados que por ejemplo impulsa la Cámara de Comercio de Bogotá.

***Fuente: <https://feriadellibro.com/es/noticia/6837/cerca-de-600-mil-visitantes-y-m%C3%A1s-de-6.1-millones-de-d%C3%B3lares-en-expectativas-de-negocios-editoriales,-gran-balance-de>

Bogotá Fashion Week

MAY 22-24, 2024

Ágora Bogotá
Centro de Convenciones



Un programa cultural de:
CC Cámara de Comercio de Bogotá
14 años



17 | 02
abril | mayo
2024
Corferias

#LeeLaNaturaleza

BRASIL
PAÍS INVITADO DE HONOR

feriadellibro.com



JOHNNIE WALKER
Estéreo Picnic
PARQUE SIMÓN BOLÍVAR, BOGOTÁ
27, 28, 29 Y 30 DE MARZO 2025



ARTBO

FERIA INTERNACIONAL DE ARTE DE BOGOTÁ
DEL 19 AL 22 DE SEPTIEMBRE EN CORFERIAS

#ARTBO15 @FERIAARTBO

Un programa de:
CC Cámara de Comercio de Bogotá

LA ASOCIACIÓN DE AMIGOS DEL MUSEO ESTARÁ EN EL STAND A 39, GRAN SALÓN

FORMULACIÓN- PLAN PARCIAL
EVENTOS PRIVADOS BOG



LA FERIA DEL MILLÓN VUELVE AL SAN JUAN DE DIOS

HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS

DEL 1 AL 3 DE OCTUBRE 2021

WWW.FERIADELMILLON.COM

VOLTAJE
Salón de arte y tecnología

1. FESTIVAL ESTEREOPICNIC- EFECTOS ECONÓMICOS

El **Festival Estéreo Picnic** es un festival musical alternativo y de entretenimiento cultural que se realiza cada año en la ciudad de Bogotá, A partir de los datos arrojados por el Observatorio de Desarrollo Económico (ODEB) de la Secretaría de Desarrollo Económico, se obtienen los resultados de los efectos económicos del Festival Estéreo Pícnic 2024, con el fin de analizar los impactos que este tipo de eventos generan en términos económicos para la Ciudad.

A continuación, se analiza la Distribución del Gasto, la Empleabilidad y el Consumo del Festival con el fin de generar indicadores que permitan tomar decisiones frente a la propuesta del Proyecto Urbano.

1. DISTRIBUCIÓN DEL GASTO

Con relación a la distribución del gasto, la Secretaría de Desarrollo Económico tomó el supuesto del año 2022 como el mismo comportamiento para el año 2024, lo que representa unos **ingresos por turismo para Bogotá de \$11.787.355 USD** o \$ 46.336.094.265 COP, que se desagregan en Alimentación, Compras, Cultura, Alojamiento, Transporte y Bienes, para turistas Nacionales e Internacionales.

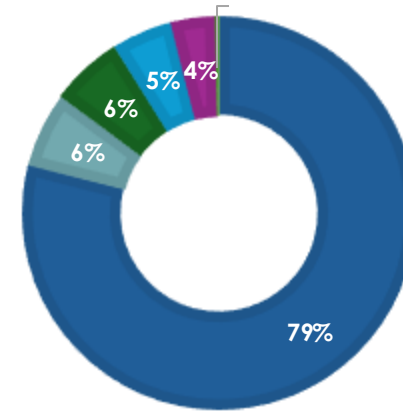
2. EMPLEABILIDAD

De acuerdo con la metodología de la Oficina de Estadísticas Laborales en Estados Unidos, el multiplicador de la rama de actividad “arte, entretenimiento y ocio” genera un poco más de tres empleos (3,785) empleos indirectos por cada un (1) empleo directo.

Puestos de Trabajo Directos: 14.000
Puestos de Trabajo Indirectos: 52.990
TOTAL EMPLEOS GENERADOS: 66.990

TURISTAS NACIONALES

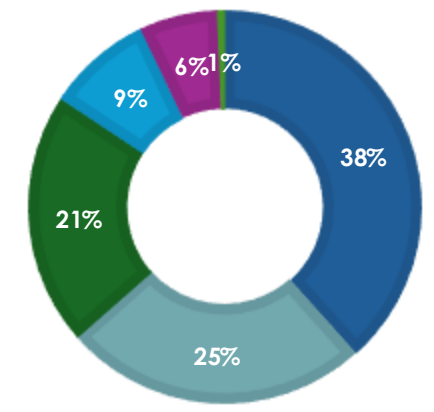
Turistas Nacionales	% Gasto
Alimentación	79%
Compras	6,20%
Cultura	5,90%
Alojamiento	5%
Transporte	3,60%
Bienes	0,30%



■ Alimentación ■ Compras ■ Cultura
■ Alojamiento ■ Transporte ■ Bienes

TURISTAS INTERNACIONALES

Turistas Internacionales	% Gasto
Alimentación	38%
Compras	25,10%
Cultura	20,80%
Compras	8,7%
Transporte	6,40%
Bienes	0,60%



■ Alimentación ■ Compras ■ Cultura
■ Compras ■ Transporte ■ Bienes

Como se puede ver, el gasto Cultural que realizan los turistas internacionales representa un 20% diferente a los nacionales con un 5,9%, lo que significa que hay un alto porcentaje de turistas internacionales interesados en el componente cultural de este tipo de eventos, siendo esto un potencial para el desarrollo del proyecto que se planteará en la formulación del Plan Parcial.

2. BOGOTÁ FASHION WEEK- EMPLEABILIDAD GENERADA

Bogotá Fashion Week – BFW, la plataforma de negocios para el sector moda de la Cámara de Comercio de Bogotá

06 Mayo 2024

- Un total de 110 marcas colombianas participan en la séptima edición de BFW 2024 donde se reunirán con más de 80 compradores, nacionales e internacionales; evento que se llevará a cabo del 22 al 24 de mayo en Ágora Bogotá.
- El sector moda de Bogotá y la Región se compone por 34.883 empresas registradas, las cuales generan alrededor de 216.000 empleos formales directos y durante el 2023 registraron ventas por más de \$29.000 millones de pesos, que representa el 1.3% del PIB de la ciudad.



Fuente:<https://www.ccb.org.co/de-interes/comunicados/en-mayo-regresa-bogota-fashion-week>

3. FERIA INTERNACIONAL DE ARTE. ARTBOG- EMPLEABILIDAD GENERADA

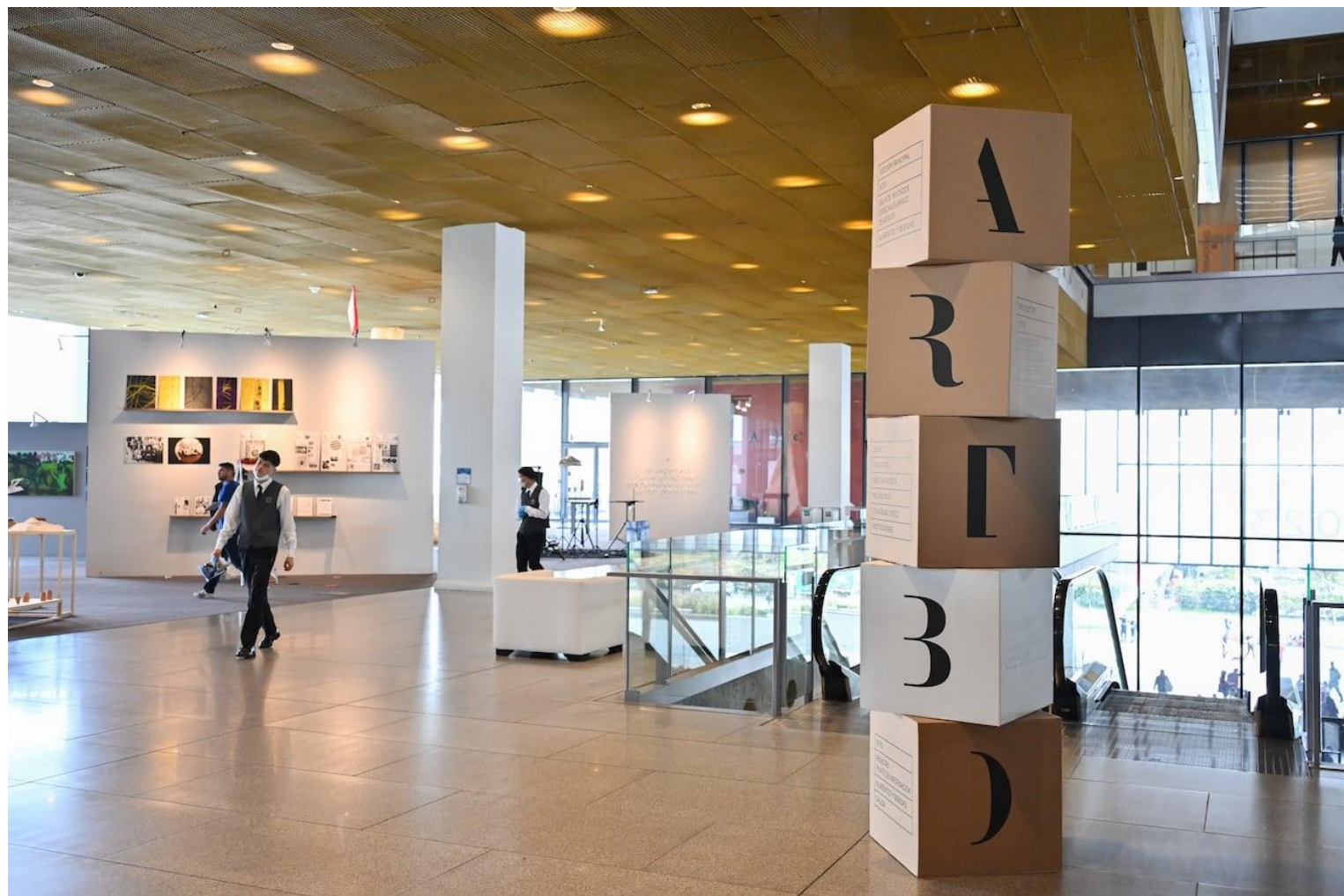
Regresa ARTBO | Feria Internacional de Arte de Bogotá del 23 al 26 de noviembre en Ágora Bogotá – Centro de Convenciones

02 Noviembre 2023

-Esta feria se llevará a cabo del 23 al 26 de noviembre de 2023 en Ágora Bogotá Centro de Convenciones.

-En su edición número 19 ARTBO contará con 113 espacios participantes, más de 300 artistas, 10 secciones dedicadas a la cadena de valor; 45 galerías nacionales e internacionales de 14 ciudades del mundo, artistas jóvenes y más de 200 invitados internacionales.

-Para este año ARTBO presenta dos nuevas secciones: Diseño, que busca promover el diseño como expresión artística y funcional, y Encuentros, que reúne a profesionales y expertos del sector artístico a nivel mundial.



Fuente:<https://www.semana.com/cultura/articulo/artbo-bogota-se-ha-convertido-en-punto-de-encuentro-del-arte-para-latinoamerica-habla-en-semana-maria-paz-gaviria-directora-de-la-feria/202318/>

Fuente:<https://www.ccb.org.co/de-interes/comunicados/regresa-artbo-feria-internacional-de-arte-de-bogota>



FESTIVALES AL PARQUE 2024

Cultura BOGOTÁ

JOROPO AL PARQUE

14, 15 & 16 | JUNIO
Plaza de Bolívar

HIPHOP AL PARQUE

13 & 14 | JULIO
Parque Metropolitano Simón Bolívar

GÓSPEL AL PARQUE

10 | AGOSTO
Parque Metropolitano Simón Bolívar

ColombiA AL PARQUE

24 & 25 | AGO
Parque de Los Novios

JAZZ AL PARQUE

28 & 29 | SEPT
Parque El Country

SALSA AL PARQUE

5 & 6 | OCTUBRE
Parque Metropolitano Simón Bolívar

- FESTIVAL - VALLENATO AL PARQUE

3 | AGOSTO
Teatro al Aire libre La Media Torta
4 | AGOSTO
(Festival de Verano)
Parque Metropolitano Simón Bolívar

- FESTIVAL - POPULAR AL PARQUE

14 & 15 | SEPT
Parque Metropolitano El Tunal

Rock AL PARQUE

9, 10 & 11 | NOV
Parque Metropolitano Simón Bolívar

Canal Oficial:



INSTITUTO DISTRITAL DE LAS ARTES IDARTES

BOGOTÁ



Vallenato AL PARQUE

AGOSTO 03 LA MEDIA TORTA
04 PARQUE SIMÓN BOLÍVAR

Canal Oficial: Capital

Salsa AL PARQUE

- FESTIVAL - SALSA AL PARQUE

5 & 6 | OCTUBRE
Parque Metropolitano Simón Bolívar

La danza, la música y la creatividad se fusionan en este festival, que en sus 24 ediciones ha presentado a grandes talentos nacionales e internacionales y ha convertido a Bogotá en una gran pista de baile.

Canal Oficial: Capital

JOROPO AL PARQUE 2024

Junio 15 Y 16
PLAZA DE BOLÍVAR

Canal Oficial: Capital

festival ROCK AL PARQUE 2022

26 y 27 NOV

3 y 4 DIC

FORMULACIÓN- PLAN PARCIAL EVENTOS PÚBLICOS BOGOTÁ

El sello de las nuevas
oportunidades para

la música en Bogotá



FESTIVALES AL PARQUE

El Programa Festivales al Parque es uno de los principales amplificadores de la creación musical local. En sus dos décadas y media ininterrumpidas de operación, se ha constituido como uno de los factores de identidad de Bogotá, brindando espacios de encuentro ciudadano, de cohabitación de diversas estéticas y maneras de vivir la ciudad, de multiculturalismo e inclusión, brindando a la ciudadanía oportunidades de expresión, disfrute y conocimiento colectivo de la música.

El Programa articula diferentes modelos de gestión, apoya la proyección de las propuestas profesionales de la práctica musical, ofrece a la ciudadanía espectáculos de libre acceso, con alta calidad e involucra todas las dimensiones del campo musical.*

Con esta oferta cultural, se revitalizan los escenarios públicos como los parques del sistema de parques distrital, La plaza de Bolívar, el Parque Simón Bolívar, entre otros, logrando llevar la oferta a la mayor cantidad de ciudadanía local, pero también promocionando la ciudad en materia cultural para la demás población nacional e internacional ya que, a través de este programa, la administración busca:

“ (...) generar un nuevo modelo de gestión de los festivales, que permita llevar a la ciudadanía una oferta musical diversa, próxima y descentralizada y al sector oportunidades para su desarrollo profesional y productivo. ”

Lo anterior, resulta una oportunidad para generar nuevos escenarios culturales y de proximidad, para no concentrar la oferta cultural y artística en los cuatro (4) grandes escenarios relacionados anteriormente, sino a través de la creación de un proyecto urbano y con una mezcla de usos que resignifique zonas de alto potencial en la ciudad..

FESTIVALES AL PARQUE- EFECTOS ECONÓMICOS

Según el reporte de IDARTES, en promedio, durante los últimos tres años, los Festivales al Parque han logrado congregarse cerca de 670 mil asistentes, de los cuales un 8% provienen de otras ciudades de Colombia y el mundo. Se espera que en 2024 esta cifra llegue a los 813 mil participantes, considerando tanto la reactivación plena de la puesta en escena de estos eventos en los parques y plazas de la ciudad, como el surgimiento de dos nuevos Festivales: Popular y Vallenato al Parque.

Ahora, en cuanto a la inversión, un estudio de econometría reciente demostró que por cada peso invertido en los Festivales, se mueve el doble en la economía de la ciudad. Este movimiento económico está representado en el aumento del turismo y sus lógicas económicas: hospedaje, transporte local, actividades adicionales de ocio y cultura, restaurantes, generación de puestos de trabajo asociados a la producción técnica, logística y operativa; promoción de los emprendimientos locales, que generan ventas superiores a los 700 millones de pesos, de artistas distritales, nacionales e internacionales.

Si en promedio se invierten 10 mil millones de pesos, el cálculo estima que la activación económica representa un flujo de recursos equivalentes a 20 mil millones de pesos al año. Del costo total de los Festivales, un promedio de 85% está representado en inversión pública y un 15%, en inversión de la empresa privada y la cooperación internacional. ”



Fuente: <https://festivaljazzalparque.weebly.com/parque.html>

Todo lo anterior, como aporte al Plan Estratégico de Música adscrito a la Secretaría de Cultura, recreación y deporte del Distrito, en desarrollo de las actividades contempladas en el Proyecto **Bogotá Ciudad Creativa de la Música, un plan que nació en el año 2012 con la denominación de Bogotá como ciudad pionera en América Latina en ingresar a la Red de Ciudades Creativas de la Música UNESCO.**

BOGOTÁ CIUDAD CREATIVA DE LA MÚSICA DE UNESCO



Esta denominación gracias a la diversidad de sus expresiones tradicionales, populares, urbanas y a un fuerte movimiento de música académica y de vanguardia. Hoy, el resultado de esta riqueza es la consolidación de una oferta de festivales y una escena diversa que posicionan a Bogotá como una plataforma visible en los circuitos internacionales.

Actualmente, la música está integrada de manera orgánica a las políticas culturales de la ciudad y en múltiples estrategias y proyectos, tanto del sector Cultura, Recreación y Deporte como de otros sectores, entre los que se destacan: Desarrollo Económico, Educación y Gobierno.

PLAN ESTRATÉGICO CIUDAD CREATIVA DE LA MÚSICA

Este plan busca aportar al desarrollo y fortalecimiento de las prácticas musicales de la ciudadanía, los agentes del sector, el desarrollo económico, la competitividad de la ciudad y la salvaguardia de la memoria colectiva.

La música como catalizadora de economía cultural y creativa

Potenciar la contribución de los agentes, bienes, productos y servicios de la música y conexos a ella sobre la economía y la competitividad de la ciudad. ”

Luego de este nombramiento, Bogotá ha logrado:

- Fortalecer los Festivales al Parque, incluir franjas académicas y el despliegue de los mismos por la ciudad ha representado una descentralización de la oferta en librerías, parques de la ciudad, auditorios, entre otros.
- Acoger a nuevos festivales privados como el Festival Cordillera y el Festival Estéreo Picnic, y conciertos de la talla de U2, Coldplay, Harry Styles, The Rolling Stones, que con su oferta han logrado presentar espectáculos de alto nivel y con estándares de producción internacional.
- Crear un mercado para la música, (el Bogotá Music Market Bomm) gracias a la Cámara de Comercio de Bogotá, un espacio para el intercambio y la generación de sinergias de los agentes de la industria.
- Consolidar sus programas de formación artística como NIDOS, arte en la primera infancia (que ha beneficiado a más de 92.000 bebés), CREA (con presencia en todas las localidades y cobertura de más de 140.000 beneficiarios)

IMPACTO ECONÓMICO

A partir de los referentes analizados, y presentar la importancia que tiene **la Cultura**, para la Ciudad de Bogotá y el fortalecimiento de programas asociados a esta para promover la competitividad, se analiza el marco jurídico relacionado con los espectáculos a través de la **Ley 1493 del 2011** **“Por la cual se toman medidas para formalizar el sector del espectáculo público de las artes escénicas, se otorgan competencias de inspección, vigilancia y control sobre las sociedades de gestión colectiva y se dictan otras disposiciones.”** de la cual se destacan de los cinco (5) componentes, dos (2) que tienen importancia para la formulación del Proyecto así:

1. INCENTIVO FISCAL:

Se derogó impuesto a espectáculos, con destino al deporte (gravamen nacional) y el impuesto a juegos de azar y espectáculos (municipal/distrital) De esta manera se redujo hasta en un 30 % la carga tributaria que recaía sobre la boletería de espectáculos públicos de las artes escénicas.

2. MAYORES RECURSOS PARA EL SECTOR:

La ley de espectáculos creó la contribución parafiscal cultural, que grava las boletas y los derechos de asistencia con un precio igual o superior a 3 UVT (...) El Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes **recauda este tributo en todo el país y gira los recursos a los municipios y distritos en los que se generan, con el fin de que los inviertan en la construcción, adecuación, mejora y dotación de escenarios para la presentación de espectáculos públicos de las artes escénicas.** ¶ ¶

De esta manera, con la contribución parafiscal que corresponde al 10% de la boletería del valor de la boleta o el derecho de asistencia, cualquiera sea su denominación o forma de pago, que tenga un precio o costo individual o superior a 3 UVT, se destinará al sector cultural de las artes escénicas del correspondiente municipio o distrito en el cual se realizó el evento o espectáculo público (art. 8, Ley 1493 de 2011), y los recursos de la contribución serán recaudados por el Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes **y entregados en su totalidad a los entes territoriales para su administración e inversión.** De esta forma se generan ingresos los cuales retornan para la construcción, adecuación, mejora y dotación de los escenarios de espectáculos públicos.

BOLETERÍA

Frente a la Boletería, de los 39 operadores autorizados en la vigencia 2022, el **41% tiene como domicilio fiscal la ciudad de Bogotá (16 operadores)**, el 23% (9 operadores) en Cali y Medellín el 13% (5 operadores).

ESCENARIOS

En 2022 se registró un total de 50 escenarios en 32 municipios presentando un incremento del 43% de registro de escenarios en el Pulep con respecto al 2021, pasando de 35 escenarios en 21 municipios a 50. (...) **Para 2022, el 10% de los escenarios (5) se ubicaron en Bogotá**, el 8% en Girardot y el 6% de escenarios en Cartagena.

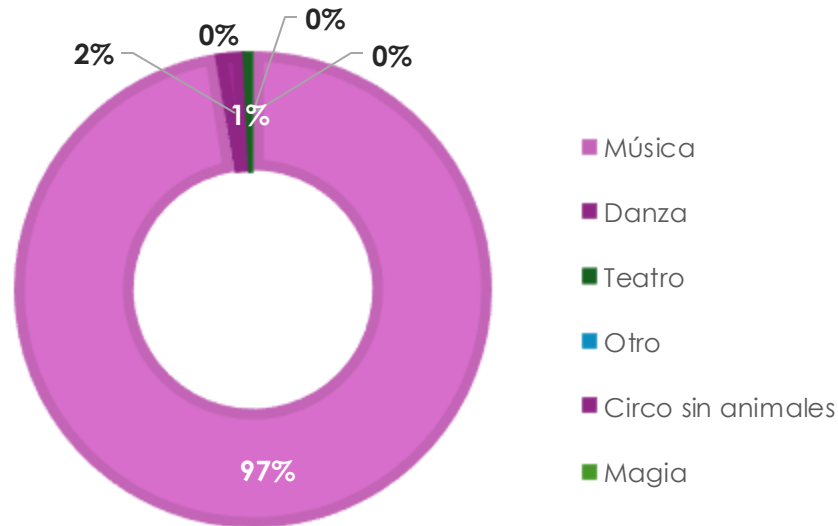
De los 50 escenarios registrados en el PULEP en 2022, el **62% son de naturaleza privada**, el **30% de naturaleza pública**, y el **8% de naturaleza mixta.**

IMPACTO ECONÓMICO

Para la vigencia 2022 el recaudo de la contribución parafiscal **cultural fue de \$ 60.203 millones**, aumentando 10 veces su valor con respecto a lo recaudado en el 2021 (en términos corrientes).

Bogotá recaudó \$ 26.363.278.720, lo que representa el 44% del total de recaudo en el país.

Ahora, el tipo de espectáculo en términos de recaudo es para la Música, la cual de los 60mil millones generó **\$ 58.687.115.997**, los demás tipos de espectáculos generaron recaudo así:

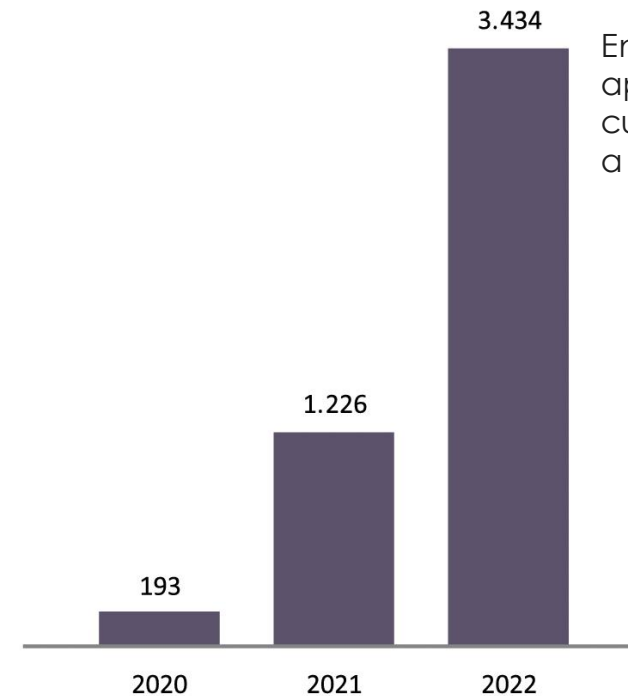


En 2022, el tipo de espectáculo con mayor recaudo de la contribución parafiscal cultural es Música con el 97% de participación en el valor del recaudo; seguido de Danza con el 2% y teatro con el 1%.

Lo anterior demuestra el impacto que tiene la música en términos de recaudo de la contribución parafiscal anual.

EVENTOS REALIZADOS POR AÑO SUJETOS AL PAGO DE CONTRIBUCIÓN PARAFISCAL CULTURAL

En 2022 se realizaron un total de 3.434 espectáculos de las artes escénicas con una boletería mayor o igual a 3 UVT, que aportaron al recaudo de la contribución parafiscal cultural, frente a los 1.226 eventos realizados en 2021, presentándose un incremento del 180%.



En 2022, el 64% de los eventos que aportaron a la contribución parafiscal cultural son de música y corresponden a 2.197 eventos.

IMPACTO ECONÓMICO

Un reportaje de Canal Capital del año 2023 ¿Cómo está el sector cultura en Bogotá? Reveló las siguientes cifras:

“ (...) la cultura y la creatividad en Bogotá **tuvieron un crecimiento entre 2020 y 2021 del 13,7 %** (cifra que sobrepasa la tasa de crecimiento del PIB Bogotá (10,6%)) y más de 168.001 personas ocupadas.

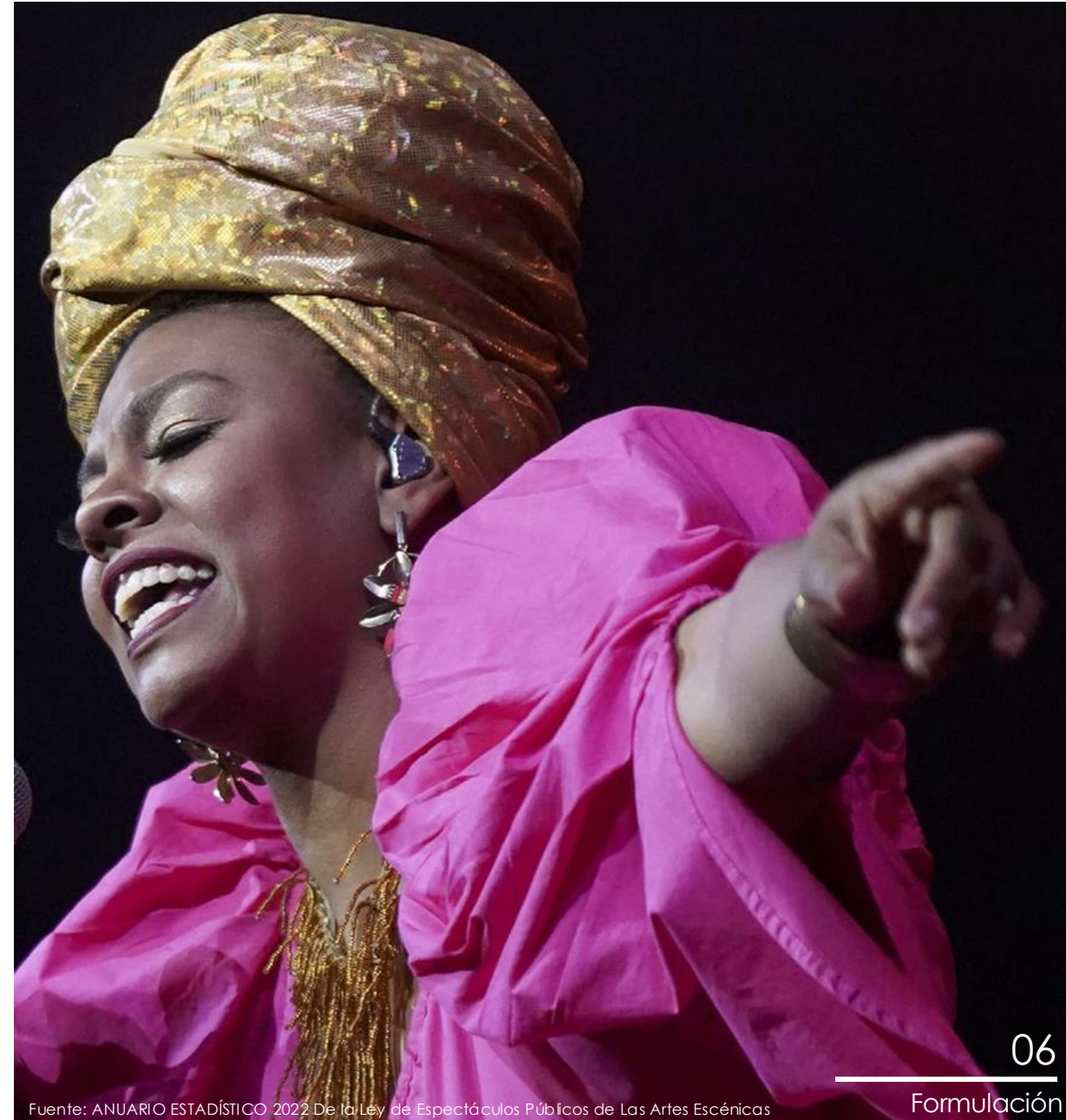
¿Cuánto dinero se invierte en Cultura en Bogotá?

Por parte de la Nación, sólo dos entidades culturales del Distrito recibieron aportes por **el Sistema General de Participación en el 2022**: las bibliotecas con \$16.342.069.352 y el Instituto Distrital de Recreación y Deporte con \$22.660.646.822. Y por parte del gobierno local el presupuesto vigente, hasta el 31 de julio de 2023, fue de 1.140.463 millones de pesos. ”

En virtud de lo anterior, se destaca que Bogotá recibe el recaudo de la contribución parafiscal gracias a la **Ley 1493 del 2011** que debe ser invertido en en la construcción, adecuación, mejora y dotación de escenarios para la presentación de espectáculos públicos de las artes escénicas, así como a través de presupuesto del Gobierno Local según el presupuesto establecido por el Plan Plurianual des distrito según en Plan de desarrollo vigente.

Con esto se puede concluir que en el 2022 **Bogotá recaudó:**
\$ 26.363.278.720 – Ley 1493 de 2011
\$ 1.140.463.000- Presupuesto del Gobierno Local

**Un total aproximado de \$ 27.503.741.720
para eventos Culturales.**



PLAN DISTRITAL DE DESARROLLO “BOGOTÁ CAMINA SEGURA 2024-2027”

Artículo 10. Programas del objetivo estratégico “Bogotá confía en su Bien-Estar”. Adóptense los siguientes programas del objetivo:

10.8. Programa 14. Bogotá deportiva, recreativa, artística, patrimonial e intercultural.

(...) busca promover actividades artísticas, culturales y patrimoniales como un medio para el ejercicio de los derechos y el desarrollo humano, con alcance local, distrital y regional, que, como parte de ese ejercicio de reconocimiento, identifique distintos agentes culturales, artistas, artesanos y/o agrupaciones, colectivos artísticos(...)

Artículo 65. Fortalecimiento de los Festivales al Parque que mantendrán su carácter público.

La Administración Distrital **fortalecerá y consolidará el programa de Festivales al Parque de Bogotá** como plataforma creativa y espacio de encuentro entre artistas, productores, emprendedores, sectores comerciales de economías sociales, y ciudadanía en general, que contribuye al desarrollo económico, turístico, artístico, cultural y social de la ciudad en el corto y mediano plazo.

El sector Cultura, Recreación y Deporte en los festivales al parque **impulsará una estrategia de marketing y promoción de los eventos generando alianzas con entidades públicas y privadas para obtener ingresos adicionales** incluyendo la comercialización de productos y servicios, publicidad, entre otras acciones de mercadeo, con el objetivo de aumentar la visibilidad y participación de dichos eventos, fortaleciendo la sostenibilidad financiera de los mismos.

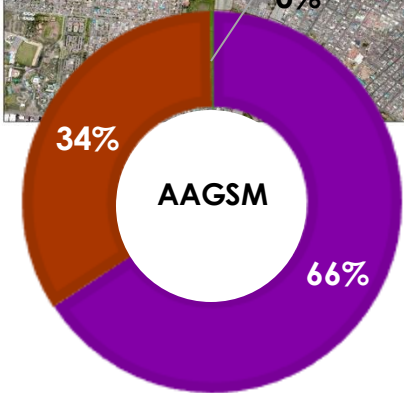
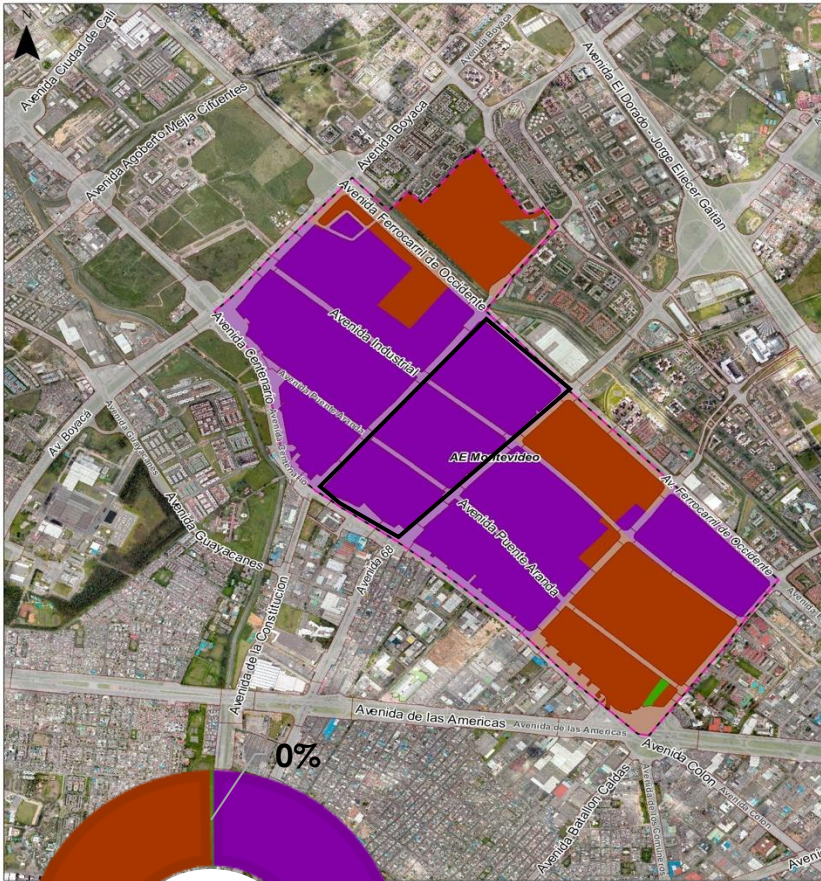


FUENTE: <https://www.culturarecreacionydeporte.gov.co/es/bogota-cread-pra-internacio-na-cultura-ciudadana-principal/noticias/bogota->

De cara al Acuerdo Distrital 068 de 2024 sobre la armonización presupuestal del Plan de Desarrollo, se destacan más recursos para inversión social entre las que se destacan \$1.800.000000 para fortalecer la estrategia Festivales al Parque, incluyendo Jazz al Parque, Salsa al Parque y Rock al Parque en Idartes.

Con esto, se garantizan los recursos desde la administración para mantener la estrategia de Festivales al parque siendo la música el catalizador de economía cultural y creativa de la Ciudad.

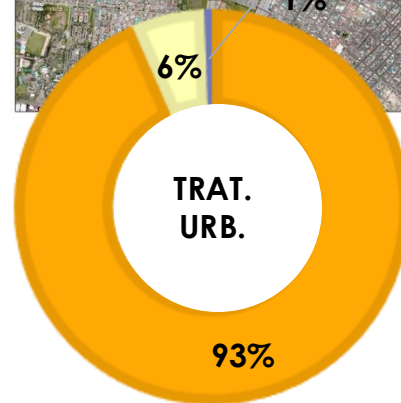
MARCO NORMATIVO APLICABLE
ÁREAS DE ACTIVIDAD



Predomina la presencia del **área de actividad de GSM** con un 66% de la AE MONTEVIDEO

Art. 240

TRATAMIENTOS URBANISTICOS



Predomina la presencia del tratamiento de **renovación urbana** con un 93% de la AE MONTEVIDEO Art. 301

El ámbito del Plan Parcial Corferias está definido con tratamiento urbanístico de Renovación Urbana, por lo que le son aplicables las normas relacionadas con los artículos 301 al 307 del Decreto Distrital 555 de 2021. Para la aplicación del Instrumento de Plan Parcial de Renovación Urbana será lo definido en el artículo 303 así:

Artículo 303. Exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de **Renovación Urbana**. Se deberá formular y adoptar el respectivo plan parcial como condición previa para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en el tratamiento de renovación urbana cuando los interesados quieran superar el índice de construcción efectivo de siete puntos cero (7.0). En este caso, el área del proyecto será de mínimo tres hectáreas (3.0) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, controles ambientales, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración (...)

En virtud del artículo 240, el área del Plan Parcial se encuentra en **Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos**, la cual corresponde a las áreas destinadas a la localización de usos que promueven el desarrollo económico, necesarias para el funcionamiento de la ciudad, que aportan servicios para todos los habitantes, albergan aglomeraciones de servicios sociales especializados, y permiten mayor intensidad de los usos económicos

MARCO NORMATIVO APLICABLE

En virtud de las directrices de la Actuación Estratégica "Montevideo" adoptadas mediante la Resolución 1662 de 2024, se destacan por cada uno de los pilares los proyectos estratégicos así:

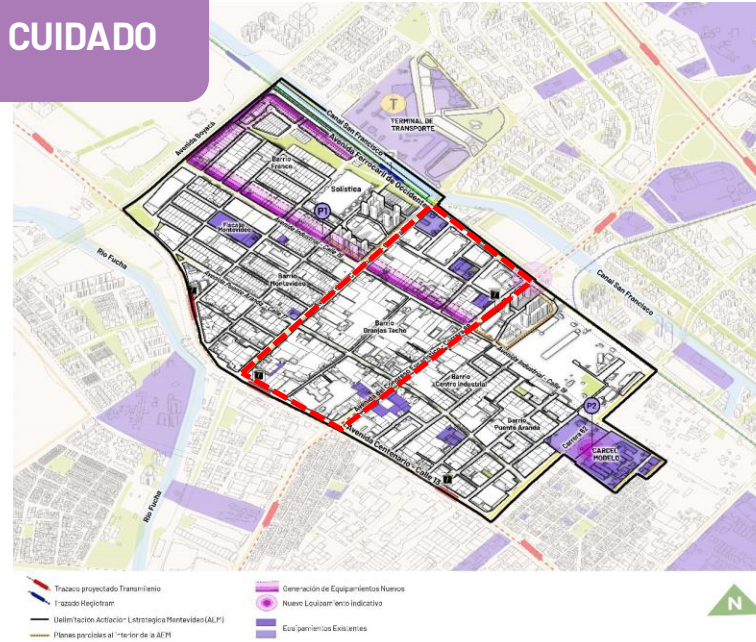
REVERDECER



D-1
Generación, cualificación y recuperación del sistema de espacio público peatonal – conectividad ecológica elementos ambientales de la EEP.

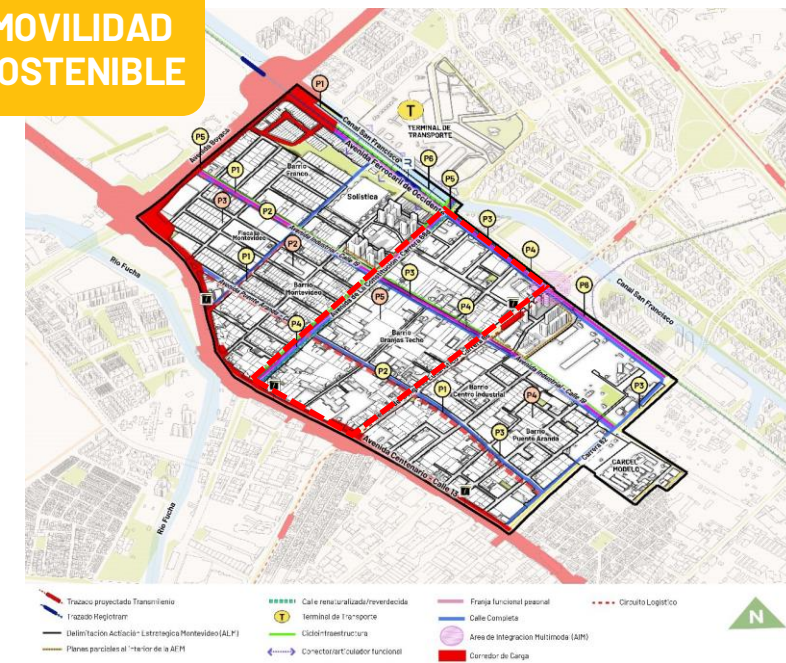
D-2
Implementación criterios ecourbanismo, construcción y operación sostenible en usos residenciales e industriales.

CUIDADO



D-1
Territorialización de servicios sociales y del cuidado. Atender la demanda de la población flotante y por los nuevos desarrollos de vivienda y usos mixtos.

MOVILIDAD SOSTENIBLE



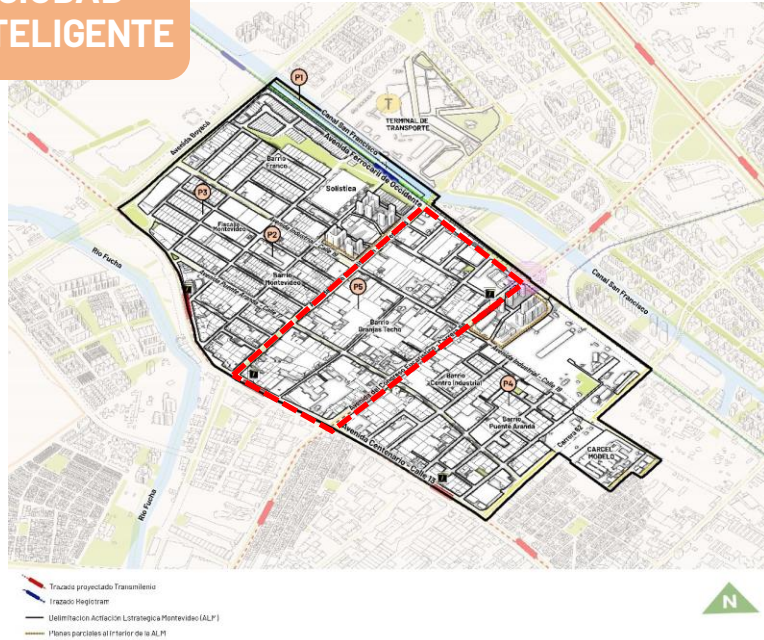
D-1
Consolidación circuito logístico – convergencia escala distrital y metropolitana

D-2
Mejoramiento malla vial intermedia y local – articulación sistemas de transporte y espacio público

MARCO NORMATIVO APLICABLE

En virtud de las directrices de la Actuación Estratégica "Montevideo" adoptadas mediante la Resolución 1662 de 2024, se destacan por cada uno de los pilares los proyectos estratégicos así:

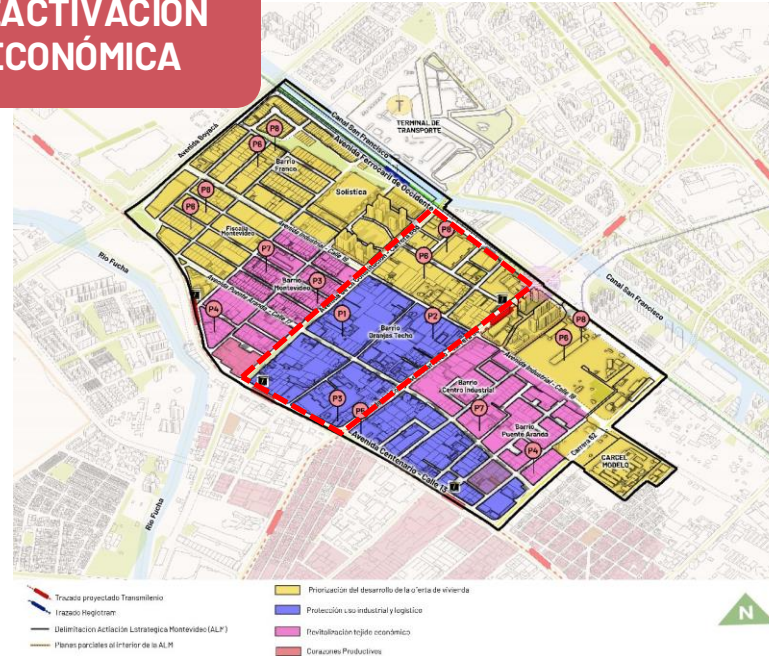
CIUDAD INTELIGENTE



D-1
Implementación Sistemas Inteligentes de Transporte (ITS):

- Optimizar movilidad sostenible
- Mejora seguridad vial
- Eficiencia actividades logísticas

REACTIVACIÓN ECONÓMICA



D-1
Revitalización del tejido económico
Protección del uso industrial y logístico a través de su aglomeración y especialización.

D-2
Promover la oferta de soluciones habitacionales concentradas y diversificadas en convergencia con el tejido económico

GOBERNANZA, GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

D-1 Gobernanza: Implementación estrategia vinculación de actores

D-2 Gestión: Implementación estrategias de gestión/Ofrece incentivos- promover asociatividad y desarrollo integral de la AE

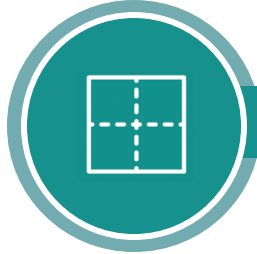
D-3 Financiación: Fuentes alternativas de financiación (recursos públicos y privados e incentivos para atraer inversión)

MARCO NORMATIVO APLICABLE

En cumplimiento de las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial- Decreto Distrital 555 de 2021, el Proyecto responde a cada una de estas así:

POT

1



**INSTRUMENTO
PLAN PARCIAL**

ART. 301

Aplicabilidad PP de RU

2



**AREAS DE MANEJO
DIFERENCIADO**

ART. 498

AMD - #4. Espacios públicos. Pár.
1. posible exclusión del reparto

3



**PROTECCIÓN A MORADORES Y
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS**

ART. 370- 376- POT /

DECRETO 563 OBLIGACIONES

Art. 370, 376. Política.
D563/23. Obligaciones

4



**DERECHOS DE
EDIFICABILIDAD**

**ARTS. 327 Y 522 POT/ DECRETO
626 TRANSFERENCIA DE DERECHOS**

Transferencias en Zonas GSM
D626/23. \$170.000/m2
Res. 1399/24: tabla equivalencias

PROYECTO

- Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo LIVE

- Manzana 3 – Estación de Bomberos de Puente Aranda y C4 de la Policía
- Excluida de la gestión y el reparto

- Actividades productivas que permanecen
- Obligaciones - movilización, arrendamiento, lucro cesante y reconocimiento de ingresos

- 824mil m2 de certificados para vivienda en AAGSM

MARCO NORMATIVO APLICABLE

En cumplimiento de las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial- Decreto Distrital 555 de 2021, el Proyecto responde a cada una de estas así:

POT	5	6	7	8



OBLIGACIONES URBANÍSTICAS – VIS/VIP

ART. 322- VIS-VIP

Progresividad: VIP 6% y VIS 8%.

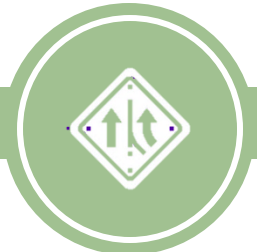


OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPACIO PÚBLICO

ART. 328- ESPACIO PÚBLICO

Espacio Público –en sitio: 65% del AV, 30% parque, Equipamiento

ART. 269- COMPENSACIÓN EP



MITIGACIONES URBANÍSTICAS

ART. 248. ACCIONES DE MITIGACIÓN

MU1 –APAUP- MU2- Andenes
MU 3- Operación interna



PARQUEADEROS

ART 389-ESTACIONAMIENTOS ART. 390ª- PAGO COMPENS.

En AAGSM no hay exigencia mínima.
Máx. 20% área construida sin pago
Máx. 15% adicional con pago

PROYECTO

- M2 construidos en el proyecto, vendibles.
 - + 15% de derechos para VIS, vendibles.
- Obligación total VIS/VIP: 23%

- 50% en sitio
- 15% a compensar en cumplimiento del art. 269 y la generación de nuevas APAUPs con funciones análogas al EP.
- EP de Proximidad: 30% del AV

- Comercio y Servicios: 5% área construida del uso = 24.930m2
- Dotacional: 0,90m2 por peatón = 11.250 m2
- Movilidad (carriles de desaceleración)
- Ruido: parque, taludes, arbolado, distancia

- Genera hasta el 35% del área construida, con pago del 15%

MARCO NORMATIVO APLICABLE

Certificados para la transferencia de derechos de construcción en Estructura Ecológica Principal para Grandes Servicios metropolitanos.

Mediante el siguiente supuesto se evaluaron las condiciones definidas en la Resolución 1399 de 2004 y el Decreto 626 de 2023 (art. 10) para entender a qué área en la Reserva Thomas Van der Hammen corresponde los 660.577 certificados que el proyecto requiere para su ejecución así:

Resolución 1399 de 2024 (art. 1)

Tabla de equivalencias (m2 y certificados)	
Tipo de vivienda	Factor
NO VIS	1
VIS RU	2,5
VIS	3

Decreto 626 de 2023 (art.10)

Reserva Forestal Thomas Van Der Hammen	
Estado de Conservación	M2 suelo
Preservación	0,5
Restaurados	0,35
Deterioro	0,25
Degradación	0,2

ZONA RECEPTORA EN AE CON AAGSM

938.925 M2

No VIS, VIS RU, VIS

VIP exenta. Nota 2.2, art 243. POT

751.140 M2

área construida en uso viv

Pár. 3. art 1. Res.1399

equivalencias 1/2,5/3

660.577
certificados

\$170.000 / m2



\$112 mil millones

ZONA GENERADORA EN RFTVDH

supuesto



factor 0,35
predio restaurado



188,7 has

Permite consolidar 1.887.362,85 m2 de la RFTVDH



\$59.500 m2

Valor m2 suelo en RFTVDH

MARCO NORMATIVO APLICABLE- PAGO DE CESIÓN PARA PARQUE

Frente al Pago de Cesión para el parque, se tiene en cuenta los artículos 269 y 318 del Decreto 555 de 2023, y por el Anexo 5 del POT, Manual de Normas Comunes a los tratamientos, actualizado por el Decreto 466 del 24 de diciembre de 2024, en los que se señala lo siguiente:

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

Parágrafo 3. Las áreas privadas afectas al uso público y las áreas de mitigación de impactos urbanísticos no se contabilizarán dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigido en sitio. **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, de acuerdo con las condiciones y equivalencias que se definen en el Manual de normas comunes a los tratamientos Urbanísticos.** ///

DECRETO 466 de 2024 - MANUAL DE NORMAS COMUNES A LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS (ANEXO 5)

1.6.2 Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos

La cesión de espacio público exigido en sitio deberá estar conformada por todos o cualquiera de los siguientes elementos: parques, plazas y/o plazuelas que en conjunto aportarán al indicador de espacio público efectivo

1. Elementos para cumplimiento de las cesiones de espacio público
2. Dimensiones mínimas
3. Configuración geométrica
4. Accesibilidad
5. Fragmentación de la cesión y globos mínimos

/// **Artículo 318. Forma de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.** El cumplimiento de la obligación urbanística definida en el artículo precedente se hará mediante cesión en suelo para espacio público en sitio y mediante pago compensatorio en dinero, según el rango de índice de construcción efectivo.

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 m² de suelo

Vref: Valor de referencia del AT el proyecto al que corresponde la obligación,

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. (...) ///

En virtud de lo anterior, el artículo 269 del POT plantea la posibilidad de hacer efectiva la forma de cumplimiento de porcentajes obligatorios para cesión de espacio público siempre que las APAUP y las áreas de mitigación de impactos urbanísticos sean adicionales a las exigidas y cumplan con funciones análogas, es decir, de conectividad, de accesibilidad, de dimensiones mínimas definidas en el decreto 466 de 2024. Adicionalmente el artículo 318 define la fórmula del pago compensatorio, para licenciamiento, no para Planes Parciales, motivo por el cual deberá ser objeto de reglamentación adicional.

MARCO NORMATIVO APLICABLE**- DECRETO REGLAMENTARIO PARA EL PAGO COMPENSATORIO DE LA OBLIGACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN PROYECTOS EN RENOVACIÓN URBANA SUJETOS A LA ADOPCIÓN DE PLAN PARCIAL -**

Para justificar el pago compensatorio de la obligación urbanística de espacio público en proyectos en renovación urbana que requieran la adopción de plan parcial se plantea un decreto reglamentario que establezca las condiciones de aplicación de esta alternativa, con sujeción a las normas del POT.

Artículo 2. Pago compensatorio en dinero por concepto de espacio público. Los proyectos en tratamiento de renovación urbana que requieran la adopción de plan parcial podrán realizar el pago compensatorio en dinero de la obligación urbanística de espacio público de que trata el artículo 318 del Decreto Distrital 555 de 2021 *hasta en un 15% de la obligación.*

Artículo 3. - Fórmula para el cálculo del pago compensatorio en dinero por concepto de espacio público. Los proyectos que requieran realizar el pago compensatorio en dinero de la obligación urbanística de espacio público exigible 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 m² de suelo

Vref: Valor de referencia del AT el proyecto al que corresponde la obligación,

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 2025 así: d=0,25

b. Hasta el 31 de diciembre de 2026 así: d=0,45

c. Desde el 1 de enero de 2027 así: d=0,75

Artículo 3.- Facultades para la liquidación del pago compensatorio de obligación urbanística de espacio público. De conformidad con lo establecido en los artículos 520 y 566 del Decreto Distrital 555 de 2021, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP se encuentra facultada para efectuar la liquidación del pago compensatorio. (...)

Artículo 4.- Mecanismo para el pago compensatorio de espacio público previo a la expedición de la licencia urbanística. El pago compensatorio en dinero deberá realizarse a través del mecanismo denominado “Cuenta bancaria para las obligaciones urbanísticas del POT DD 555/2021”, el cual estará a cargo de la Dirección Distrital de Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda, quien emitirá una certificación del pago recibido para efectos de certificar el recaudo del pago efectuado y legalizado por este concepto. El comprobante de pago será el soporte del cumplimiento de la obligación de espacio público. (...)

Artículo 5.- Procedimiento para la liquidación y pago compensatorio de la obligación urbanística de espacio público. El procedimiento para la liquidación y pago compensatorio en dinero por concepto de espacio público de que trata el presente decreto será el previsto en los artículos 6, 7, 8, 10, 20, 21, 22 y 28 del Decreto Distrital 520 de 2022, o la norma que lo modifique, complementa o sustituya.

Artículo 6.- Destinación de los recursos recaudados por la Secretaría Distrital de Hacienda. Los recursos que se recauden por concepto de obligaciones urbanísticas de espacio público deberán destinarse a los proyectos de generación de espacio público teniendo en cuenta los definidos tanto en el artículo 131 del Decreto Distrital 555 de 2021 como en el contenido programático del mismo, además de aquellos contenidos en la formulación de las Unidades de Planeamiento Local – UPL. (...)



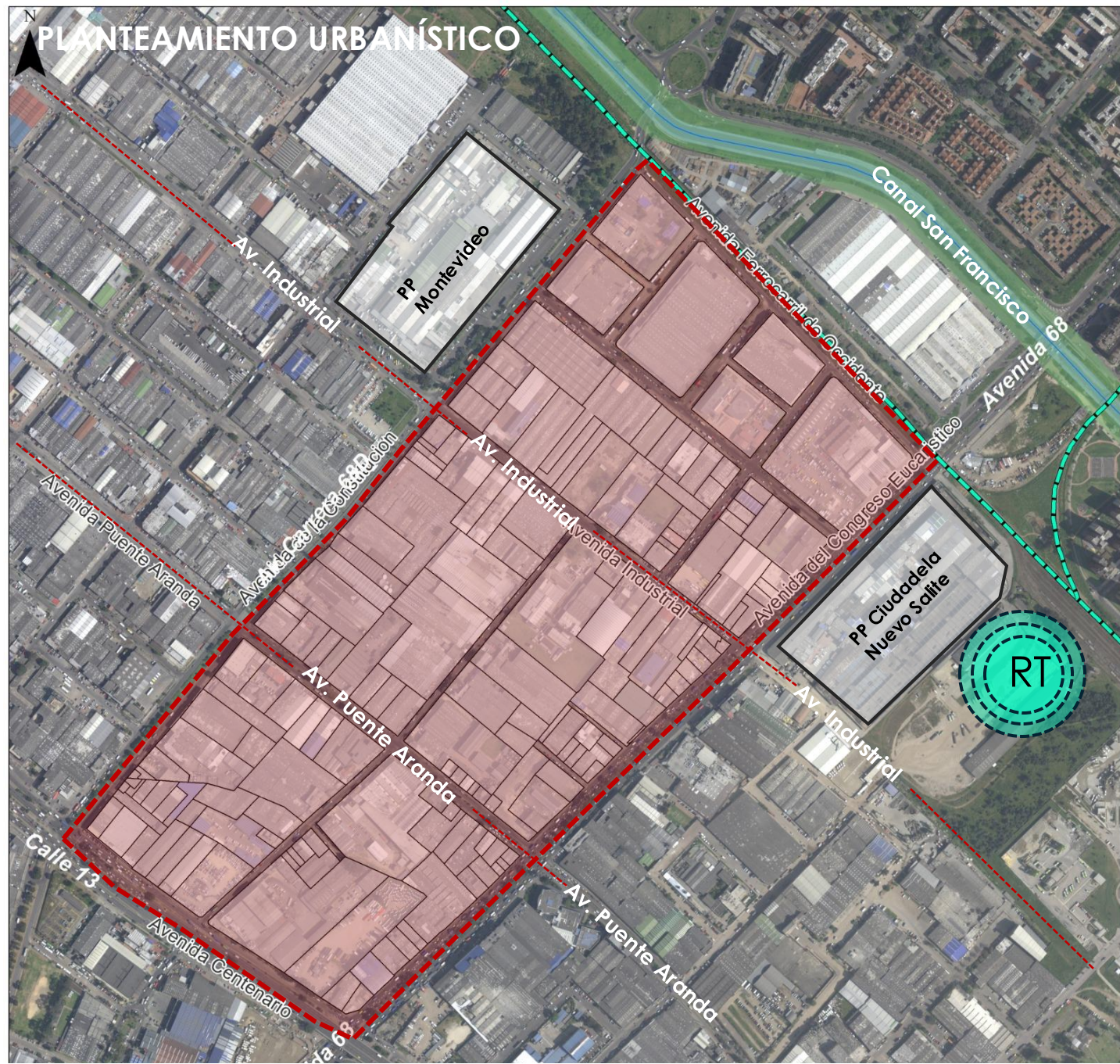
ÁMBITO DE FORMULACIÓN

Predios Públicos y Predios Privados
Medio Perfil de Av. Calle 13, CII 22
y Carreras 68 y 68D

73,33 Ha

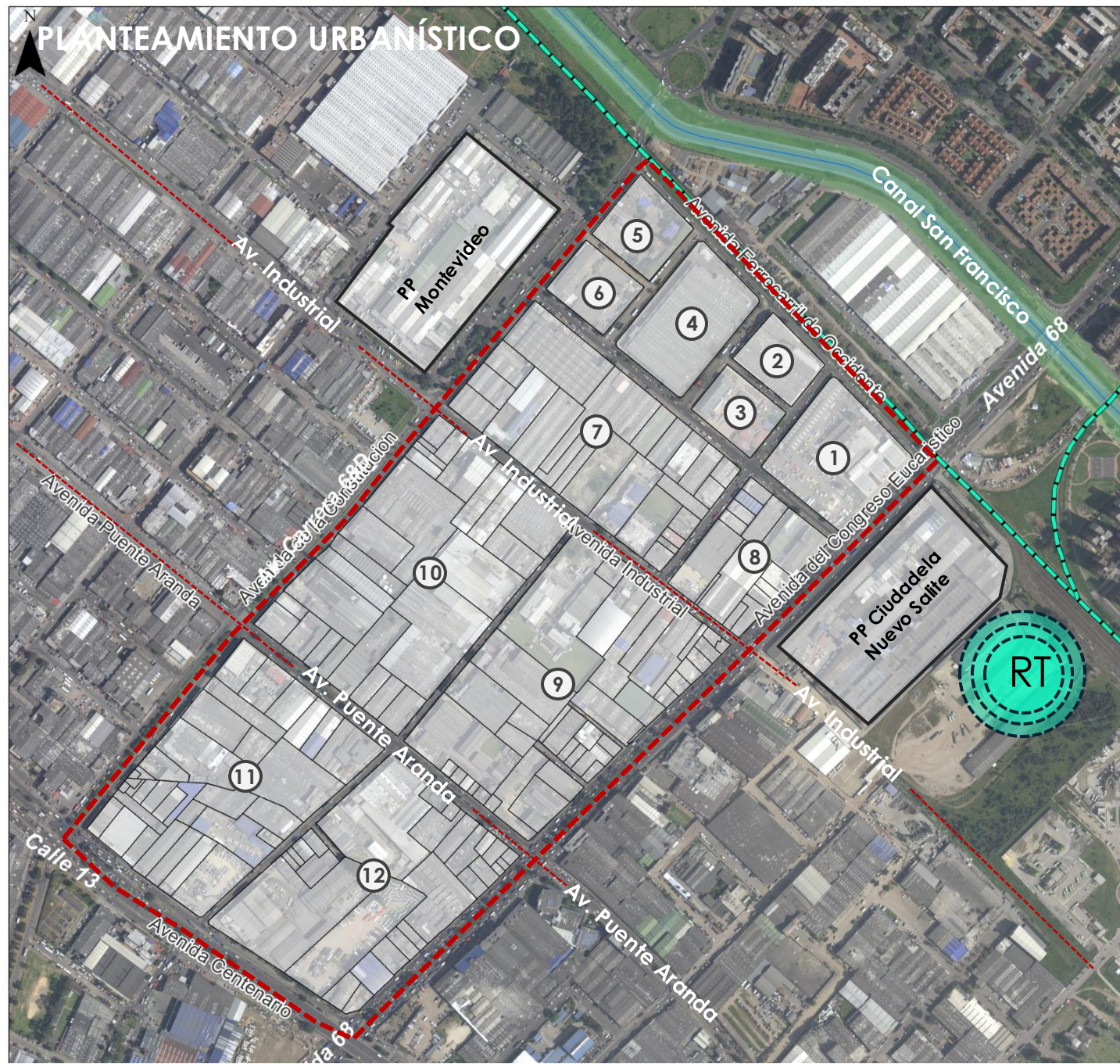
100%

Art. 303



 Ámbito de Formulación

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO



FORMULACIÓN- PLAN PARCIAL EL PROYECTO

ÁMBITO DE FORMULACIÓN

Predios Públicos y Predios Privados
Medio Perfil de Av. Calle 13, CII 22
y Carreras 68 y 68D

73,33 Ha | **100%**

Art. 303

ÁREA DE TERRENO 1

Predios Privados
- 12 Manzanas
- 162 Predios
- 239 Unidades Inmobiliarias

68,2 Ha | **93%**

 Ámbito de Formulación  Manzanas

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO



FORMULACIÓN- PLAN PARCIAL EL PROYECTO

ÁMBITO DE FORMULACIÓN

Predios Públicos y Predios Privados
Medio Perfil de Av. Calle 13, CII 22 y Carreras 68 y 68D

73,33 Ha | **100%**

Art. 303

ÁREA DE TERRENO 1

Predios Privados
- 12 Manzanas
- 162 Predios
- 239 Unidades Inmobiliarias

68,2 Ha | **93%**

AMD – Área de Manejo Diferenciado

Predio Policía y Bomberos.

0,97 Ha | **1%**

Art. 498



CENTRO DE COMANDO, CONTROL, COMUNICACIONES Y CÓMPUTO DE LA POLICIA DE BOGOTÁ - C4

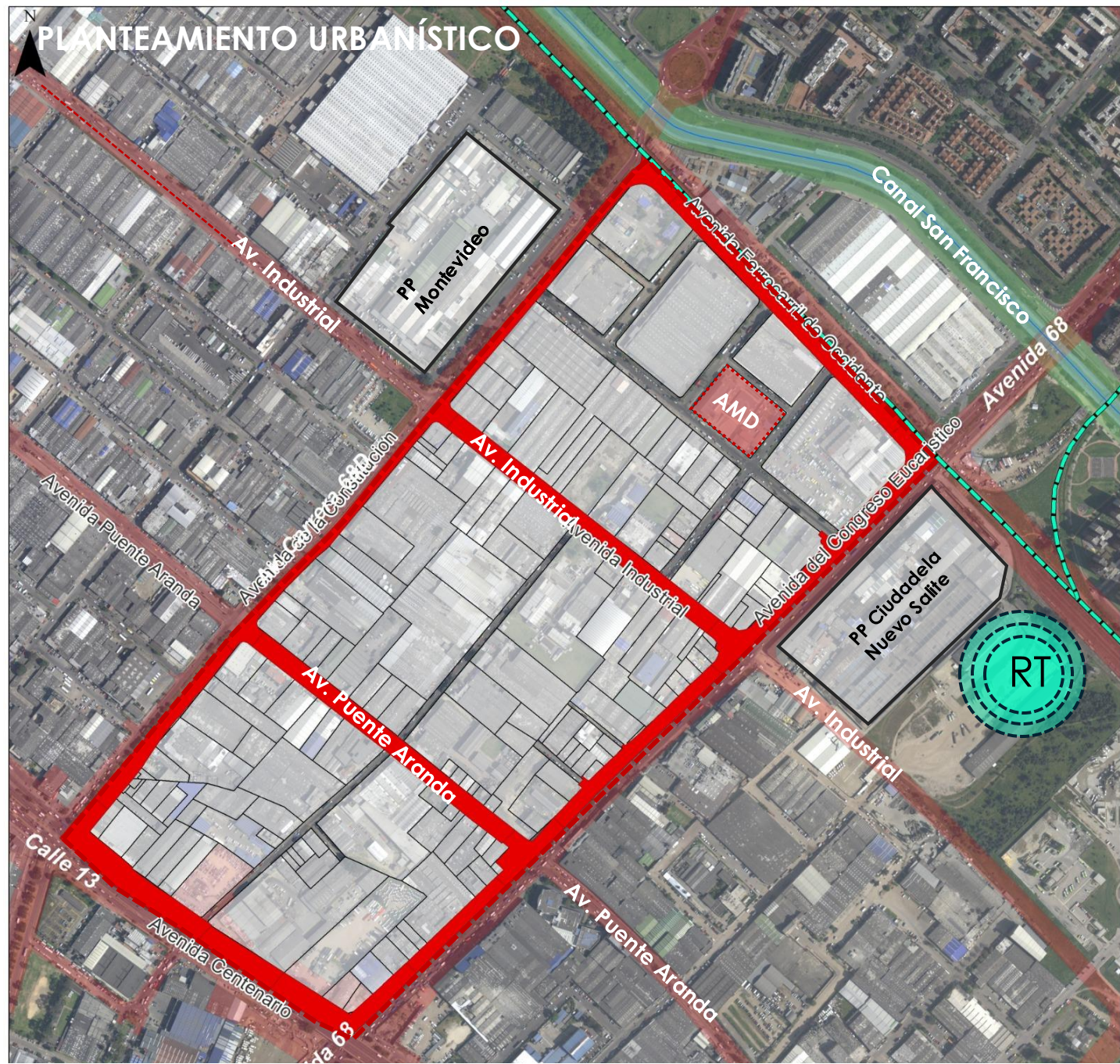


ESTACIÓN DE BOMBEROS-PUENTE ARANDA

Artículo 498. ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO. Áreas incluidas al interior de la delimitación de un Plan Parcial, o de una actuación estratégica que pueden tener un **manejo especial**.

(...) 4. Espacios públicos, componentes de la estructura ecológica principal y los equipamientos existentes en el caso que tengan la condición de permanencia definida en el presente Plan.

Parágrafo 1. (...) Las áreas de manejo diferenciado **pueden ser excluidas del reparto de cargas y beneficios**; entrar en el reparto sólo como cargas; entrar en el reparto sólo como beneficios o tener un esquema de reparto de cargas y beneficios diferente.



ÁMBITO DE FORMULACIÓN

Predios Públicos y Predios Privados
Medio Perfil de Av. Calle 13, CII 22
y Carreras 68 y 68D

73,33 Ha | **100%**

Art. 303

ÁREA DE TERRENO 1

Predios Privados
- 12 Manzanas
- 162 Predios
- 239 Unidades Inmobiliarias

68,2 Ha | **93%**

AMD – Área de Manejo Diferenciado

Predio Policía y Bomberos.

0,97 Ha | **1%**

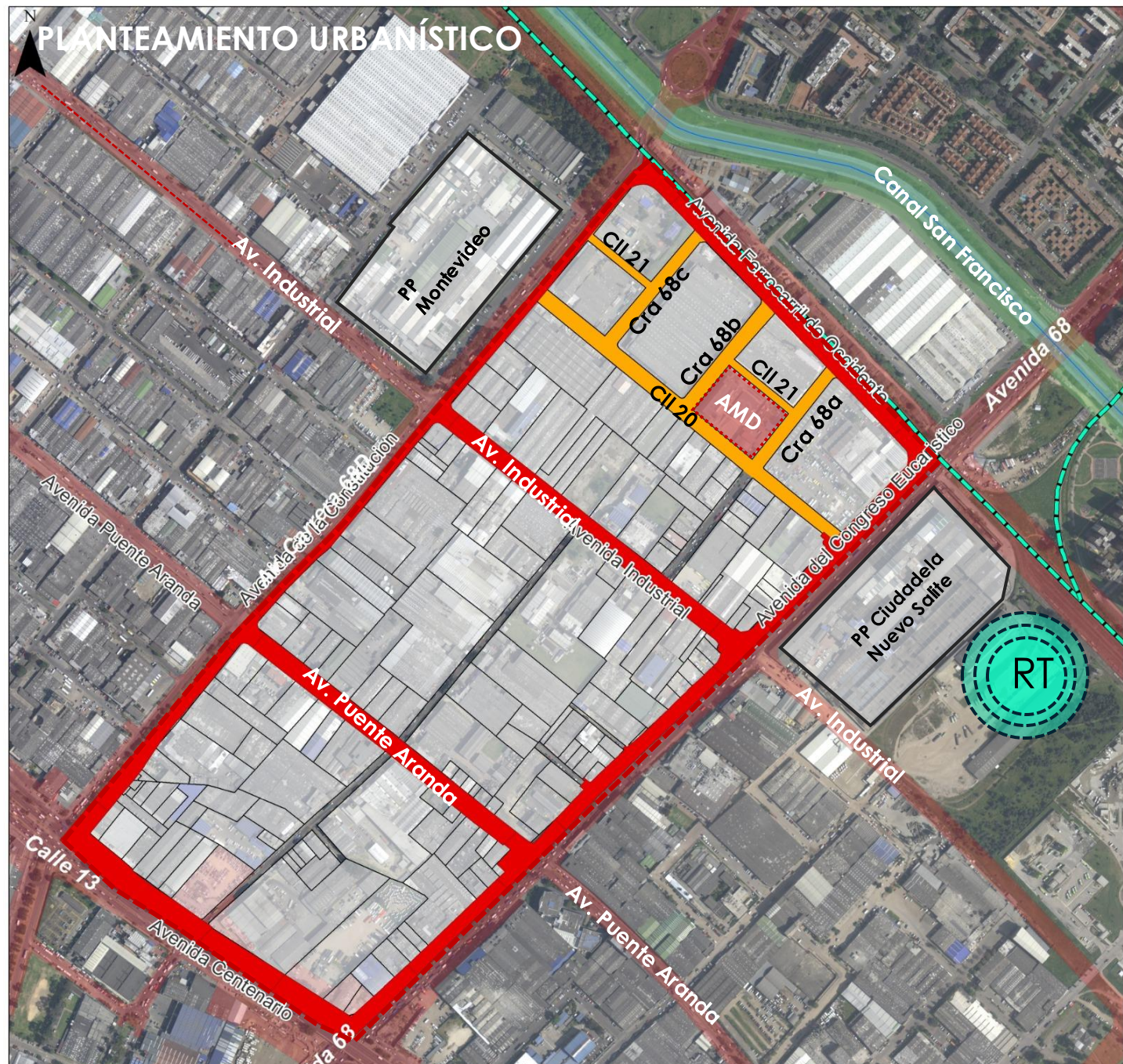
Art. 498

CARGAS GENERALES

Vías de la Malla vial arterial
- Av. Carrera 68
- Av. Carrera 68D
- Av. CII 13
- Av. CII 22- Ferrocarril
- Av. Industrial (CII 19)
- Av. CII 17

11,61 Ha | **16%**

Art. 265 (2)



ÁMBITO DE FORMULACIÓN

Predios Públicos y Predios Privados
Medio Perfil de Av. Calle 13, CII 22
y Carreras 68 y 68D

73,33 Ha | **100%**

Art. 303

ÁREA DE TERRENO 1

Predios Privados
- 12 Manzanas
- 162 Predios
- 239 Unidades Inmobiliarias

68,2 Ha | **93%**

AMD – Área de Manejo Diferenciado

Predio Policía y Bomberos.

0,97 Ha | **1%**

Art. 498

CARGAS GENERALES

Vías de la Malla vial arterial
- Av. Carrera 68
- Av. Carrera 68D
- Av. CII 13
- Av. CII 22- Ferrocarril
- Av. Industrial (CII 19)
- Av. CII 17

11,61 Ha | **16%**

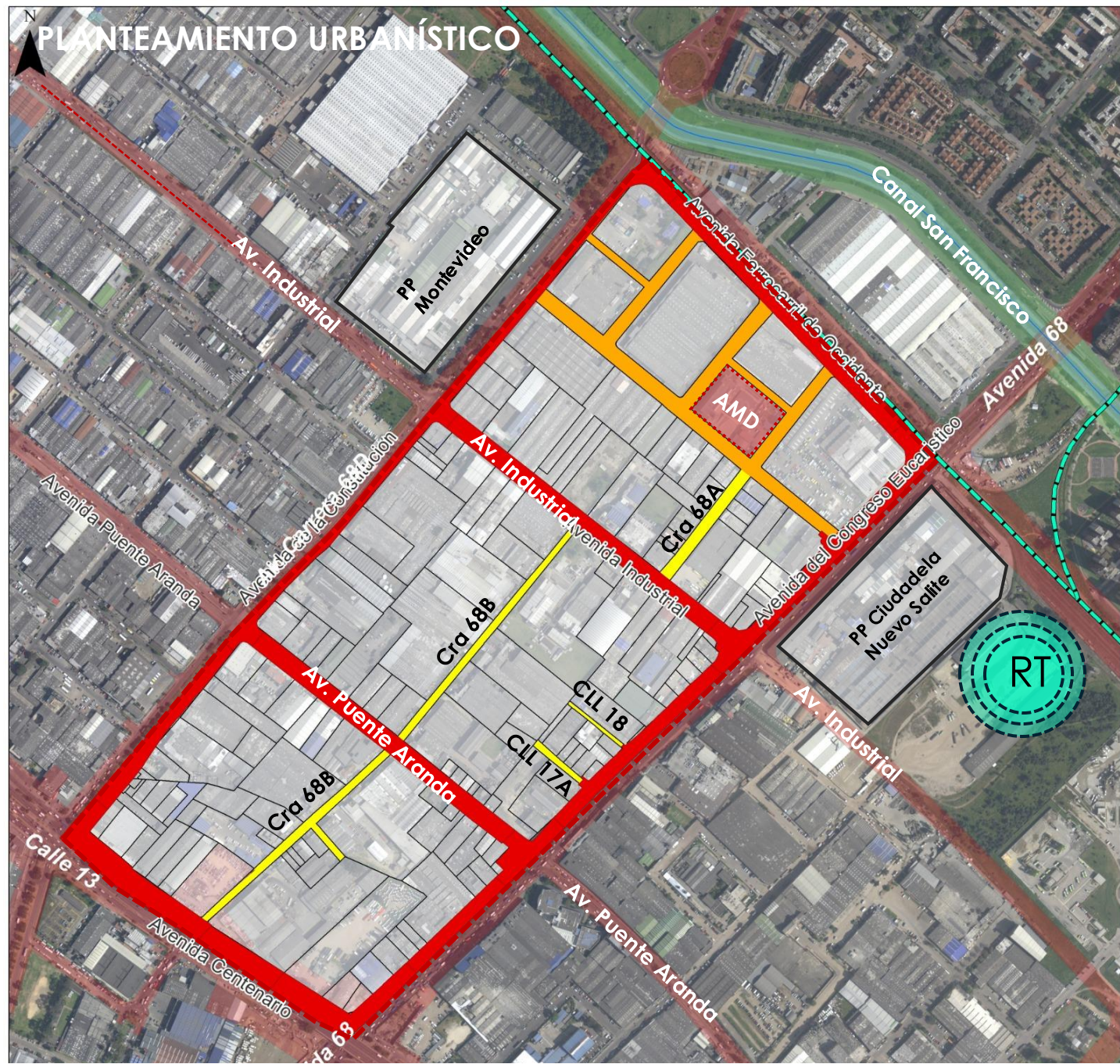
Art. 265 (2)

ESPACIO PÚBLICO INCORPORADO

Vías de la Malla vial Local
- CII 21
- Cra 68C
- Cra 68B Tramo 3
- CII 21
- Cra 68ª Tramo 2
- CII 20

2,68 Ha | **4%**

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO



 Ámbito de Formulación
 12 Manzanas
 AMD
 Malla vial local NO incorporada

FORMULACIÓN- PLAN PARCIAL EL PROYECTO

ÁMBITO DE FORMULACIÓN

Predios Públicos y Predios Privados
Medio Perfil de Av. Calle 13, Cll 22 y Carreras 68 y 68D

73,33 Ha | **100%**

Art. 303

ÁREA DE TERRENO 1

Predios Privados
- 12 Manzanas
- 162 Predios
- 239 Unidades Inmobiliarias

68,2 Ha | **93%**

AMD – Área de Manejo Diferenciado

Predio Policía y Bomberos.

0,97 Ha | **1%**

Art. 498

CARGAS GENERALES

Vías de la Malla vial arterial
- Av. Carrera 68
- Av. Carrera 68D
- Av. Cll 13
- Av. Cll 22- Ferrocarril
- Av. Industrial (Cll 19)
- Av. Cll 17

11,61 Ha | **16%**

Art. 265 (2)

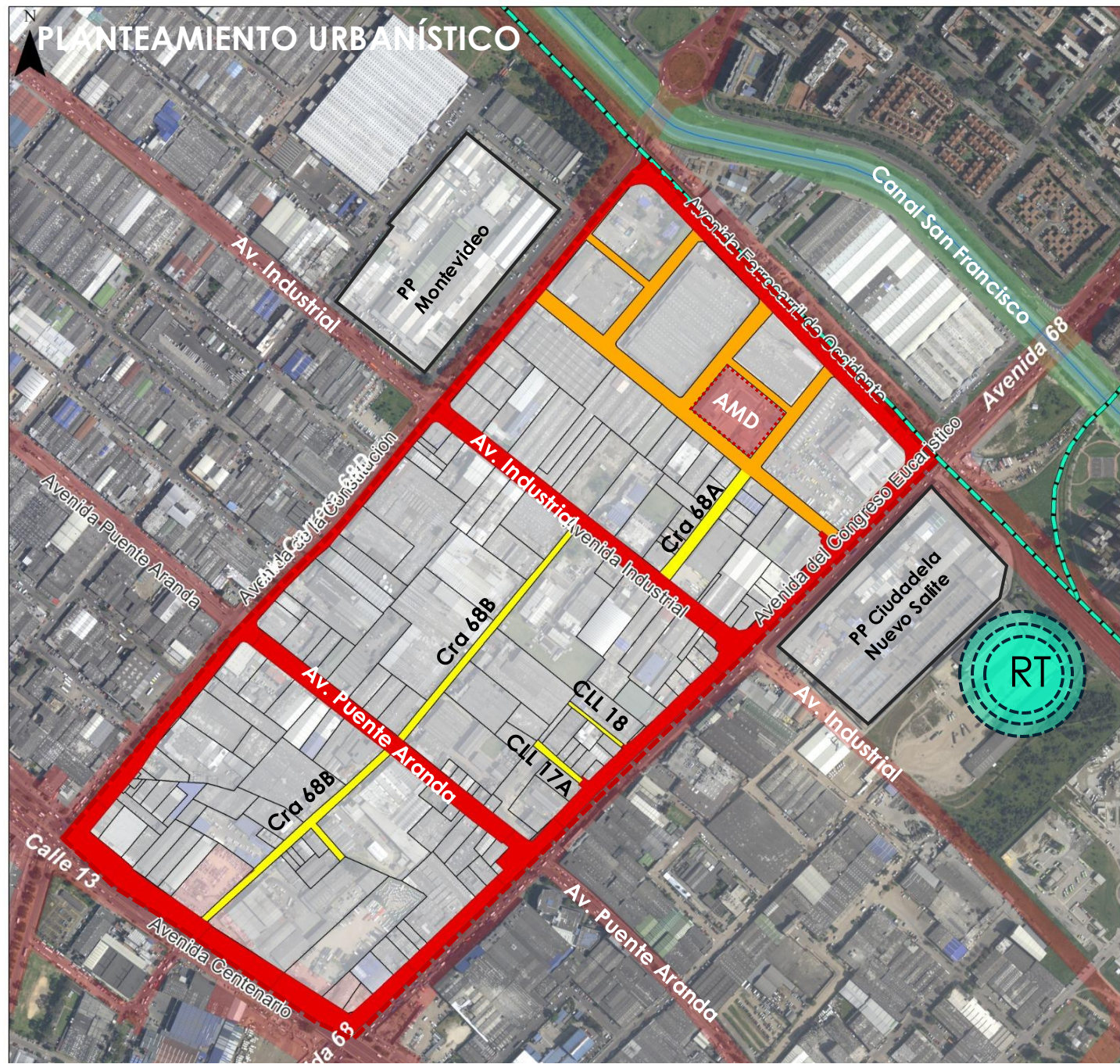
ESPACIO PÚBLICO INCORPORADO

Vías de la Malla vial Local
- Cll 21
- Cra 68C
- Cra 68B Tramo 3
- Cll 21
- Cra 68ª Tramo 2
- Cll 20

2,68 Ha | **4%**

ESPACIO PÚBLICO NO INCORPORADO

1,36 Ha | **2%**



ÁREA DE VERIFICACIÓN

(Ámbito de formulación – AMD- Cargas Generales)

60,7 Ha

83%

Art. 328- Pr. 1.

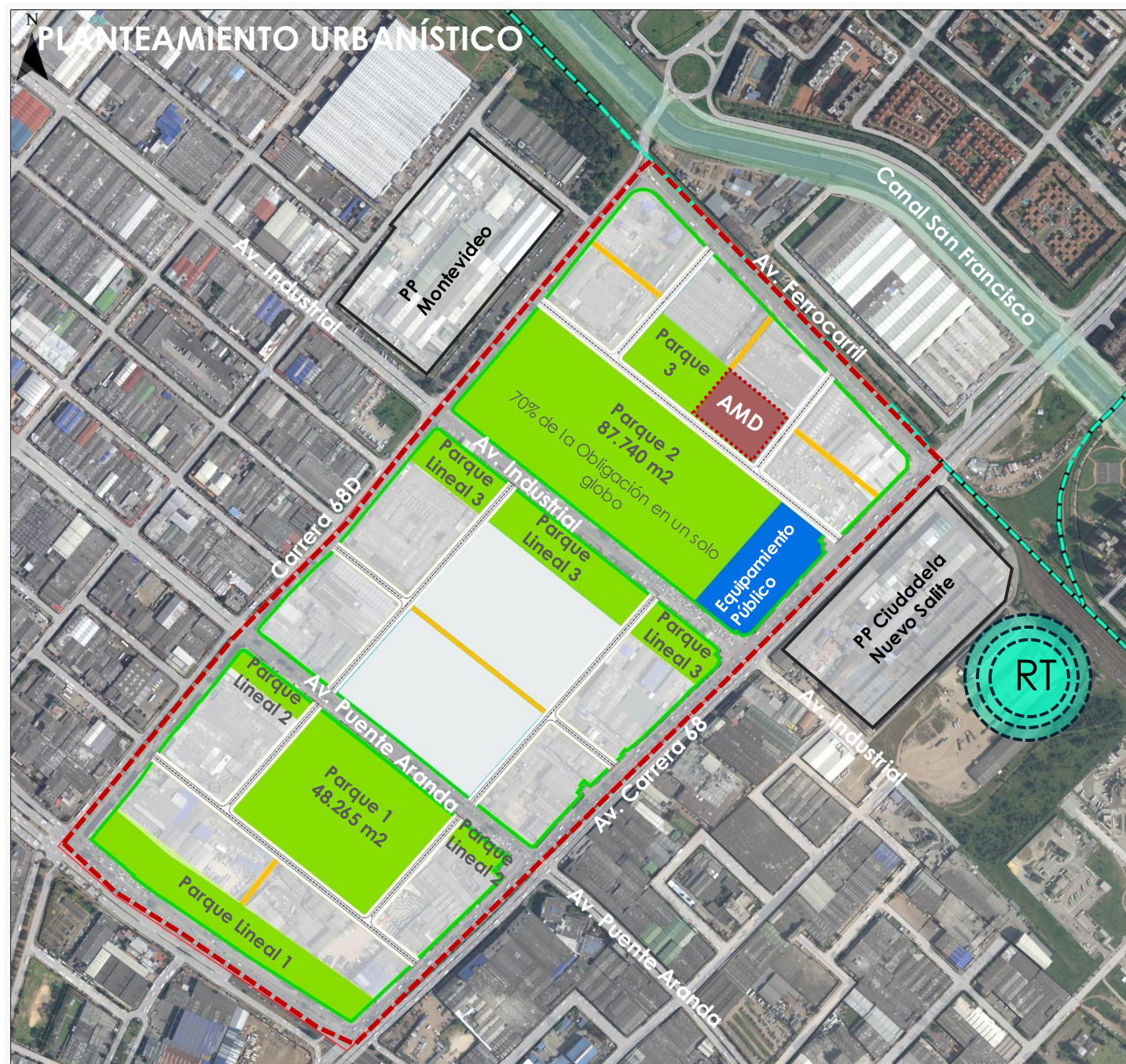
ÁREA DE TERRENO 2

(Área de Verificación – Espacio Público incorporado)

58,0 Ha

79%

- Ámbito de Formulación
- Manzanas
- AMD



ÁREA DE VERIFICACIÓN

(Ámbito de formulación – AMD- Cargas Generales)

60,7 Ha | **83%**

ÁREA DE TERRENO 2

(Área de Verificación – Espacio Público incorporado)

58,0 Ha | **79%**

CESIONES OBLIGATORIAS EN SITIO

30,3 Ha | **50% DE AV**
Art. 328

Parque Proximidad -Exigido

18,2 Ha

Parque Proximidad -Propuesto

20,9 Ha | **34% DE AV**

- Parque 1
- Parque 2
- Parques Lineales

Franja de Paisajismo

1 a 1,5 m2 de cesión

1,7 Ha

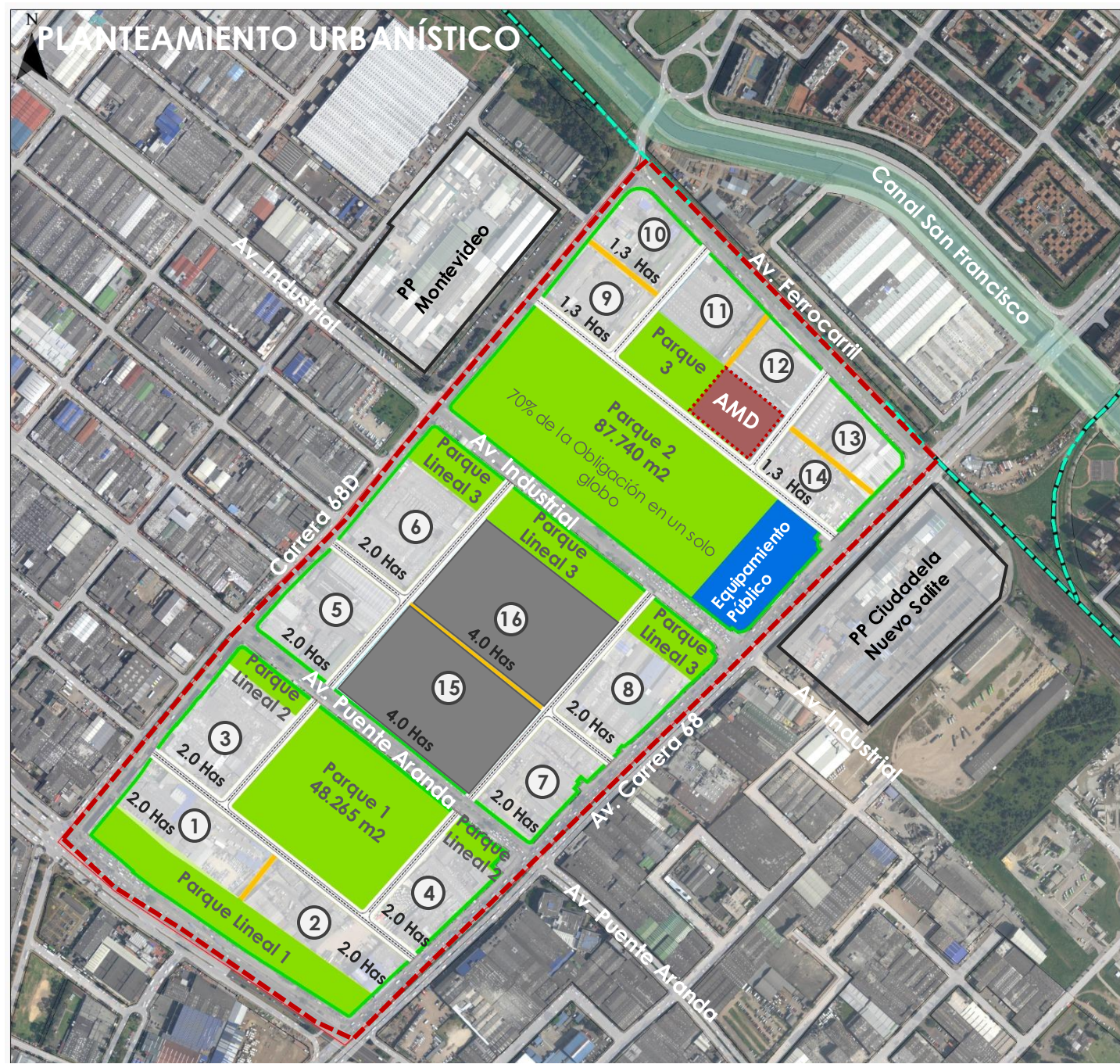
Vías vehiculares locales (18mts) y peatonales (9mt)

3,0 Ha

Equipamiento público

1,7 Ha | **3% DE AT**





ÁREA ÚTIL

(Área de terreno – cesiones obligatorias en sitio)

29,8 Ha	49% DE AV
	Art. 261

MANZANAS 1 A 4

Vocación Industrial y Comercial

7,1 Ha	24% DE AU
---------------	------------------

MANZANAS 5 A 8

Vocación Mixta industrial- Comercial y Servicios

7,4 Ha	25% DE AU
---------------	------------------

MANZANAS 9 a 14

Vocación Residencial y Comercial

7,1 Ha	24% DE AU
---------------	------------------

MANZANAS 15 Y 16

Vocación Cultural. Servicios y comercio.

8,0 Ha	27% DE AU
---------------	------------------

CONFIGURACIÓN DE MANZANAS: Art 261

Las manzanas se configuran según su uso para dar cumplimiento a su dimensión y características definidas en el artículo 261.

1. Delimitación

Por vías, espacios públicos, cesión para equipamientos

2. Dimensión

1,3 Ha usos residencial y comercial
2,0 Ha uso industrial y logístico

3. Equipamiento Cultural

Dotacional tipo 3- Acciones de Mitigación



EQUIPAMIENTO CULTURAL PROPUESTO

En aplicación de los artículos 94, 243, 244 y 245, las manzanas donde se localiza el equipamiento cultural propuesto se configuran con un área de 4 hectáreas toda vez que para los dotacionales tipo 3, corresponde la aplicación de las acciones de mitigación así:

Artículo 243. Usos del suelo permitidos por área de actividad.

DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES	
	TIPO 1 Menor a 500	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU) TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
TIPO 2 Entre 500 y 4000	MU1 Y MU3 TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8	
	MU1, MU2 Y MU3 TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8	

TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL

MA 1- CONTROL DEL RUIDO: 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. ✓

MA 8- ÁREAS DE AMORTIGUAMIENTO: Todos los usos que colinden con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio público afecto al uso público colindante con la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas (...). ✗

ARGUMENTACIÓN CONFIGURACIÓN MORFOLÓGICA EQUIPAMIENTO:

1. Los equipamientos no tienen condición, restricción o lineamiento en relación con su configuración mínima o máxima (manzanas)
2. Los Dotacionales se pueden localizar en todas las AA reglamentado por al Art. 94 Sistema del Cuidado y servicios sociales.
3. Dependerá de las acciones de mitigación, tanto de tipo Urbanístico como Ambiental lo que configurará unas APAUP para cumplir con la mitigación del uso.

Artículo 94. Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales. Es el conjunto de equipamientos, espacios, edificaciones, instalaciones o construcciones temporales, infraestructura o unidades móviles, donde se prestan los diferentes servicios de cuidado y servicios sociales que responden a las necesidades de la población de manera diferencial, con el fin de permitir su inclusión y participación social en condiciones de igualdad en Bogotá. Resolución 1325 de 2023 Secretaría de Educación del Distrito - SED

Este Sistema está compuesto por:

1. Sistema Distrital del Cuidado.

c. **Cultura.** Aquellos destinados al desarrollo de actividades y prácticas culturales a la custodia, transmisión y difusión de conocimientos y fomento de la cultura y el arte, tales como la danza, el teatro, la música, la pintura, la escultura, incluyendo los de propagación cultural y científica (museos, centros culturales y artísticos, salas de exhibición, galerías, teatros, auditorios, planetarios, archivos generales científicos y artísticos, casas de la cultura, entre otros) y los de información y memoria: bibliotecas, hemerotecas, cinematecas, centros de documentación, entre otros.

ASIGNACIÓN DE ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN EDIFICABILIDAD

MANZANAS 1 A 4

Vocación Industrial y Comercial

M2 Construibles
416.102,85 M2

MANZANAS 5 A 8

Vocación Mixta: industrial, comercial y servicios

M2 Construibles
720.918,73 M2

MANZANAS 9 a 14

Vocación Residencial y Comercial (D626/23)

M2 Construibles
1.051.427,76 M2

SUPER MANZANAS 1 Y 2

Vocación cultural, logística y comercial

M2 Construibles
315.354,66 M2

TOTAL EDIFICABILIDAD:

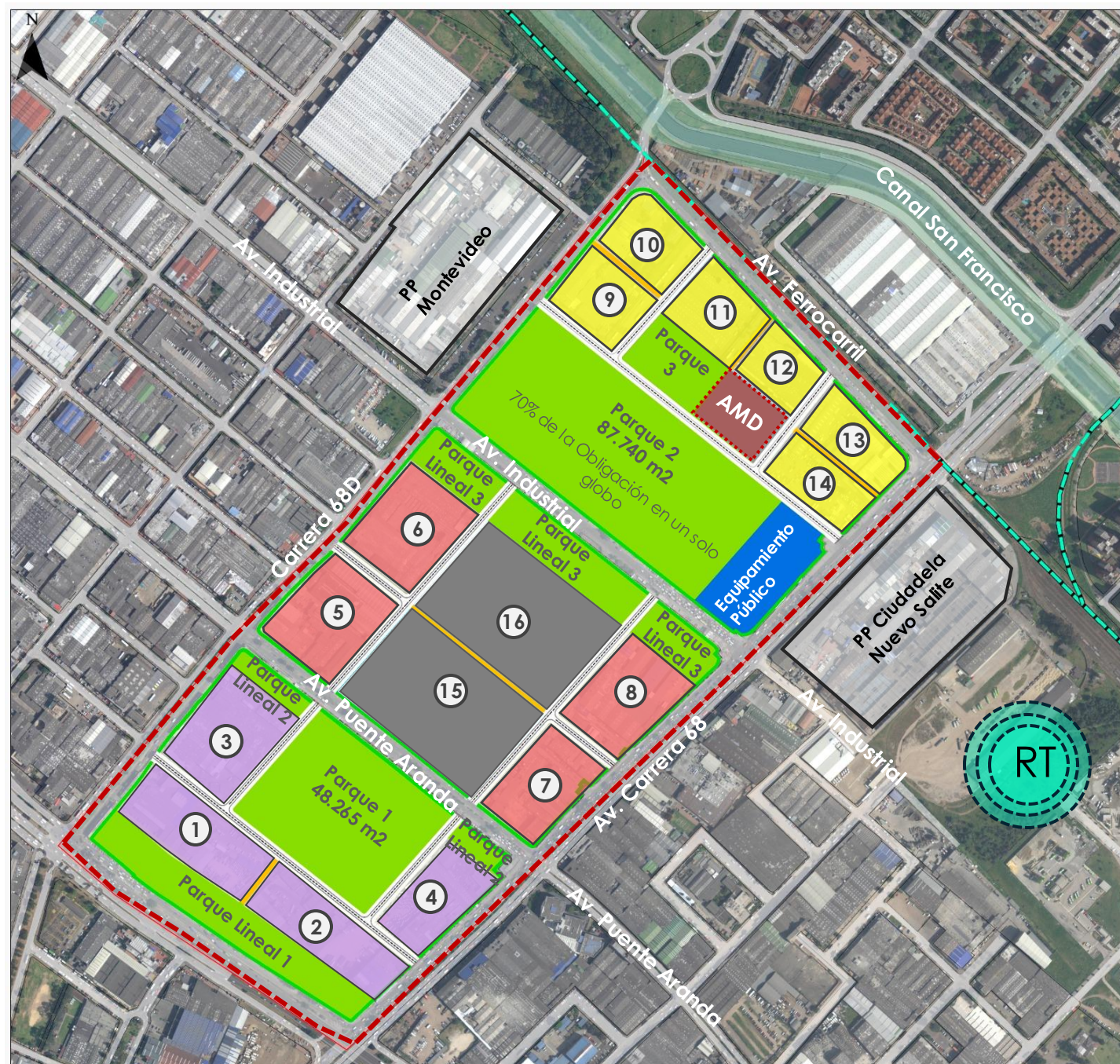
2.503.804,01 M2

Art. 303 PP

AT: 580.752,40 M2

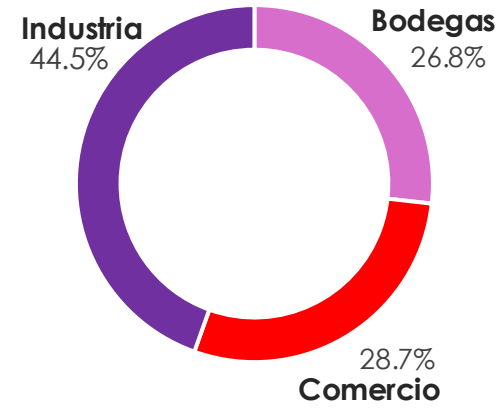
EDIFICABILIDAD RESULTANTE:
2.503.804,01 M2

IC: 4,31

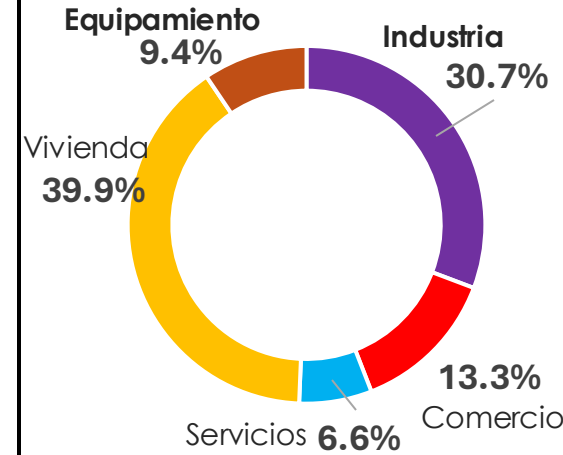


EDIFICABILIDAD ACTUAL Y CON PROYECTO

Edificabilidad existente por uso



Edificabilidad planteada por uso



Edificabilidad actual por usos

Uso	m2 Construcción	%
Bodegas	146.107,23	26,8%
Comercio	156.391,00	28,7%
Industria	242.866,22	44,5%
Total	545.364,45	100,0%

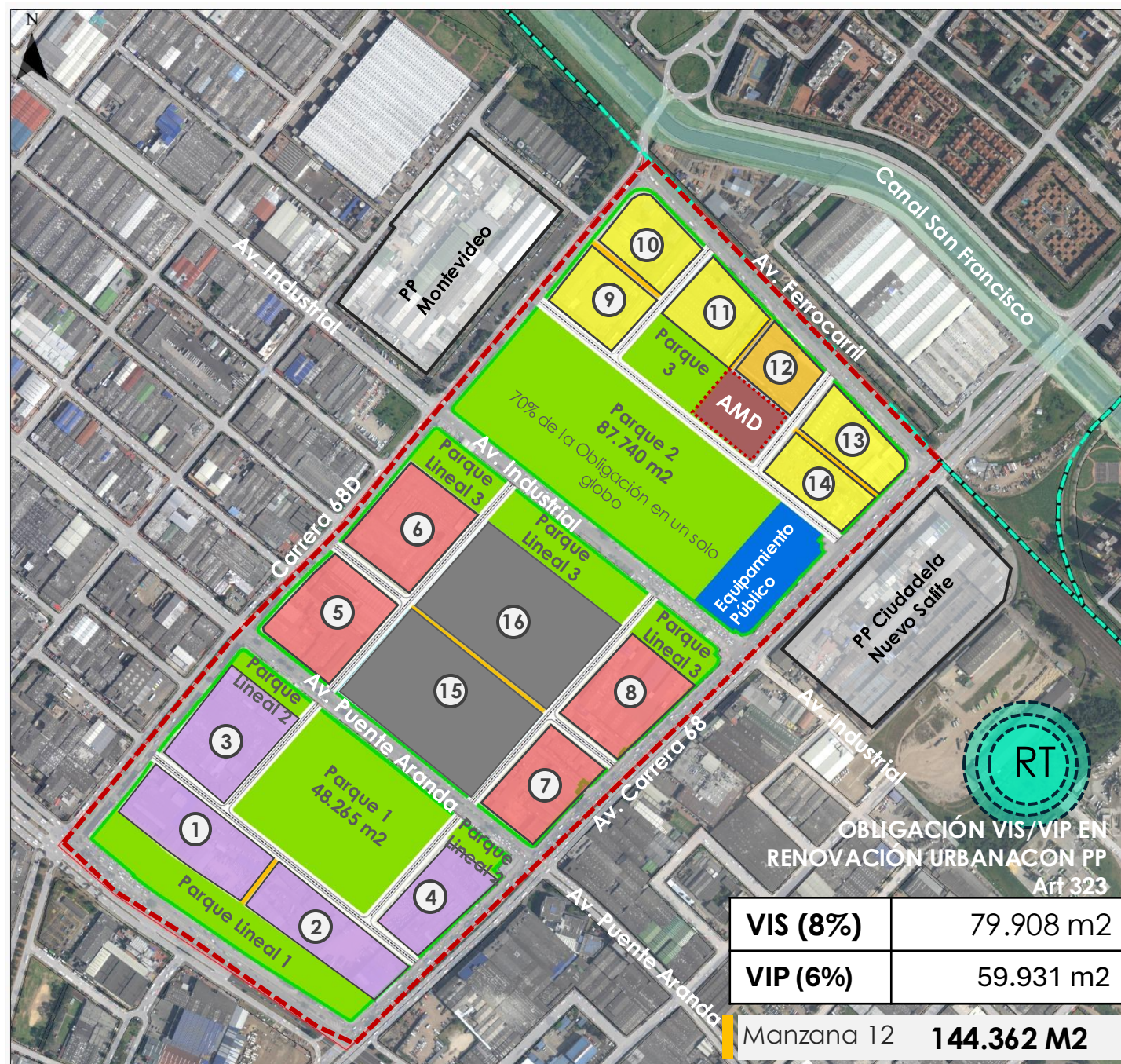
Edificabilidad planteada por usos

uso	m2 construibles	%
Industrial	769.831,39	30,7%
Comercio	334.138,20	13,3%
Servicios	164.462,04	6,6%
Vivienda	998.856,39	39,9%
Equipamiento Cultural	236.516,00	9,4%
Total	2.503.804,02	100,0%

EDIFICABILIDAD ACTUAL
545.364 m2

EDIFICABILIDAD CON PP
2.503.804 m2

X 4,56 veces mayor



VIS (8%)	79.908 m2
VIP (6%)	59.931 m2

Manzana 12 **144.362 M2**

- Ámbito de Formulación
- Parques y Franjas de Paisajismo
- Equipamiento Público
- Vías Locales
- Vías Peatonales

CUADRO DE ÁREAS

El desarrollo de las áreas correspondientes al planteamiento urbanístico se describe a continuación:

1.	Ámbito de Formulación	733.347,40	100%
2.	Área de Suelo Privado (AT1)	587.919,68	
3	Áreas de Manejo Diferenciado	9.688,38	1%
3.1	Estación de Bomberos- Policía	9.688,38	1%
4.	Cargas Generales Existentes (Malla vial arterial)	116.079,91	16%
4.1	Vías Malla vial arterial	116.079,91	16%
4.1.1	Avenida Centenario	17.855,88	15%
4.1.2	Avenida Congreso Eucarístico	32.619,69	28%
4.1.3	Avenida de La Constitución (Av. Carrera 68D)	24.546,73	21%
4.1.4	Avenida Ferrocarril de Occidente	14.089,07	12%
4.1.5	Avenida Industrial	13.744,17	12%
4.1.6	Avenida Puente Aranda	13.224,37	11%
5.	Espacio Público Existente (No incorporado)	13.609,36	2%
5.1	Cra 68b Tramo 1	4.366,63	32%
5.2	Cra 68B Tramo 2	4.306,43	32%
5.3	Cl 17A	866,96	6%
5.4	Cl 18	597,42	4%
5.5	Cra 68a Tramo 1	3.471,92	26%
6.	Espacio Público Existente (Incorporado)	26.826,71	4%
6.1	Cll 21	1.540,75	6%
6.2	Cra 68C	4.048,61	15%
6.3	Cra 68B Tramo 3	4.199,20	16%
6.4	Cl 21	1.296,68	5%
6.5	Cra 68a Tramo 2	3.390,55	13%
6.6	Cll 20	12.350,92	46%
7.	Área de Verificación Plan Parcial	607.579,11	83%
8.	Área de Terreno (AT2)	580.752,40	79%

La Primera parte corresponde al reconocimiento de los elementos del sector. Las Cargas Generales a los medios perfiles de la malla vial principal, y el Espacio público de dos categorías, el primero es el espacio público no incorporado a los bienes del Distrito correspondiente a 13.609 m2 y el segundo es el incorporado, el cual corresponde a aquel que hace parte de los bienes del Distrito. **El Resultado de descontar al ámbito de formulación, el AMD y las cargas generales corresponde al área de Verificación del PP.**

9.	Cesiones Obligatorias Exigidas (65% AV)	394.926,42	65,0%
9.1	Espacio Público de Proximidad Exigido (30% del AV)	182.273,73	30,0%
9.2	Espacio Público adicional para cumplir la obligación	212.652,69	35,0%
10.	Cesiones Obligatorias en sitio (50%) (Parques + equip + control amb + vías)	303.876,27	50,01%
10.1	Equipamiento Comunal Público Propuesto (3% sobre AT)	17.422,59	3%
	Equipamiento Público 1	17.422,59	
10.2	Cesión de Espacio Público (Parques + vías + peatonales + control ambiental)	256.443,85	
10.2.1	Parque en un solo globo propuesto	87.740,20	29%
	Parque 2	87.740,20	29%
10.2.2	Parques restantes al 70% (30-60mt)	121.325,65	40%
10.2.2.1	Parque 1	48.265,43	16%
10.2.2.2	Parque 3	11.799,14	4%
10.2.2.3	Parque lineal 1	25.705,44	8%
10.2.2.4	Parque lineal 2A	3.802,81	1%
10.2.2.5	Parque lineal 2B	2.404,82	1%
10.2.2.6	Parque lineal 3A	7.592,48	2%
10.2.2.7	Parque lineal 3B	14.599,18	5%
10.2.2.8	Parque lineal 3C	7.156,35	2%
10.3	Control Ambiental (5m a cada lado MVA)	26.052,25	9%
10.4	Vías vehiculares locales propuestas y redefinidas	25.050,11	8%
10.4.1	Espacio Público Existente (No incorporado)	13.609,36	4%
10.4.1.1	Cra 68b Tramo 1	4.366,63	1%
10.4.1.2	Cra 68B Tramo 2	4.306,43	1%
10.4.1.3	Cl 17A	866,96	0%
10.4.1.4	Cl 18	597,42	0%
10.4.1.5	Cra 68a Tramo 1	3.471,92	1%
10.4.2	Malla vial intermedia nueva (18mt)	11.440,75	4%
10.5	Vías Peatonales propuestas (7mt)	4.959,72	2%

Las cesiones obligatorias se exigidas que corresponden al 65% del AV, se distribuyen en el planteamiento urbanístico 50% en sitio y 15% objeto de compensación.

Se relaciona cada uno de los parques que conforman la propuesta urbanística y se resalta que frente a la obligación de dejar el 30% del AV para parques, la propuesta deja el 34% en sitio.

CUADRO DE ÁREAS

La edificabilidad se distribuye de la siguiente manera:

Manzanas y Vocación	Área útil m2	AT2	% MZ/AU	IC	M2 Construcción	IO	M2 Ocupación	Pisos
Manzana 1 - Industrial y comercial	18.490,41	36.010,34	6%	3	108.031,01	0,9	16.641,37	6
Manzana 2 - Industrial y comercial	18.198,44	35.441,72	6%	3	106.325,16	0,9	16.378,60	6
Manzana 3 - Industrial y comercial	20.000,20	38.950,67	7%	3	116.852,02	0,9	18.000,18	6
Manzana 4 - Industrial y comercial	14.530,43	28.298,22	5%	3	84.894,66	0,9	13.077,39	6
Manzana 5 - Mixta - Industrial, comercial y servicios	20.001,00	38.952,23	7%	5	194.761,16	0,75	15.000,75	13
Manzana 6 - Mixta - Industrial, comercial y servicios	20.000,50	38.951,26	7%	5	194.756,29	0,75	15.000,38	13
Manzana 7 - Mixta - Industrial, comercial y servicios	15.784,46	30.740,46	5%	5	153.702,30	0,75	11.838,35	13
Manzana 8 - Mixta - Industrial, comercial y servicios	18.248,80	35.539,80	6%	5	177.698,99	0,75	13.686,60	13
Manzana 9 - Residencial y comercial	12.961,02	25.241,77	4%	7,5	189.313,28	0,65	8.424,66	22
Manzana 10 - Residencial y comercial	13.037,59	25.390,89	4%	7,5	190.431,69	0,65	8.474,43	22
Manzana 11 - Residencial	12.915,96	25.154,02	4%	7,5	188.655,12	0,65	8.395,37	22
Manzana 12 - Residencial y comercial	9.883,52	19.248,30	3%	7,5	144.362,22	0,65	6.424,29	22
Manzana 13 - Residencial y comercial	12.144,45	23.651,49	4%	7,5	177.386,17	0,65	7.893,89	22
Manzana 14 - Residencial y comercial	11.041,72	21.503,91	4%	7,5	161.279,30	0,65	7.177,12	22
Manzana 15 - Equipamiento cultural	40.137,83	78.168,99	13%	2	156.337,99	0,5	20.068,92	8
Manzana 16 - Equipamiento cultural	40.825,55	79.508,34	14%	2	159.016,68	0,5	20.412,78	8
TOTAL	298.201,88	580.752,40	100%	4,31	2.503.804,01	0,69	206.895,06	12

De conformidad con la vocación del proyecto, cada una de las manzanas útiles se les asigna edificabilidad (índice de construcción) y Ocupación conforme su uso para determinar la altura final. En ese orden de ideas,

- Las manzanas de **vocación industrial y comercial** localizadas sobre la Av. Calle 13 se les asigna un **Índice de Construcción de 3,0** y un Índice de Ocupación de 0,9 para tener una altura de 6 pisos.
- Las **manzanas mixtas** donde se localizan los usos industriales, comerciales y de servicios se les asigna un **índice de construcción de 5**, un índice de ocupación de 0,75 para generar una altura final de 13 pisos.
- Las manzanas con **vocación residencial** se les asigna un **índice de construcción de 7,5**, un índice de ocupación de 0,65 y una altura resultante de 22 pisos. (Permitido por Aeronáutica civil)
- Finalmente, las supermanzanas en las que se localizará el equipamiento cultural se les asigna un **índice de construcción de 2,0**, una ocupación de 0,5 con el fin de generar una mejor integración con el espacio público nuevo que generará este dotacional y una altura final de 8 pisos.



Área Residencial

Vivienda

Comercio

Espectáculos

Fomento y diversidad



Equipamiento Cultural

Parque 4 vientos

Parque 2
87.740 m²

Parque 1
48.265 m²

Parque Lineal 1

AMD

Equi.
Comunal
Público

PATIO
REGIOTRAM

Av. Puente Aranda

Av. Cra 68D

Av. Industrial

Av. Puente Aranda

Av. Cra 68

Av. CLL 13

Av. CLL 13

Comercio y Servicios



Comercio



Industria - Servicios

Área Industrial



Industria



Protección
Actividades



Reactivación

Área Residencial

39.9%



Vivienda



Comercio



PP Montevideo
Parque 4 vientos

Av. Cra 68D

Manzana 9

Manzana 11

Av. CII 22

Manzana 12

Manzana 13

Manzana 14

Parque 3
11.799 m2

AMD

Parque 2
87.740 m2
Incluido en Red de Parques
Distritales

Parque Lineal

Av. Industrial

Parque Lineal

Equi.
Comunal
Público

Av. Cra 68

PP Ciudadela
Nuevo Salitre

Parque Lineal

Equipamiento Cultural

Espectáculos Fomento y diversidad



9,4%

Parque 2
87.740 m²

Av. Industrial

Equi.
Comunal
Público

Av. Cra 68D

Av. Puente Aranda

Parque 1
48.265 m²

Av. Cra 68

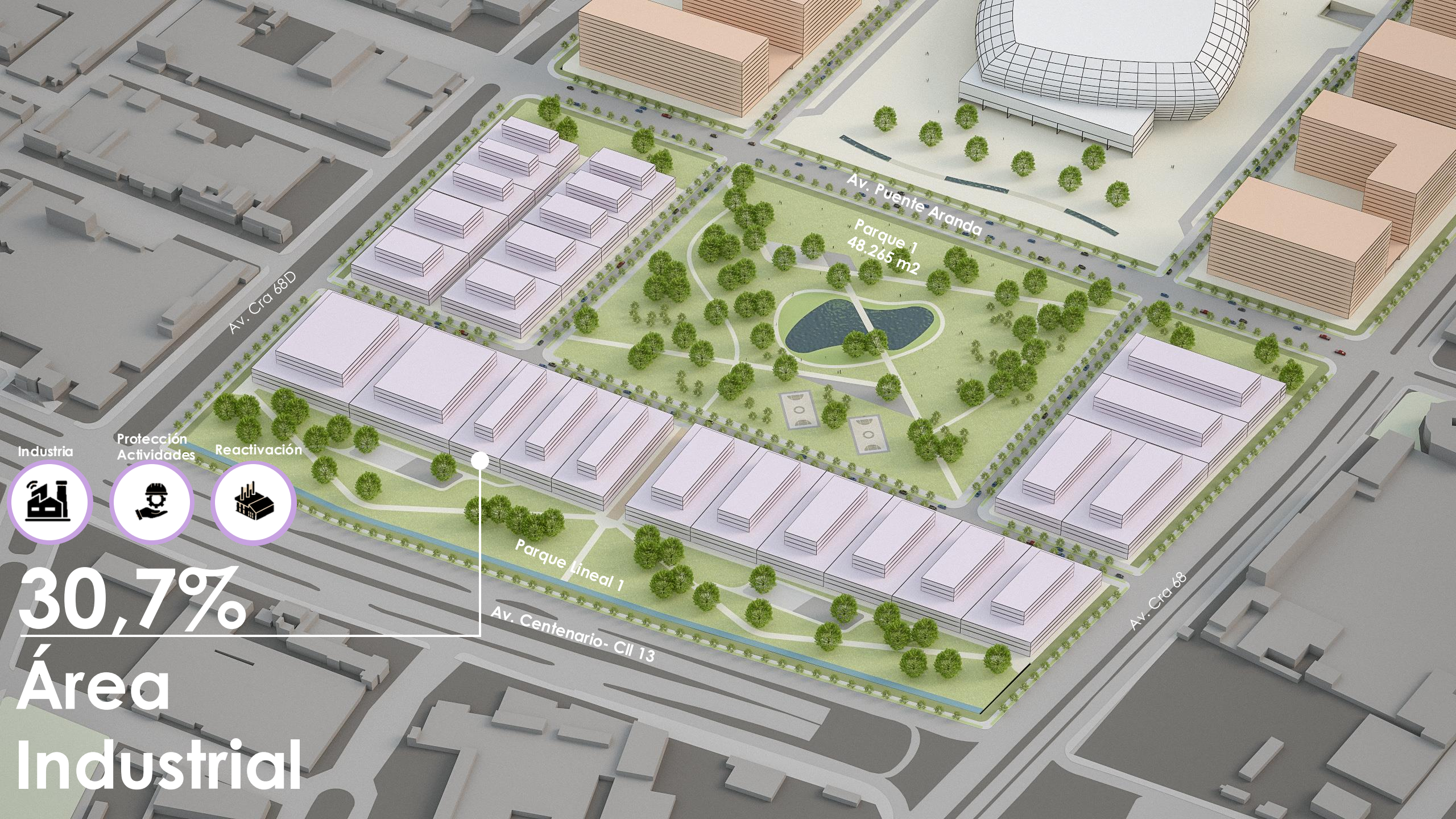


Comercio



Industria - Servicios

19,9%
Comercio y
Servicios



Av. Cra 68D

Av. Puente Aranda

Parque 1
48,265 m2

Av. Cra 68

Parque lineal 1
Av. Centenario-Cil 13

Industria
Protección Actividades
Reactivación



30,7%
Área
Industrial



Industria

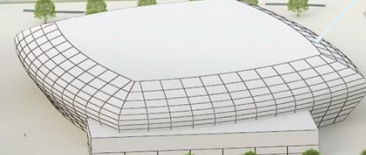


Equipam.



Mixto

Parque 1
48.265 m²



Parque Lineal

Parque Lineal

Av. Industrial

Parque 2
87.740 m²

Equipamiento
Público

AV. Carrera 68

AV. Carrera 68D

PP Montevideo

PP Ciudadela
Nuevo Salitre

AMD

Manzana Residencial NO VIS- VIS RU

Manzana Residencial
VIS- VIP

Manzana Residencial NO VIS- VIS RU

Manzana Residencial NO VIS- VIS RU

Av. Del Ferrocarril Calle 22



vivienda

EQUIPAMIENTO CULTURAL

Área útil = 80.963,38 m²

Ocupación (0,5) = 40.481,69 m²

APAUP = 13.500 m² mín.

Aforo 60.000 espectadores

% afluencia hora máx. demanda: 25%

peatones hora máx. demanda: 15.000

Área de mitigación: 0,9 m² por persona

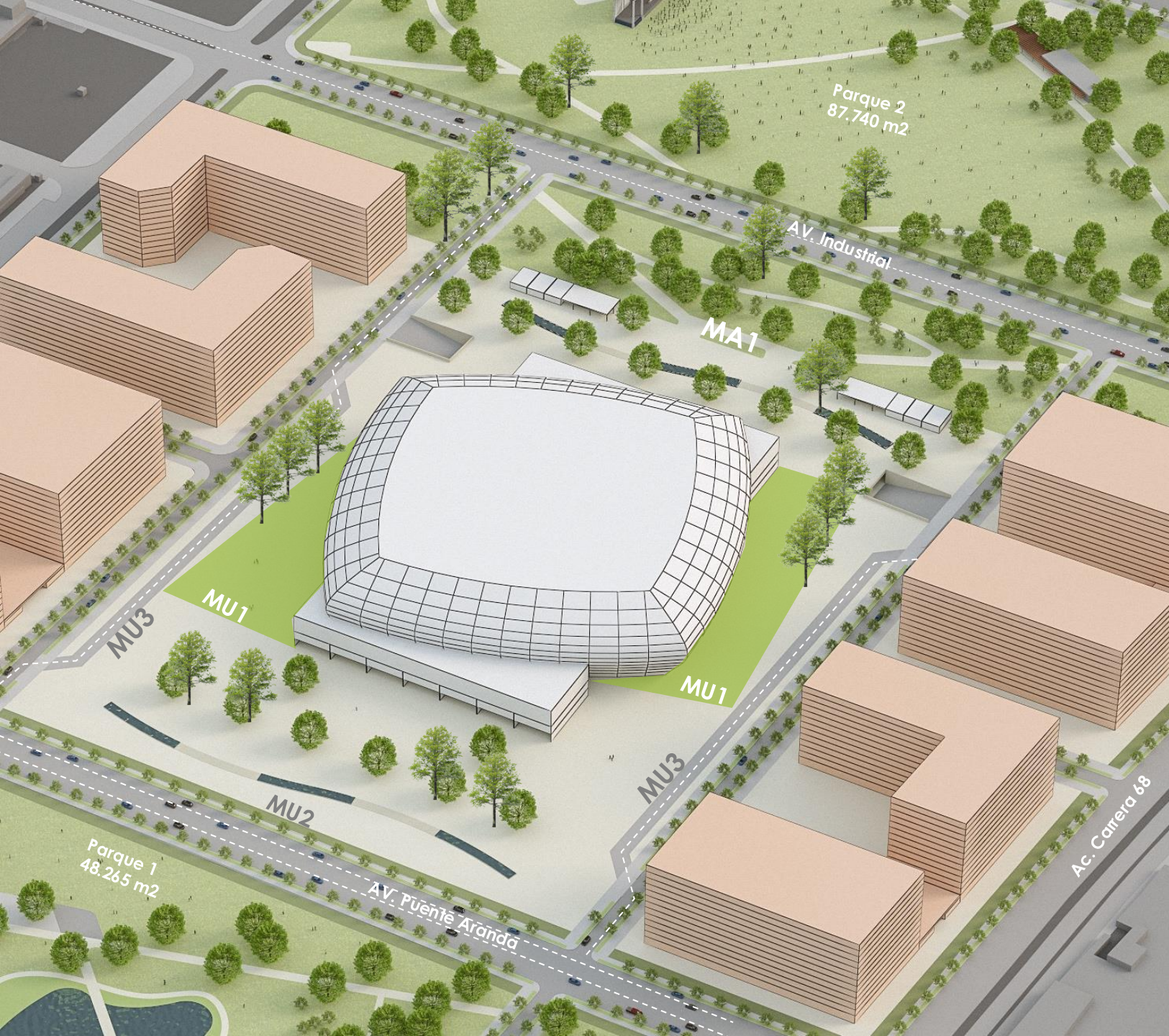
Área libre adicional = 25.481,69 m²

MU1 – APAUP

MU2 – Andenes

MU3 – Operación interna

MA1 – Control de ruido



EQUIPAMIENTO CULTURAL PÚBLICO

13.628
VIVIENDAS

2,6 hab/viv

+35.434

habitantes



6 M2EP/
Hab

3 M2EQ/
Hab

Av. Boyacá

Carrera 68D

Parque 1
48.265 m²

Parque 2
87.740 m²

Parque 3
11.799 m²

Av. Carrera 68



Terminal de
Transportes



Patio Regiotram

El PP generará más de **20,9 has** de nuevos parques y **9,8 has** de nuevos equipamientos, y con ello incrementará sus estándares alcanzando 6 m² de espacio público por habitante y 3 m² de equipamiento por habitante

CUANTIFICACIÓN CARGAS – BENEFICIOS Y BALANCE FINANCIERO

07.1 Edificabilidad

07.1.1 Distribución de edificabilidad por manzanas

07.1.2 Viviendas generadas

07.2 Cargas urbanísticas

07.2.1 Política de Protección a Moradores

07.3 Ventas estimadas

07.4 Costos asociados (directos, indirectos, utilidad)

07.5 Balance General del Plan Parcial

07

EDIFICABILIDAD

DISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDAD POR MANZANAS

Para asignar la edificabilidad por usos, se dispone a distribuir el porcentaje de intensidad de cada uno de los usos por manzana, con la premisa de mantener en las manzanas de vocación industrial mayor uso industrial, para las manzanas de uso mixto, distribución de % para los usos industriales, comerciales y de servicios, en las manzanas residenciales el % se distribuye en residencial y comercial para generar dinámicas complementarias a la vivienda y en las manzanas del equipamiento un porcentaje de uso comercial y de servicios complementarios al dotacional, así:

USOS	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4	MZ 5	MZ 6	MZ 7	MZ 8	MZ 9	MZ 10	MZ 11	MZ 12	MZ 13	MZ 14	MZ 15	MZ 16
Industrial	90%	95%	95%	95%	55%	55%	50%	50%								
Comercio	10%	5%	5%	5%	30%	30%	30%	30%	8%	4%		3%	8%	5%	25%	
Servicios					15%	15%	20%	20%								25%
Residencial No Vis									75%	82%	90%		70%	80%		
Residencial Vis de RU									9%	10%	10%		14%	9%		
Residencial Vis de Obligación (8% Construida) vendible												54%				
Residencial Vip de Obligación (6% Construida) vendible												40%				
Equipamiento Cultural															75%	75%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	92%	96%	100%	97%	92%	95%	100%	100%

Considerando la participación de los actores estratégicos de las actividades productivas que permanecen, a continuación, se relacionarán los metros cuadrados de usos que son objeto de venta y aquellos que son objetos de reposición.

El aporte en m2 de construcción de los 24 actores que permanecen corresponden a 229.602 m2 distribuidos así:

- **134.081 m2** -Industria Grande y Mediana
- **41.761 m2** - Bodegas y Depósitos
- **53.759 m2** – Comercio y Oficinas

Lo anterior, significa que 229.602 m2 no serán objeto de venta pues se considerarán como inversionistas del proyecto, y se les repondrá el mismo número de m2 para los 24 actores que permanecerán como inversionistas en el proyecto.

EDIFICABILIDAD

DISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDAD POR MANZANAS

A continuación, se distribuye según el porcentaje de intensidad de usos la edificabilidad por manzana considerando además los metros cuadrados que se deben reponer por los 24 actores que permanecen en el proyecto y que se llaman inversionistas:

USOS	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4	MZ 5	MZ 6	MZ 7	MZ 8	MZ 9	MZ 10	MZ 11	MZ 12	MZ 13	MZ 14	MZ 15	MZ 16	TOTAL CONSTRUIBLE	TOTAL VENDIBLE	TOTAL NO VENDIBLE
Industrial	97.227,91	101.008,90	111.009,42	80.649,92	107.118,64	107.115,96	76.851,15	88.849,49									769.831,39		
Industria que se vende	97.227,91	101.008,90	-	27.638,85	107.118,64	95.293,65	76.851,15	88.849,49										593.988,59	
Industria que no se vende (Inversionistas)			111.009,42	23.071,58															134.081,00
Bodegas que no se venden (Inversionista)				29.939,49		11.822,31													41.761,80
Comercio	10.803,10	5.316,26	5.842,60	4.244,73	58.428,35	58.426,89	46.110,69	53.309,70	15.884,95	8.716,06		4.522,32	14.732,00	8.716,06	39.084,50		334.138,20		
Comercio que se vende	10.803,10	5.316,26	5.842,60	4.244,73	46.280,65	31.547,30	46.110,69	53.309,70	15.884,95	8.716,06		4.522,32		8.716,06	39.084,50			280.378,91	
Comercio que no se vende (Inversionistas)					12.147,70	26.879,59							14.732,00						53.759,29
Servicios					29.214,17	29.213,44	30.740,46	35.539,80								39.754,17	164.462,04		
Servicios que se vende					29.214,17	29.213,44	30.740,46	35.539,80								39.754,17		164.462,04	
Servicios que no se vende (Inversionistas)																			
Residencial No VIS que se vende									154.497,00	162.672,46	170.544,22		134.981,86	136.435,31			759.130,85	759.130,85	
Residencial VIS de RU que se vende									18.931,33	19.043,17	18.110,90		27.672,32	16.127,93			99.885,65	99.885,65	
Residencial VIS de Obligación (8% Construida)												79.908,51					79.908,51	79.908,51	
Residencial VIP de Obligación (6% Construida)												59.931,38					59.931,38	59.931,38	
Equipamiento Cultural															117.253,49	119.262,51	236.516,00	236.516,00	
TOTAL (m2 de construcción por uso en cada manzana)	108.031,01	106.325,16	116.852,02	84.894,66	194.761,16	194.756,29	153.702,30	177.698,99	205.198,23	199.147,75	188.655,12	148.884,53	192.118,18	169.995,36	156.337,99	159.016,68	2.503.804,01	2.274.201,93	229.602,09

- El total del área construable corresponde a: 2.503.804 m2
- El total VENDIBLE corresponde a: 2.274.202 m2
- El total NO VENDIBLE corresponde a: 229.602 m2 que es el equivalente a los metros cuadrados de los 24 actores de actividades productivas que permanecen en el proyecto.

EDIFICABILIDAD

VIVIENDAS GENERADAS

Para el uso residencial NO VIS se considera unas viviendas de 70 m² según la oferta que tienen los planes parciales en construcción Montevideo y Ciudadela Nuevo Salitre, para el uso residencial VIS y VIP viviendas de 42 m² y para viviendas VIS RU 40m² así:

M2 de uso residencial	% vendible	m2 vendibles	Tamaño apto	Unidades vivienda	Habitantes (2,6/viv)
Residencial No VIS	80%	607.304,68	70	8.675,78	22.557
Residencial VIS de RU	85%	84.902,80	40	2.122,57	5.519
Residencial VIS de Obligación (8% Construida)	85%	67.922,23	42	1.617,20	4.205
Residencial VIP de Obligación (6% Construida)	85%	50.941,68	42	1.212,90	3.154
			TOTAL	13.628,44	35.434



13.628
unidades de VIVIENDA



35.434
Nuevos Habitantes

ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO POR HABITANTE

Parques	209.065,85
Indicador de EP/hab	6
Equipamientos	98.385,97
Indicador de EQ/hab	3

	Indicador de EP	Indicador de EQ	Fuente
Localidad	4,1	N/R	POT
UPL Salitre	9,4	2,13	UPL
AE*	33,18	N/R	Directrices
PP	6	3	PP

*Datos AE: 3.075 habitantes, 102.049,40 m² de espacio público efectivo, 27 equipamientos

El Plan Parcial logra un indicador de Espacio Público por habitante de 6, y de equipamiento por habitante de 3, frente a la localidad que no registra es un indicador que permite llevar oferta dotacional al sector a través del plan parcial

CARGAS URBANÍSTICAS

Las cargas asociadas a la operación urbanística corresponden entre otras a la habilitación del suelo de las manzanas útiles, urbanismo, pagos y obra así:

URBANISMO

Los costos de urbanismo se cuantifican por m2 y con relación a los valores unitarios del IDU y del IDRD

ITEM	M2	Valor M2	Costo total
Parques (dotación y suelo)	209.066	\$ 350.000	\$ 73.173.047.500
Equipamiento (suelo)	17.423	\$ 1.500.000	\$ 26.133.885.000
Malla vial intermedia	51.877	\$ 650.000	\$ 33.719.933.000
Control Ambiental	26.052	\$ 150.000	\$ 3.907.837.500
vías peatonales	4.960	\$ 500.000	\$ 2.479.860.000
Redes de servicios públicos	56.837	\$ 780.000	\$ 44.332.501.200
SUBTOTAL			\$ 183.747.064.200

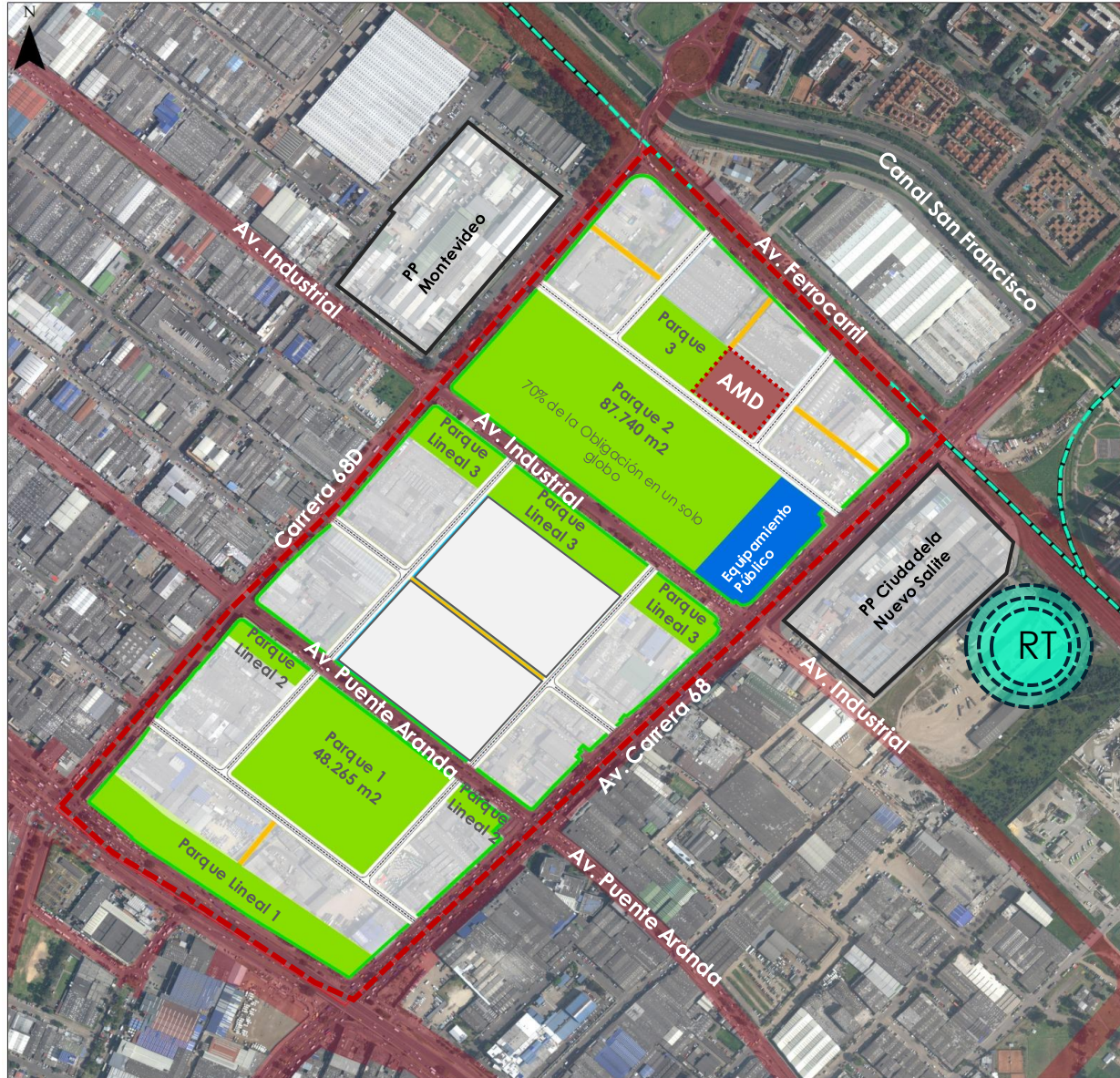
CARGA GENERAL- REHABILITACIÓN

Cargas Generales Existentes	m2	Costo por m2 (*)	Costo total
Rehabilitación malla vial arterial	116.080	\$ 505.338	\$ 58.659.591.433
SUBTOTAL			\$ 58.659.591.433

(*) Fuente: 2024, IDU, Sistema de información de precios unitarios de referencia. Rehabilitación de malla vial arterial, código 10129.

COMPENSACIÓN DE PARQUEADEROS

Condición POT	M2 de construcción	M2 de parqueadero	Pago compensatorio (5% del valor de referencia hasta el 31/12/2024)
20% de área opcional sin pago	2.503.804,01	500.760,80	\$ -
15% de área opcional adicional con pago	2.503.804,01	375.570,60	\$ 41.546.577.618
SUBTOTAL		876.331,40	\$ 41.546.577.618



CARGAS URBANÍSTICAS

DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CON EQUIVALENCIAS

ITEM	M2	Valor M2	Costo total
M2 construcción vivienda	726.139	\$ 170.000	\$ 98.754.895.227
M2 NO VIS (80% de área vendible) Factor 1,0	653.087		
M2 VIS RU (85% de área vendible) Factor 2,5	73.052		
M2 VIS (15% de los certificados del No VIS)	97.963		
SUBTOTAL			\$ 98.754.895.227

PAGO COMPENSATORIO DE CESIÓN PARA PARQUE

ITEM	M2	Valor M2	Costo total
Pago 15% cesión obligatoria	91.050	15% \$	\$ 48.183.233.247
SUBTOTAL			\$ 48.183.233.247

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 269 del POT, el proyecto genera APAUP adicionales a las requeridas para la mitigación de impactos del dotacional y de los demás usos conexos, por lo que presentan una función análoga de espacio público. Estas APAUP además, prestan una función de conectividad y accesibilidad complementando el planteamiento urbanístico con las vías peatonales propuestas.

FORMULACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN

ITEM	M2	Valor M2	Costo total
Gestión y gerencia del Plan Parcial	UN	UN	\$ 200.000.000
Estudios complementarios	UN	UN	\$ 750.000.000
Programa Gestión Social	UN	UN	\$ 550.000.000
SUBTOTAL			\$ 1.500.000.000

Ya que el proyecto se encuentra en Área de Actividad de Grandes servicios metropolitanos AAGSM, para habilitar el uso residencial (que se encuentra restringido), debe acceder a la compra de derechos de construcción. (Art. 522 POT)

Como mínimo el 15% de los certificados de construcción y desarrollo adquiridos deberán ser utilizados para vivienda de interés social. (Art. 327 POT)

Aplicación de fórmula: (Art 318)

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

$$PD = (580.752,40 * 15%) * 2.212.451 * 0,25 =$$

\$ 48.183.233.247

AT: 580.752,40 m2
VREF: \$ 2.212.451
FD: 15% Cesión a compensar (50% en sitio)
D: 0,25

CARGAS URBANÍSTICAS

POLÍTICA DE PROTECCIÓN A MORADORES

OBLIGACIONES PARA DESARROLLADORES DE ACCIONES O ACTUACIONES URBANÍSTICAS (Art 375 POT)

1. Los propietarios, poseedores y usufructuarios que hayan aportado el inmueble podrán optar por un inmueble de reemplazo en el mismo proyecto, sin perjuicio que voluntariamente se acuerden otras condiciones para la restitución del aporte.

2. Para otros moradores, se deberá ofrecer tales inmuebles por escrito a un precio preferencial, en primera opción de compra, como mínimo seis (6) meses antes de su comercialización.

3. Para propietarios que opten por no permanecer en el proyecto, mediante las gestiones que permitan su relocalización en condiciones equivalentes de área, habitabilidad y localización.

APLICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES EN ACCIONES Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS (Cumplimiento de las obligaciones 1, 2 y 3 del Art. 375 del POT)

En virtud de lo establecido en el Art. 16 del Decreto 563 de 2023 se establecen las siguientes obligaciones:

Proyectos que requieren instrumentos de planeación y / o gestión		
Actuaciones estratégicas Planes Parciales de Renovación Urbana Unidades de Actuación Urbanística Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible – PRUMS Plan Vecinos	Obligación 1	La formulación del respectivo instrumento de planeación y/o gestión deberá contemplar en el componente de gestión, el reparto equitativo de cargas y beneficios. Si se inician procesos de gestión predial, el desarrollador realizará negociaciones directas de las condiciones para el remplazo de inmuebles con los propietarios que deseen permanecer en el proyecto que incluirá la oferta de derecho preferencial.
	Obligación 2	La formulación del respectivo instrumento de planeación y/o gestión deberá contemplar en el componente de gestión, el reparto equitativo de cargas y beneficios. Si se inician procesos de gestión predial, el desarrollador realizará la oferta de derecho preferencial a otros moradores y titulares de actividades productivas, teniendo en cuenta la información del censo socioeconómico y en los términos del numeral 2 del artículo 375 del Decreto Distrital 555 de 2021
	Obligación 3	En la formulación del respectivo instrumento de planeación y gestión se deberá contemplar esta obligación. Si se inician procesos de gestión predial, el desarrollador prestará apoyo a los propietarios que opten por no permanecer en el proyecto, en el momento en que los propietarios lo manifiesten por escrito.

CARGAS URBANÍSTICAS

POLÍTICA DE PROTECCIÓN A MORADORES

ALTERNATIVAS PARA LA PARTICIPACIÓN DE PROPIETARIOS (Art 17- Decreto 563 de 2023)

1



CANJE DE M2 PARA PROPIETARIOS

1. M2 Construido del inmueble aportado por M2 construido de reemplazo, en el proyecto o donde decidan las partes.
2. M2 construido en el proyecto recibiendo inmueble de reemplazo de acuerdo con el valor del inmueble apartado según avalúo comercial

2



PROPIETARIOS QUE NO PERMANEZCAN EN EL PROYECTO

1. El desarrollador reconocerá el pago del avalúo comercial del inmueble localizado en el ámbito del proyecto.
2. El Desarrollador estará obligado a ofrecer dos alternativas de relocalización disponibles en el mercado ubicadas en la UPL.

3



PARTICIPACIÓN COMO INVERSIONISTA

Como mecanismo de participación del desarrollo del proyecto, los propietarios podrán participar como inversionistas y acordar como participar en los esquemas societarios del proyecto con el desarrollador, mediante el aporte de sus inmuebles y/o capital de inversión.

4



COMBINACIÓN DE ALTERNATIVAS

Se podrá combinar diferentes alternativas.

CARGAS URBANÍSTICAS

POLÍTICA DE PROTECCIÓN A MORADORES

OBLIGACIONES TRANSITORIAS PARA PROPIETARIOS DE VIVIENDAS Y TITULARES DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS QUE DECIDAN PERMANECER EN EL ÁMBITO DEL PROYECTO

OBLIGACIONES (Decreto 563 de 2023)		A adelantar con los 214 propietarios que no permanecen en el proyecto
Compra del suelo	Compra del suelo a valor comercial (90% del valor catastral)	De 214 unidades inmobiliarias por un valor de \$ 1,03 billones de pesos
OBLIGACIONES TRANSITORIAS		A adelantar con los 24 propietarios que permanecen en el proyecto
Movilización (art. 21)	Costo de movilización de actividades productivas estimado en un 0,01% del avalúo comercial 2024	Por un costo de \$ 235 millones de pesos
Arrendamiento (art. 22)	Costo de arriendo de un área equivalente al 100% del área construida inicial por una duración de 18 meses.	Por un costo de \$ 67mil millones de pesos
Lucro cesante (art. 23)	Costo del lucro cesante mensual estimado en el 1% del avalúo comercial, durante seis (6) meses.	Por un costo de \$ 6,685 millones de pesos
Reconocimiento de ingresos (art. 24)	Reconocimiento por posibles ingresos dejados de percibir a titulares de actividades productivas equivalente a seis (6) SMMLV como factor total de compensación. Factor compensación 6 SMMLV: \$ 7.800.000	Por un costo de \$ 187 millones de pesos
(*) Costo de arriendo estimado con base al valor por m2 arrendado de uso bodega/industria y comercio obtenido en el sondeo del mercado de agosto 2024 (Fuentes: finca raíz, metro cuadrado). Valor arriendo oficina/ Local m2: \$ 31.889. Valor arriendo bodega m2: \$ 24.338		

CARGAS URBANÍSTICAS

POLÍTICA DE PROTECCIÓN A MORADORES

En virtud de lo anterior, la aplicación de la política de moradores con los supuestos relacionados se desarrolla así:

Propietarios de actividades productivas	No. propietarios	Inversión	Obligaciones	Obligaciones transitorias				
		Aporte en suelo	Costo compra	Movilización	Arrendamiento	Lucro cesante	Compensatorio	
Aportantes - se quedan	24	\$ 940.244.474.444,44	\$ -	\$ 235.061.118,61	\$ 67.120.298.993,15	\$ 6.685.981.293,00	\$ 187.200.000,00	
No aportantes - se van	214	\$ -	\$ 1.030.495.784.444,44	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
SUBTOTAL	238	\$ 940.244.474.444,44	\$ 1.030.495.784.444,44	\$ 235.061.118,61	\$ 67.120.298.993,15	\$ 6.685.981.293,00	\$ 187.200.000,00	
							TOTAL	\$ 1.104.724.325.849,21

COSTO TOTAL DE CARGAS URBANISTICAS

COSTO CARGAS URBANISTICAS	Costo	%
Urbanismo	\$ 183.747.064.200	12,2%
Carga general	\$ 58.659.591.433	3,9%
Derechos de construcción de vivienda	\$ 112.298.093.971	7,5%
Pago compensatorio de obligaciones urbanísticas	\$ 48.183.233.247	3,2%
Formulación y gestión del plan parcial	\$ 1.500.000.000	0,1%
Pago compensatorio de parqueaderos	\$ 41.546.577.618	2,8%
Política protección a moradores	\$ 1.104.724.325.849,21	73,5%
COSTO TOTAL DE CARGAS URBANÍSTICAS	\$ 1.502.475.653.071,28	100,0%

Política Moradores	Costos	Proporción
Obligaciones	\$ 1.030.495.784.444,44	93,3%
Transitorias	\$ 74.228.541.404,77	6,7%
	\$ 1.104.724.325.849,21	100,0%

El total de las cargas urbanísticas corresponde a **1.5 billones**, sumando las cargas de urbanismo, la rehabilitación de la malla vial arterial, los derechos de construcción de vivienda, el pago compensatorio de obligaciones urbanísticas, la formulación del Plan Parcial, el pago compensatorio de parqueaderos y los costos asociados a la política de protección a moradores.

VENTAS ESTIMADAS Y COSTOS ASOCIADOS

Frente a la estructuración financiera del proyecto, se relaciona el ingreso por ventas y los costos directos de la operación. Se debe considerar que frente a los ingresos, para las manzanas donde se localizará el equipamiento cultural tendrá una inversión pública desde el distrito y una privada cada una por \$450mil millones.

INGRESOS POR VENTAS POR USO:

INGRESOS POR VENTAS POR USOS	M2	%
Industrial	\$ 2.539.301.233.225	18%
Comercio	\$ 3.028.092.190.038	21%
Servicios	\$ 1.381.481.164.549	10%
Residencial No VIS	\$ 5.465.742.120.000	38%
Residencial VIS de RU	\$ 536.538.532.240	4%
Residencial VIS	\$ 283.817.904.739	2%
Residencial VIP	\$ 141.908.952.369	1%
Equipamiento Cultural	\$ 900.000.000.000	6%
TOTAL	14.276.882.097.159,70	100%

UTILIDAD POR USOS	M2	%
Industrial	\$ 304.716.147.987	17,64%
Comercio	\$ 465.827.430.306	26,97%
Servicios	\$ 207.222.174.682	12,00%
Residencial No Vis	\$ 655.889.054.400	37,98%
Residencial Vis de RU	\$ 53.653.853.224	3,11%
Residencial VIS	\$ 28.381.790.474	1,64%
Residencial VIP	\$ 11.352.716.190	0,66%
Equipamiento Cultural	\$ -	0,00%
TOTAL	1.727.043.167.262,43	100,00%

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN:

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN POR USOS	M2	%
Industrial	\$ 1.385.696.505.872	25%
Comercio	\$ 634.862.573.321	11%
Servicios	\$ 312.477.882.458	6%
Residencial No Vis	\$ 2.201.479.465.000	39%
Residencial Vis de RU	\$ 234.731.272.540	4%
Residencial VIS de Obligación (8% Construida)	\$ 187.784.998.811	3%
Residencial VIP de Obligación (6% Construida)	\$ 83.903.935.639	1%
Equipamiento Cultural	\$ 591.289.996.398	10%
TOTAL	\$ 5.632.226.630.040	100%

Los Costos Indirectos suman un total de **\$2.926.760.829.918**

BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL:

A Continuación, se presentan el balance general del plan parcial destacando el valor del suelo urbanizado, el valor residual del suelo y el porcentaje en aumento que logra la operación urbanística frente al valor inicial del suelo así:

BALANCE DEL PLAN PARCIAL:

1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	14.276.882.097.159,70	100,0%
2. Costos directos de construcción (Cc)	5.632.226.630.040,05	39,4%
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	2.926.760.829.917,74	20,5%
4. Utilidad (U)	1.727.043.167.262,43	12,1%
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	3.990.851.469.939,49	28,0%
6. Costos total de cargas y/o urbanismo (Cu)	1.502.475.653.071,28	10,5%
7. VALOR RESIDUAL DEL ÁREA DE TERRENO 1 (Vr)	2.488.375.816.868,21	17,4%
8. Valor inicial (Vi)	1.970.740.258.888,89	
9. Plusvalía (incremento valor del suelo) (Vr-Vi)	517.635.557.979,32	

	Vr. Total	Vr. M2 de suelo AT1
Valor comercial inicial del suelo (TOTAL PP)	\$ 1.970.740.258.888,89	\$ 3.352.056,97
Valor de referencia inicial del suelo (TOTAL PP)	\$ 1.404.147.973.093,44	\$ 2.388.333,00
Valor residual del suelo (TOTAL PP)	\$ 2.488.375.816.868,21	\$ 4.232.509,82
Diferencia frente al valor comercial	\$ 517.635.557.979,32	\$ 880.452,85
Diferencia frente al valor de referencia	\$ 566.592.285.795,45	\$ 1.844.176,82

El Proyecto urbanístico logra un 26,3% del valor del suelo pasando de \$3.352.056 el m2 a **\$4.232.509/m2**

RESUMEN FINAL

COSTOS GENERALES

OBRAS DE URBANISMO \$ 183 mil millones

CARGA GENERAL \$ 58 mil millones
Rehabilitación malla vial arterial. Precios Unitarios IDU, 2024.

DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN \$ 112 mil millones
660.577 certificados

PAGO COMPENSATORIO DE EP (15%) \$ 48 mil millones
PC= (AT2*15%)* Valor de Referencia *0,25
A cruzar y descontar con carga general

FORMULACIÓN Y GESTIÓN PP \$ 1.500 millones

PARQUEADEROS \$ 41 mil millones
15% de área opcional adicional con pago

SUBTOTAL: \$ 445 mil millones

SUBTOTAL: \$ 397 mil millones

Cruce de pago compensatorio del 15% de parque con la carga general de malla vial arterial. Art. 328, par 2.

VALOR TOTAL COSTOS Y CARGAS
\$ 1,5 billones

PROTECCIÓN A ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

OBLIGACIONES
(Compra de Suelo)

\$ 1,03 billones

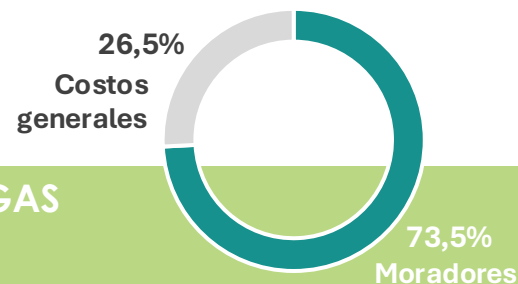
48% suelo remanente que se compra

OBLIGACIONES TRANSITORIAS
(Movilización, arrendamiento, lucro cesante, compensación, etc.)

\$74 mil millones

SUBTOTAL \$1,1 billón

73,5 % sobre cargas total
7,7 % sobre ventas



BALANCE GENERAL

INGRESO POR VENTAS

\$ 14,2 billones 100%

DIRECTOS CONSTRUCCIÓN

\$ 5,6 billones 39,4%

INDIRECTOS CONSTRUCCIÓN

\$ 2,9 billones 20,5%

UTILIDAD

\$ 1,7 billones 12,1%

VALOR SUELO URBANIZADO

\$ 3,9 billones 28,0%

CARGAS

\$ 1,5 billones 10,5%

VALOR RESIDUAL

\$ 2,5 billones 17,4%

\$ 4.232.509 m2

\$ 3.352.057 M2 INICIAL

26%

ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

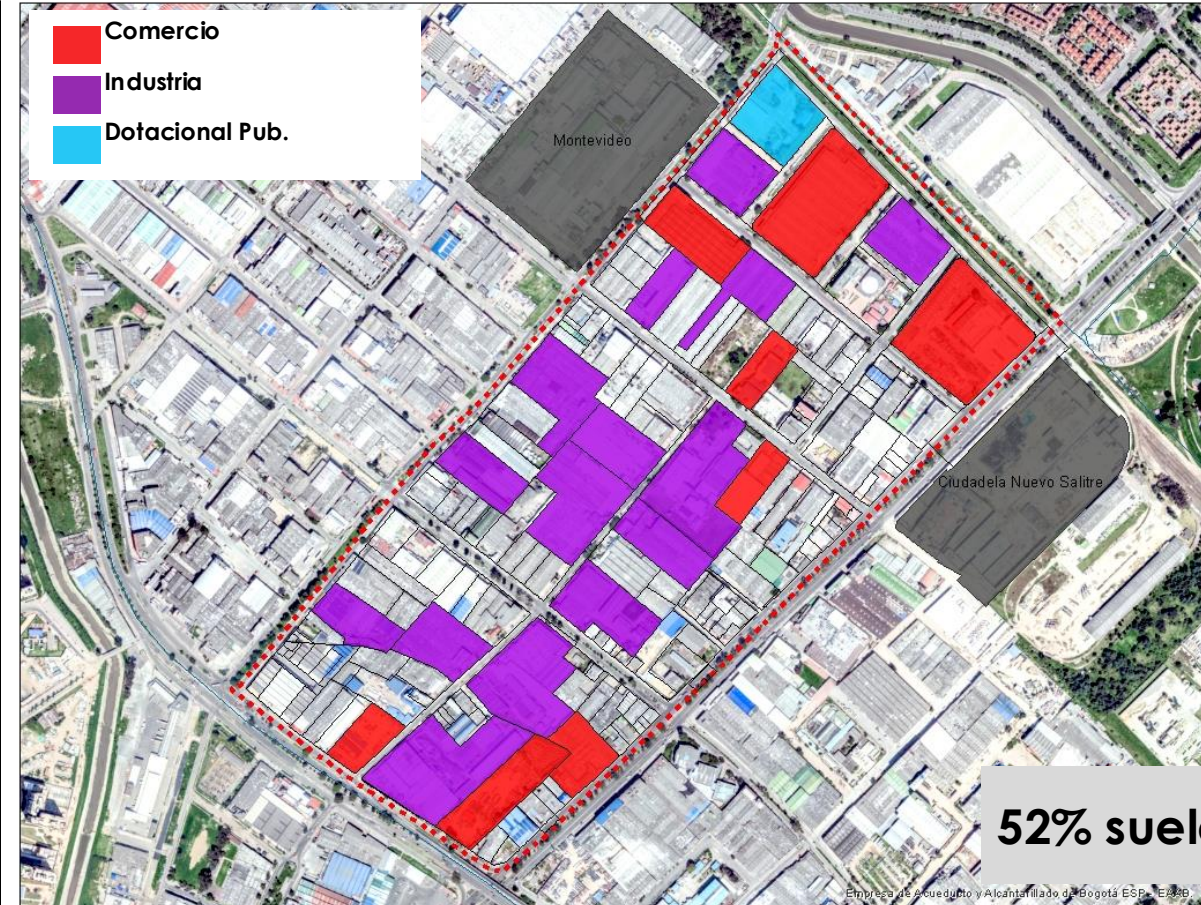
- 08.1 Participación de actores que permanecen
- 08.2 Supuestos para la gestión
- 08.3 Unidades de Actuación Urbanística
- 08.4 Reparto de Cargas y Beneficios
- 08.5 Modelo de Gestión del Plan Parcial

08

PARTICIPACIÓN DE ACTORES

Se evaluó la permanencia de **24 actores** que representan el **52% del suelo** y el **57% de la empleabilidad** de la pieza según la Cámara de Comercio de Bogotá. Los principales actores son:

MANZANA	CHIP	DIRECCIÓN	PROPIETARIO	TOTAL ÁREA DE TERRENO	TOTAL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN
1	AAA0244ZAEF	AK 68 23 71	CONTINENTAL AUTO MOTORA S.A. CONTINAUTOS	26.695,40	14.732,00
4	AAA0075UOCX	AC 22 68B 75	BANCO DE OCCIDENTE S.A.	25.210,40	24.616,50
12	AAA0275NFTO	AC 13 68 98	CASA LUKER S.A.	22.677,50	15.356,70
9	AAA0075UBWW	KR 68B 17 96	INDUSTRIA COLOMBIANA DE CAFE S.A.	20.773,30	7.506,97
12	AAA0254BXTD	KR 68B 13 74	KELLOG DE COLOMBIA S.A.	18.513,10	13.189,90
10	AAA0075UHCN	KR 68B 17 43	INVERSIONES A DOUER Y CIA S EN C	16.934,70	16.301,63
10	AAA0219CJSY	AK 68D 18 84	MA INDUSTRIA DE ARTÍCULOS DE MADERA	13.648,40	16.488,14
12	AAA0075UDFZ	AC 13 68 80	LITOGRAFIA COLOMBIA S.A.	13.423,50	634,21
9	AAA0075UBSY	CL 17 68 96	CONSTRUCCIONES L S.A.	12.491,90	6.508,99
5	AAA0075UODM	CL 21 68C 24	BOGOTA DISTRITO CAPITAL	11.885,50	2.903,30
7	AAA0075UAUZ	CL 20 68C 65	FONDO DE INVERSIONES COLECTIVA INMOB	11.627,40	12.108,89
6	AAA0075UOEA	CL 20 68C 16	RAFAEL ESPINOSA HERM	10.276,10	8.553,40
11	AAA0075UJZE	KR 68B 13 61	DANARANJO S.A	10.240,00	10.372,62
10	AAA0075UHBS	KR 68B 17 63	INVERSIONES A DOUER Y CIA S EN C	9.764,50	8.898,45
9	AAA0075UBUH	KR 68B 17 56	EMPACOR LTDA	9.530,40	8.471,10
2	AAA0075UOAF	KR 68A 21 73	INVERSIONES AMO LIMITADA	9.465,70	14.317,00
7	AAA0260HXEA	CL 20 68B 71	LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑIA DE F	8.771,70	9.554,80
10	AAA0075UFJZ	AK 68D 17A 10	NTALPEL LTDA	8.564,90	7.076,67
11	AAA0075UJOM	AK 68D 15 26	COMESTIBLES ITALO S.A	7.792,20	6.299,12
12	AAA0271PAXS	AK 68 13 73	FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y AD	7.666,50	10.629,40
11	AAA0075UHJZ	AC 13 68B 10	DISTRIBUIDORA NISSAN	6.509,20	35,90
9	AAA0075UBYN	CL 19 68A 19	PELICULAS EXTRUIDIDAS	6.458,30	5.036,41
7	AAA0075UAMS	CL 19 68A 98	CERESCOS LTDA	6.100,50	3.998,49
7	AAA0075UAPP	CL 19 68B 76	PROSEGUR GESTIÓN DE ACTIVOS COLOMBI	6.092,40	6.011,50
TOTAL				301.113,50	229.602,09



52% suelo

1. APOORTE SUELO : 301.113 M2 2. AVALÚO COMERCIAL: \$ 940 mil millones

3. APOORTE CONSTRUCCIÓN: 229.602 M2

134.081 m2 -Industria Grande y Mediana
41.761 m2 - Bodegas y Depósitos
53.759 m2 – Comercio y Oficinas



1 Plan Parcial Ciudadela Nuevo Salitre

2 Plan Parcial Montevideo

SUPUESTOS PARA LA GESTIÓN

A Continuación, se presentan los supuestos adelantados para adelantar la estrategia de gestión del plan parcial, en cumplimiento de la normativa específica para la aplicación de la política de protección a moradores definida en el artículo 375 del Decreto Distrital 555 de 2021 y el Decreto 563 de 2023.

1



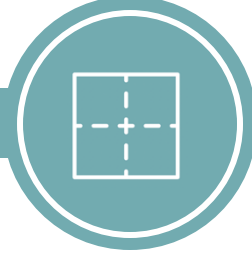
POLÍTICA DE PROTECCIÓN A MORADORES

Estrategia de Mantener los titulares de actividades productivas como inversionistas del proyecto.

Principales Actores que permanecen representan el **57%** de empleabilidad de la pieza urbana.

CCB-2024

2



UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y ETAPAS

Definición de UAU que tuvieran menos transferencias entre ellas y poder facilitar la gestión.

3



COMPONENTE FINANCIERO

Participación del Distrito a través de los Recursos del PDD, los que recibe a través de la Ley de Espectáculos y la inversión de agencias de eventos como Ocesa.

4



ESQUEMA FIDUCIARIO

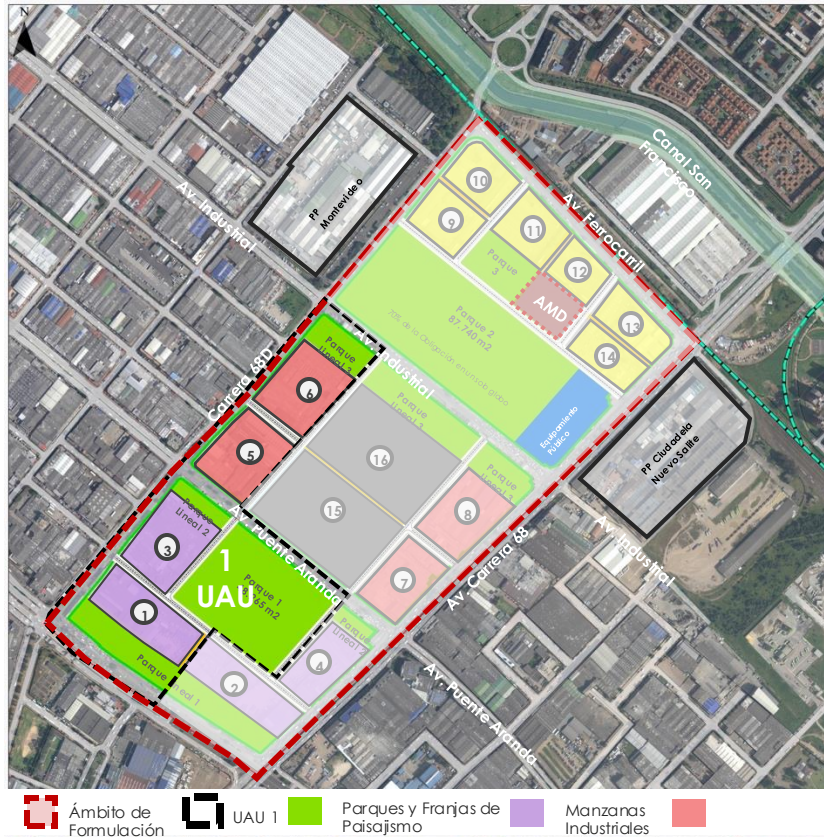
Definición de la Financiación y los roles de los actores

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

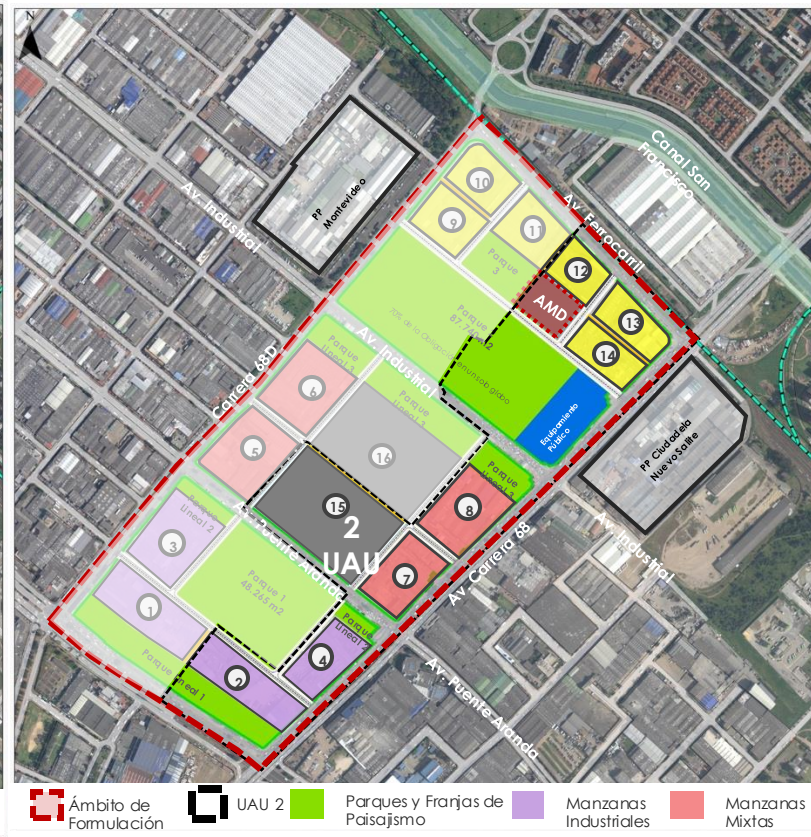
En virtud de la aplicación del artículo ARTÍCULO 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto 1077 de 2015, la Unidad de Actuación urbanística es:

▄▄ **Unidad de actuación urbanística.** Es el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento territorial que debe ser urbanizada o construida cómo una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios, conforme con lo previsto en el Capítulo V de la Ley 388 de 1997. (...)

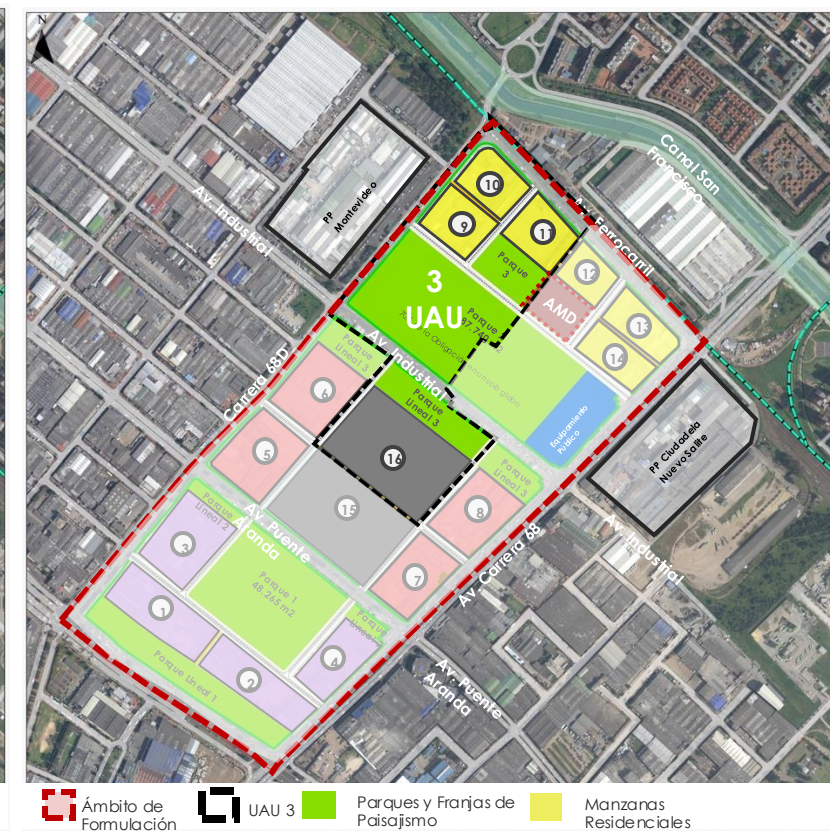
El proyecto se conforma de tres (3) UAU así:



UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1



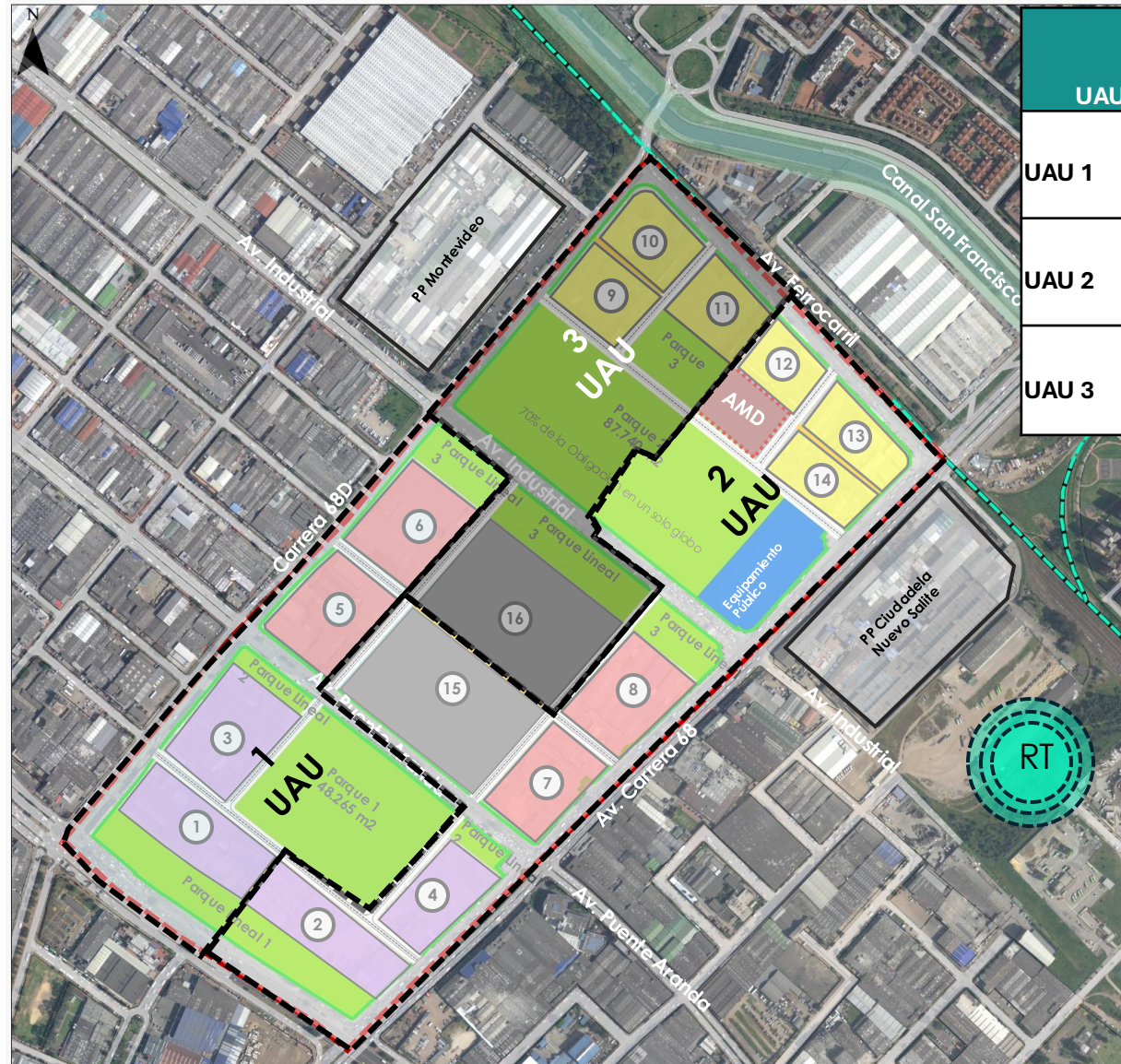
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 2



UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 3

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Cada una de las UAU se distribuyen las cargas locales y la correspondiente área útil así:



UAU	AREA TOTAL	MALLA VIAL ARTERIAL	CONTROL AMBIENTAL	PARQUE	VIAS	VIA PEATONAL	EQUIPAMIENTO	AREA UTIL
UAU 1	200608,35	30795,41	7936,22	73322,5	10092,59	0	0	78461,63
	100,00%	15,35%	3,96%	36,6%	5,03%	0,00%	0,00%	39,11%
UAU 2	326347,09	60169,98	13675,93	58183,28	23532,87	1980,31	17422,59	151382,13
	100,00%	18,44%	4,19%	17,83%	7,21%	0,61%	5,34%	46,39%
UAU 3	206391,96	25146,52	5856,45	77439,38	15232,25	2951,25	0	79766,11
	100,00%	12,18%	2,84%	37,52%	7,38%	1,43%	0,00%	38,65%

Para adelantar el Reparto de cargas y beneficios por Unidades de Actuación Urbanística se considera el porcentaje de distribución de cargas por aprovechamiento de cada una de las unidades en donde:

- UAU 1- 19,56%
- UAU 2- 46,39%
- UAU 3- 34,06%

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

A continuación, se presenta el reparto de cargas y beneficios según el % de distribución de cargas por aprovechamiento de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística en donde se relaciona la UAU 1 como deficitaria, dependiente de las transferencias de las UAU 2 y 3.

RESUMEN POR UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	UAU1	UAU2	UAU3	TOTAL
% DISTRIBUCIÓN DE CARGAS POR APROVECHAMIENTO	19,56%	46,39%	34,06%	100,00%
COSTOS DE CARGAS URBANÍSTICAS POR UAU (CU)	\$ 293.832.780.963	\$ 696.928.854.198	\$ 511.714.017.910	\$ 1.502.475.653.071
%	19,56%	46,39%	34,06%	100,00%
VALOR RESIDUAL (FINAL) DEL ÁREA DE TERRENO 1 (Valor del suelo urbanizado menos costos de urbanismo)	\$ 420.366.985.983	\$ 1.233.762.048.581	\$ 834.246.782.304	\$ 2.488.375.816.868
%	16,89%	49,58%	33,53%	100,00%
ÁREA OBJETO DE REPARTO POR UAU (Área de Terreno 1) M2	154.751,06	275.957,06	157.211,57	587.919,69
%	26,32%	46,94%	26,74%	100,00%
VALOR RESIDUAL /FINAL) POR M2 DE "ÁREA OBJ REPARTO" (AT1) \$	\$ 2.716.408	\$ 4.470.848	\$ 5.306.523	\$ 4.232.510
REPARTO POR UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	-9,43%	2,64%	6,79%	0,00%
Transferencias	-\$ 234.618.382.785	\$ 65.771.115.206	\$ 168.847.267.579	\$ -
Magnitud de las transferencias	-\$ 0	\$ -		

MODELO DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

La gestión urbanística del plan parcial se concreta mediante un esquema de gobernanza colaborativa que involucra actores públicos, privados y la comunidad, asegurando una toma de decisiones inclusiva y transparente, en cumplimiento las directrices de la Actuación Estratégica Montevideo.

La gestión se conforma de un modelo de gestión inmobiliaria, de un modelo de gestión social y de un modelo de gestión administrativa y financiera, así:

MODELO DE GESTIÓN INMOBILIARIA

El Plan Parcial Montevideo Live es una iniciativa pública y privada promovido desde las Secretarías Distrital de Cultura y Desarrollo Económico, con el acompañamiento de Renobo como operador urbano público y la participación de la ACEE (asociación de compañías de eventos y espectáculos) y constructoras como inversionistas.

Los promotores del plan parcial serán la administración distrital en cabeza de las Secretarías Distrital de Cultura y Desarrollo Económico, la ACEE y constructoras.

Para la ejecución del proyecto urbanístico del plan parcial se conformará un esquema fiduciario, así:

ESQUEMA FIDUCIARIO

Fiduciaria: agente encargado de ejecutar un encargo fiduciario en un fideicomiso

Fideicomiso Montevideo Cultural: administra y gestiona lo señalado en el contrato fiduciario

Contrato fiduciario: Establece las condiciones del encargo fiduciario. Tendrá como objetos:

- Recibir, adquirir, administrar y gestionar los inmuebles
- Formular las Unidades de actuación Urbanística (UAU)
- Gestionar las licencias urbanísticas correspondientes a las UAU
- Suscribir un contrato de colaboración entre Renobo y los Fideicomitentes para adquirir por enajenación o concurrencia de terceros los 215 predios, pagar las obligaciones transitorias a inversionistas que permanecen en el proyecto y desarrollar el Plan de Gestión Social.

Fideicomitentes: Aportantes de suelo serán Fideicomitentes los siguientes:

- privados
- Aportantes de suelo públicos
- Aportantes de recursos privados (ACEE)
- Aportantes de recursos públicos (distrito)
- Constructor Inmobiliario de vivienda
- Constructor inmobiliario de industria y comercio

La constitución de un Patrimonio Autónomo Matriz (PAM) que estará encargado, entre otras actividades de :

- Recibir, adquirir, administrar y gestionar los inmuebles
- Formular las UAU
- Gestionar las licencias urbanísticas
- Suscribir un contrato de colaboración entre Renobo y los fideicomitentes para adquirir los inmuebles por enajenación o concurrencia

MODELO DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

Los fideicomitentes con calidad de desarrolladores y constructores ejercerán actividades de gestión y construcción del suelo para la obtención de las licencias correspondientes y demás actividades de la ejecución del proyecto urbanístico del plan parcial.

PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO 1:

PAS-UAU1: Constituido por un área de terreno aportante de 154.751,06 m² que representa el 26,32% del área de terreno. Estará encargado, entre otras actividades, de:

- Formular el PGU y expedir las licencias de urbanización y construcción
- Asumir el valor del **19,56%** de las cargas del PP y ejecutarlas
- Recibir transferencias de las UAU 2 y 3
- Distribuir el plusvalor del suelo entre los inversionistas no públicos como incentivo de vinculación al proyecto.

Este PAS estará conformado por los siguientes fideicomitentes: constructor inmobiliario de vivienda, constructor inmobiliario de industria y comercio y el distrito.

PAS-UAU2: Constituido por un área de terreno aportante de 275.957,06 m² que representa el 46,94% del área de terreno. Estará encargado, entre otras actividades, de:

- Formular el PGU y expedir las licencias de urbanización y construcción
- Asumir el valor del **46,39 %** de las cargas del PP y ejecutarlas

- Realiza transferencias a la UAU 1
- Distribuir el plusvalor del suelo entre los inversionistas no públicos como incentivo de vinculación al proyecto.

Este PAS estará conformado por los siguientes fideicomitentes: aportantes de suelo privados y constructor inmobiliario de industria y comercio.

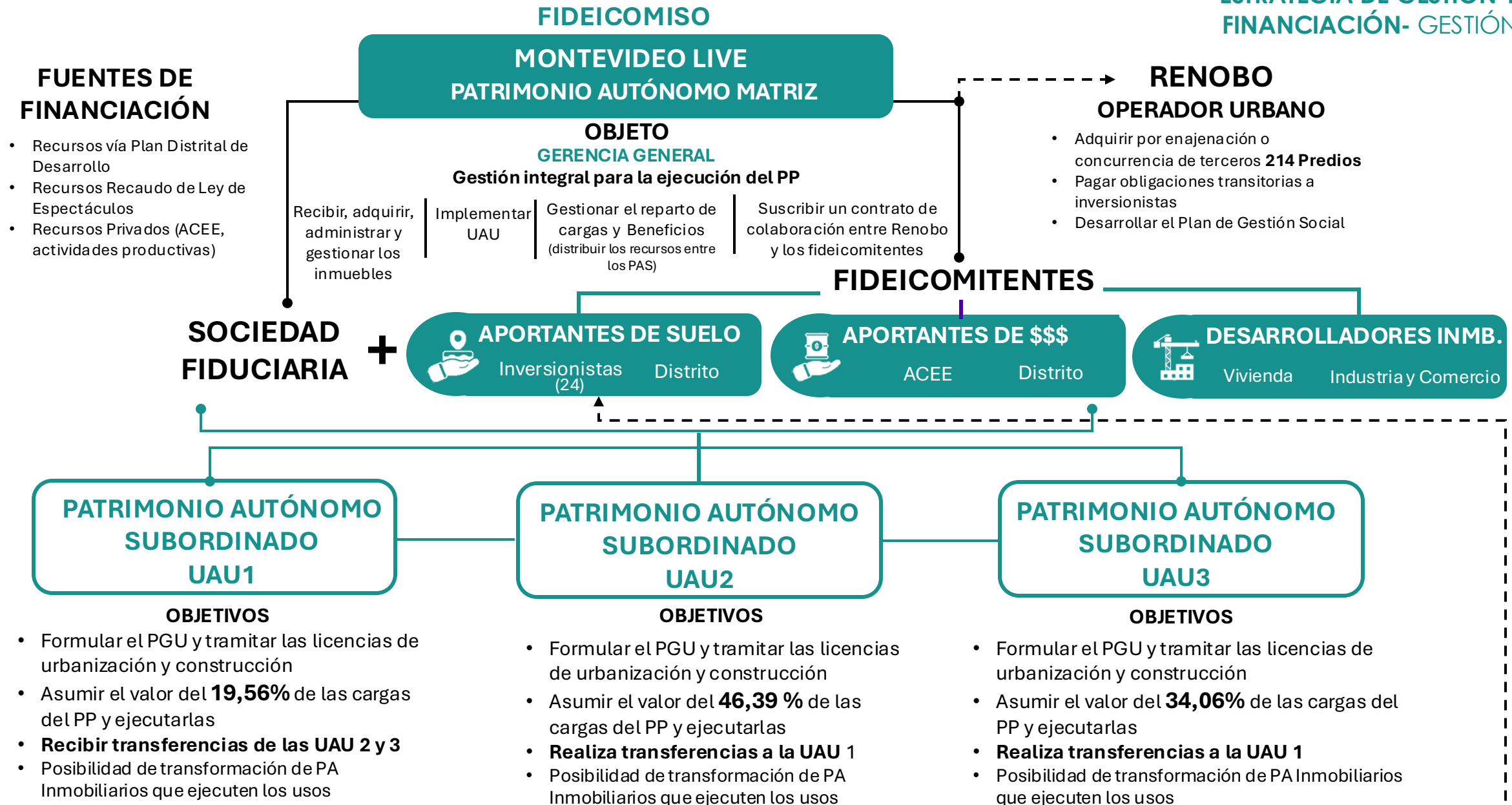
PAS-UAU3: Constituido por un área de terreno aportante de 157.211,57 m² que representa el 26,74% del área de terreno. Estará encargado, entre otras actividades, de:

- Formular el PGU y expedir las licencias de urbanización y construcción
- Asumir el valor del **34,06%** de las cargas del PP y ejecutarlas
- Realiza transferencias a la UAU 1
- Distribuir el plusvalor del suelo entre los inversionistas no públicos como incentivo de vinculación al proyecto.

Este PAS estará conformado por los siguientes fideicomitentes: constructor inmobiliario de vivienda y aportantes de recursos privados (ACEE)

Las Fuentes de Financiación serán:

- Recursos vía Plan Distrital de Desarrollo- (A través de la Secretaria de recreación, cultura y deporte)
- Recursos Recaudo de Ley de Espectáculos (Asignados por la Nación y distribuidos al Distrito a la Secretaría de recreación, cultura y deporte)
- Recursos Privados (Constructoras de vivienda, comercio e industria, ACEE, actividades productivas)



DISTRIBUIR EL PLUSVALOR DEL SUELO (Con la aprobación del PAM) ENTRE LOS INVERSIONISTAS NO PÚBLICOS COMO INCENTIVO DE VINCULACIÓN AL PROYECTO

PARTICIPACIÓN FINAL DE ACTORES QUE PERMANENCEN

Al finalizar la operación, el plusvalor se distribuye a los 24 actores que permanecen en el sector como parte de los incentivos, según el porcentaje de participación de cada uno de estos.

INCENTIVOS PARA PERMANENCIA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS (POLÍTICA DE MORADORES)									
MANZANA	PROPIETARIO	1. OBTENCIÓN DEL PLUSVALOR COMO INCENTIVO			2. VALORIZACIÓN DEL SUELO APORTADO EN LA OPERACIÓN				
		APORTE EN AVALÚO COMERCIAL 2024	% APORTE \$\$\$ PROPIETARIOS	PLUSVALOR	M2 SUELO APORTADO	VALOR DEL SUELO APORTADO X \$M2 INICIAL PROMEDIO	VALOR DEL SUELO OBTENIDO X \$M2 FINAL PROMEDIO DEL PP	VALORIZACIÓN	% INCREMENTO
1P1		\$ 96.871.526.667	11,45%	\$ 59.256.629.668,97	26.695,40	\$ 89.484.501.534,53	\$ 112.988.542.553,34	\$ 23.504.041.018,80	26%
2P2		\$ 32.346.691.111	3,82%	\$ 19.786.576.738,73	9.465,70	\$ 31.729.565.624,62	\$ 40.063.668.169,31	\$ 8.334.102.544,70	26%
4P3		\$ 76.383.716.667	9,03%	\$ 46.724.169.288,99	25.210,40	\$ 84.506.696.939,78	\$ 106.703.265.475,95	\$ 22.196.568.536,17	26%
5P4		\$ 30.871.460.000	3,65%	\$ 18.884.173.043,49	11.885,50	\$ 39.840.873.071,34	\$ 50.305.495.423,09	\$ 10.464.622.351,75	26%
6P5		\$ 35.161.530.000	4,16%	\$ 21.508.422.892,66	10.276,10	\$ 34.446.072.590,00	\$ 43.493.694.124,54	\$ 9.047.621.534,55	26%
7P6		\$ 36.210.281.111	4,28%	\$ 22.149.947.377,15	11.627,40	\$ 38.975.707.168,37	\$ 49.213.084.639,48	\$ 10.237.377.471,10	26%
7P7		\$ 30.460.465.556	3,60%	\$ 18.632.766.397,72	8.771,70	\$ 29.403.238.090,10	\$ 37.126.306.356,72	\$ 7.723.068.266,62	26%
7P8		\$ 20.906.586.667	2,47%	\$ 12.788.627.436,54	6.100,50	\$ 20.449.223.522,08	\$ 25.820.426.135,09	\$ 5.371.202.613,00	26%
7P9		\$ 20.546.286.667	2,43%	\$ 12.568.230.748,22	6.092,40	\$ 20.422.071.860,66	\$ 25.786.142.805,57	\$ 5.364.070.944,92	26%
9P10		\$ 60.982.018.889	7,21%	\$ 37.302.900.388,88	20.773,30	\$ 69.633.284.975,21	\$ 87.923.196.169,50	\$ 18.289.911.194,28	26%
9P11		\$ 39.320.796.667	4,65%	\$ 24.052.659.915,06	12.491,90	\$ 41.873.560.415,62	\$ 52.872.089.375,77	\$ 10.998.528.960,15	26%
9P12		\$ 32.169.117.778	3,80%	\$ 19.677.954.550,00	9.530,40	\$ 31.946.443.710,33	\$ 40.337.511.554,44	\$ 8.391.067.844,11	26%
9P13		\$ 24.092.100.000	2,85%	\$ 14.737.216.360,39	6.458,30	\$ 21.648.589.504,58	\$ 27.334.818.147,40	\$ 5.686.228.642,83	26%
10P14		\$ 52.343.827.778	6,19%	\$ 32.018.890.636,02	16.934,70	\$ 56.766.079.104,90	\$ 71.676.283.988,18	\$ 14.910.204.883,28	26%
10P15		\$ 39.157.645.556	4,63%	\$ 23.952.859.846,82	13.648,40	\$ 45.750.214.296,99	\$ 57.766.986.978,47	\$ 12.016.772.681,47	26%
10P16		\$ 29.278.316.667	3,46%	\$ 17.909.642.056,30	9.764,50	\$ 32.731.160.246,11	\$ 41.328.342.102,46	\$ 8.597.181.856,35	26%
10P17		\$ 27.036.996.667	3,20%	\$ 16.538.619.282,33	8.564,90	\$ 28.710.032.709,50	\$ 36.251.023.326,68	\$ 7.540.990.617,18	26%
11P18		\$ 26.229.803.333	3,10%	\$ 16.044.856.480,50	10.240,00	\$ 34.325.063.333,52	\$ 43.340.900.520,17	\$ 9.015.837.186,65	26%
11P19		\$ 25.056.550.000	2,96%	\$ 15.327.173.579,51	7.792,20	\$ 26.119.898.291,74	\$ 32.980.562.991,53	\$ 6.860.664.699,79	26%
11P20		\$ 19.160.643.333	2,26%	\$ 11.720.628.189,64	6.509,20	\$ 21.819.209.204,15	\$ 27.550.252.897,06	\$ 5.731.043.692,91	26%
12P21		\$ 66.315.944.444	7,84%	\$ 40.565.680.095,19	22.677,50	\$ 76.016.271.850,18	\$ 95.982.741.361,93	\$ 19.966.469.511,75	26%
12P22		\$ 56.106.116.667	6,63%	\$ 34.320.295.053,48	18.513,10	\$ 62.056.965.820,29	\$ 78.356.877.482,42	\$ 16.299.911.662,13	26%
12P23		\$ 33.489.518.889	3,96%	\$ 20.485.648.227,88	13.423,50	\$ 44.996.336.685,30	\$ 56.815.095.520,75	\$ 11.818.758.835,45	26%
12P24		\$ 29.746.533.333	3,52%	\$ 18.196.051.722,55	7.666,50	\$ 25.698.544.731,10	\$ 32.448.536.507,61	\$ 6.749.991.776,51	26%
TOTAL		\$ 940.244.474.444	100,00%	\$ 517.635.557.979,32	301.113,50				

