



**TRABAJO DE GRADO PRESENTADO EN CUMPLIMIENTO DE LOS
REQUISITOS PARA OPTAR A TÍTULO DE MAGISTER E DERECHO Y
GESTIÓN URBANÍSTICA**

Trabajo presentado como requisito para optar por el
Magister en Derecho y Gestión Urbanística

Autores:

Oscar Ivan Mateus Carrillo
Diego Alejandro Ríos Barrero

Ana María Parra Moncayo
María Del Mar Chaparro

Tutor:

Marisol Ruiz Cano

Facultad de Jurisprudencia
Maestría en Derecho y Gestión Urbanística
Universidad del Rosario
Bogotá D.C. 2023

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN MIGUEL –
EL REFUGIO-



Contenido

1. INTRODUCCIÓN	6
2. JUSTIFICACIÓN	10
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA	14
4. DIAGNÓSTICO	17
4.1. LOCALIZACIÓN GENERAL Y VÍAS	17
4.2. PATRIMONIO	19
4.3. ÁREAS DE ACTIVIDAD	21
4.4. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS Y USOS	23
4.5. LICENCIAS EN EL POLÍGONO DEL BARRIO SAN MIGUEL	25
4.6. POBLACIÓN	26
4.6.1. POBLACIÓN APROXIMADA EN EL POLÍGONO DEL PPRU	28
4.6.2. POBLACIÓN POR MANZANAS EN EL PPRU	29
4.6.3. PROMEDIO EDAD POR SECTOR	30
4.6.4. INGRESOS DE POBLACIÓN	31
4.6.5. Usos predominantes del sector	32
4.7. INFORMACIÓN Y VALORES PREDIOS - PPRU SAN MIGUEL – EL REFUGIO- 33	
4.7.1. Valores Catastrales por Manzana	33
4.7.2. Estimación de valor Comercial de los Predios	34
4.1.1. Estimación de valor Comercial de los Predios	35
5. HERMENÉUTICA JURÍDICA - TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA EN PLANES PARCIALES	37
6. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO	44
6.1. Composición general predial	44
6.2. Propuesta	44
6.3. Unidades de Actuación Urbanística	46
6.4. Sistema de Movilidad	47
6.5. Sistema de espacio público y equipamientos	48
6.6. Usos, edificabilidad, equipamiento privado de alta complejidad	50

6.6.1. Usos.....	50
6.7. Edificabilidad.....	51
6.8. Equipamiento Privado de salud de alta complejidad.....	52
6.9. LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO COMO INSTRUMENTO DE FINANCIACIÓN.....	58
6.9.1. Obligación provisión vivienda de interés social y prioritario.....	58
6.10. Naturaleza de la obligación urbanística de provisión VIS/VIP y la excepcionalidad de los pagos compensatorios.....	59
6.11. El Plan Parcial de Renovación Urbana San Miguel – El Refugio como receptor del cumplimiento de la Obligación VIS/VIP.....	61
6.12. La obligación VIS/VIP como instrumento de financiación en el Plan Parcial San Miguel El Refugio.....	65
6.13. Cuantificación del suelo receptor adicional en rango VIS/VIP del Plan Parcial de Renovación Urbana San Miguel – El Refugio y oportunidad de financiación.....	67
6.14. Mercado para el traslado de la obligación VIP/VIS.....	68
6.15. Otros beneficios construcción de vivienda de interés prioritario y social.....	69
6.16. Calculo Obligación Servicios Públicos.....	70
7. ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.....	71
7.1. Estrategia De Gestión Del Suelo.....	71
7.2. Constitución De Fiducia De Administración- Parqueo.....	71
7.3. Restitución de los Aportes.....	72
8. POLÍTICA DE MORADORES.....	73
8.1. Política de Gestión social.....	73
8.2. Caracterización de los moradores.....	75
8.3. Programa de Gestión Social.....	77
8.4. Valor catastral de los predios.....	77
8.4.1. Identificación de propietarios, estimación de avalúo comercial, Unidades de Actuación Urbanística y Estrategias de gestión del suelo.....	77
8.5. Aportes voluntarios de propietarios, ventas directas litigio por Unidad de Actuación Urbanística.....	80
8.6. Arrendamientos para propietarios aportantes.....	84
9. Reparto de cargas y beneficios.....	86
9.1. Metodología usada para el reparto de cargas y beneficios.....	86
9.2. Aportes iniciales por Unidad de Actuación Urbanística.....	86

9.3. Clasificación de usos por Unidad de Actuación Urbanística - UAU.....	87
9.4. Edificabilidad de las unidades de actuación por uso	88
9.5. Costos de cargas urbanísticas	89
9.6. Costos directos.....	89
9.7. Costos indirectos.....	90
9.8. Cuantificación de los beneficios.	91
9.8.1. Análisis de mercado.	91
9.8.2. Ingresos	98
9.9. Utilidad	99
9.10. Balance general del Plan Parcial de Renovación urbana.....	100
9.11. Balance luego de transferencias del Plan Parcial de Renovación Urbana.....	101
10. CONCLUSIONES.....	103
11. Anexos.....	104
11.1. Justificación inclusión maya vial intermedia local, espacio público y equipamiento de proximidad existente susceptible de reconfiguración dentro del 65% de cesión en planes parciales de renovación urbana – Plan parcial de Renovación Urbana San Miguel – El Refugio-.....	104
11.2. Excel reparto de cargas y beneficios.....	104

Tabla 1 Población aproximada	29
Tabla 2 No. propietario por predio.....	29
Tabla 3 No. de personas por manzana Vs. No. de personas	29
Tabla 4 promedio edad.....	30
Tabla 5 PROMEDIO INGRESOS.....	31
Tabla 6. valores catastrales por manzanas.....	33
Tabla 7 ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL POR MANZANA.....	34
Tabla 8 Áreas generales PPRU San Miguel El refugio	46
Tabla 9 edificabilidad plan parcial	52
Tabla 10 Viviendas Licenciadas años 2018 a 2022	62
TABLA 11 CALCULO OBLIGACIÓN MÍNIMA Y PORCENTAJE ADICIONAL.	66
TABLA 12. CÁLCULO COMPENSACIÓN Y METROS RECEPTORES.....	67
Tabla 13 Gestión Social.....	73
Tabla 14 NÚMERO DE MANZANAS - PREDIOS.....	75
Tabla 15 Estimación del valor comercial por manzana.....	78
Tabla 16 Cálculo Moradores	79

Tabla 17 Unidad de Actuación Urbanística 1	80
Tabla 18 Unidad de Actuación Urbanística 2	81
Tabla 19 Unidad de Actuación Urbanística 3	81
Tabla 20 Unidad de Actuación Urbanística 4.....	82
Tabla 21 Unidad de Actuación Urbanística 5.....	82
Tabla 22 Valores PARCIALES MORADORES.....	82
Tabla 23 ANÁLISIS DE MERCADO ARRIENDOS.....	83
Tabla 24 Arrendamiento Predios UAU 3.....	84
Tabla 25 Arrendamiento Predios UAU 4.....	84
Tabla 26 Arrendamiento Predios UAU 1.....	84
Tabla 27 Arrendamiento Predios UAU 5.....	85
Tabla 28 Arrendamiento Predios UAU 2	85
Tabla 29 Aportes iniciales por UAU.....	87
Tabla 30 Usos por UAU.....	88
Tabla 31 Edificabilidad por uso en UAU.....	88
Tabla 32 Cargas por UAU	89
Tabla 33 Costos directos por uso en UAU.....	90
Tabla 34 Costos indirectos por item.....	90
Tabla 35 Costos indirectos de construcción por UAU.....	91
Tabla 36 Análisis de mercado por uso	93
Tabla 37 Ingresos totales ventas	98
Tabla 38 Ingresos por compensación VIS - VIP.....	99
Tabla 39 Utilidad por producto en cada UAU	99
Tabla 40 Balance general.....	100
Tabla 41 Balance luego de transferencias.....	101
Ilustración 1 – Localización VÍAS, transporte, estructura ecológica	17
Ilustración 2 . ESCALAS DE VISUALIZACIÓN	18
Ilustración 3 PATRIMONIO.....	19
Ilustración 4 ESCALAS DE VISUALIZACIÓN	20
Ilustración 5 Imagen áreas de actividad.....	21
Ilustración 6 TRATAMIENTOS POLÍGONO.....	23
Ilustración 7 Licencias barrio San miguel.....	25
Ilustración 8 DENSIDAD POBLACIONAL VS EMPLEO	26
Ilustración 9 POLÍGONO MANZANAS.....	28
Ilustración 10 Usos predominantes por predio en la PPRU San Miguel - El Refugio.	33
Ilustración 11.....	44
Ilustración 12 propuesta urbana general	45
Ilustración 14 Unidades de actuación frente a las manzanas propuestas del plan parcial – el refugio ...	46
Ilustración 15 Malla vial y sistema de transporte	47
Ilustración 16 Disposición de manzanas.....	48

Ilustración 17 Sistema de Espacio Público y Equipamientos	48
Ilustración 18 Sistema de cuidado y de servicios próximo al plan parcial de renovación urbana – el refugio	49
Ilustración 19 Áreas por usos	51
Ilustración 20 Área por uso.....	51
Ilustración 21 Cifras distribución instituciones prestadores de servicios	54
Ilustración 22 Red Pública Hospitalaria	55
Ilustración 23 Distribución de camas por población.....	56
Ilustración 24 Calculo potencial de vivienda por tratamiento urbanístico para la vigencia del Decreto 555 de 2021.....	69

1. INTRODUCCIÓN

El Decreto 555 de 2021, con el que se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C, plantea la revitalización de sectores que actualmente están construidos pero deteriorados en aras de gestionar transformaciones urbanas, desde la renovación, que sean perceptibles, es decir, con gran impacto a escala local, distrital y regional, en función de la estructura de sus ejes de movilidad, tales como las líneas del metro, Transmilenio., lo permitiría una gran oferta de bienes y servicios sin poner en riesgo la estructura ecosistémica de la Región, toda vez que construir sobre lo construido limita el crecimiento expansivo de las ciudades, y en contraprestación estas se densifican.

La renovación urbana definida, de manera simple y general como tratamiento, de conformidad con el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, establece que: *“Son las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para, detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad”*.

Bajo esta concepción normativa, es fácil inferir que los procesos de renovación urbana involucran cambios físicos del entorno, así como también llevan implícita una transformación de en la cosmovisión de ciudad y sus contextos de habitabilidad y accesibilidad, en los habitantes del mismo, y en consecuencia introducen mejoras en la calidad de vida de su población, y en el caso de nuestra propuesta el mejoramiento de la calidad de vida de la población en general. Así, estos procesos de renovación

deben concebirse a la par como una solución efectiva, desde el ordenamiento territorial, a las situaciones de desigualdad social y habitacional, no sólo porque se optimiza la infraestructura física y soporte de una ciudad sino porque la mejora de las condiciones de habitabilidad y acceso a más y mejores espacios urbanos, elevan la dignidad de la población en relación con su entorno inmediato lo que lleva a la apropiación de los espacios y su cuidado, es decir una integración social-urbana.

En ese orden de ideas, los esfuerzos para lograr una mayor integración social urbana, desde las actuaciones urbanísticas, entendidas estas como promotoras de desarrollos urbanos inmediatos, radican en gestionar proyectos de renovación urbana que, aun con el impacto que estas generan en las dinámicas de habitabilidad de la ciudad construida, hagan que esta se desarrolle en coherencia con el modelo de ocupación propuesto y dentro de los límites del tiempo que llevan al cumplimiento de metas del corto y mediano plazo propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Partiendo de lo anterior, y en la dinámica de construir sobre la ciudad construida acercándonos a la concepción de la ciudad que debe ser y hacia quien va dirigida esta ciudad cuyas actuaciones urbanas favorezcan la dignidad humana y el buen vivir, el presente documento representa el Documento Técnico Soporte y formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana – El refugios, cuyo desarrollo toma como base el modelo de ocupación propuesto por el Distrito en su Plan de Ordenamiento territorial *Bogotá Reverdece 2022-2035* , desde una escala regional, a través de la intervención de un sector actualmente consolidado y habitado, con gran importancia ecosistémica para la región, como lo es el corredor Virrey - Chicó, buscando generar una ciudad de 15 minutos, de trayectos cortos y próximos que le permitan a la comunidad acceder a servicios básicos como es la salud y el cuidado, a una escala distrital y de habitación a una escala local, cuyo impacto en el distrito permita disminuir las brechas de desigualdades de acceso al territorio.

Dentro de la estructura territorial construida por el Distrito, encontramos la Estructura Funcional y del Cuidado, la cual *tiene la finalidad de garantizar la*

equidad y el equilibrio territorial en la localización y disponibilidad de los soportes territoriales, los servicios sociales relacionados con el cuidado, el espacio público y la movilidad con criterios de proximidad, especialmente en aquellas zonas donde habita la población con menores ingresos, para una mayor inclusión y sostenibilidad económica y social, tanto en el suelo urbano como rural. Está compuesta por: Sistema de Espacio Público Peatonal, Sistema de Movilidad, Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales y Sistema de Servicios Públicos¹.

En consonancia con lo anterior los artículos 94 y 95 del Decreto 555 de 2020 consolidaron los objetivos y estrategias que se trazan con el fin de garantizar *suficientes equipamientos y correctamente distribuidos en el territorio para responder a las demandas locales y a los recorridos poligonales que realizan cotidianamente las personas cuidadoras en Bogotá²*

Si bien es cierto que el polígono delimitado para el desarrollo de la propuesta del Plan Parcial de Renovación Urbana – El Refugio que se ubica dentro de la localidad Barrios Unidos, no se zonifica dentro del sistema del cuidado y servicios sociales, sí se constituye en una zona de influencia importante, pues el impacto de los equipamientos de salud existentes tales como: Hospital infantil universitario de San José, Hospital Universitario Meredi Barrios Unidos, colegios y universidades.

En ese orden de ideas, el presente documento refleja el resultado del análisis de las dinámicas urbanas, poblacionales, estructurales y de soportes urbanos existentes y proyectados sobre el polígono propuesto y las zonas próximas e influencia del mismo, que permitieron presentar una propuesta de formulación que atienda atender la ocupación del territorio, en función de la estructura ecológica principal, la movilidad y los objetivos planteados en el Plan de Ordenamiento Territorial Distrital en aras de consolidar el modelo de ocupación propuesto y sus escalas.

¹ https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/generales/abc_pot.pdf

² Artículo 95 del Decreto 555 de 2021, pág 72

Vale la pena resaltar que el contenido del presente plan parcial con relación a la función pública del Ordenamiento Territorial, concebido en el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 cumple a cabalidad con los fines, contenidos en su numeral 1,2 y 3, propuestos por la misma:

- 1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.*
- 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.*
- 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.*

Así las cosas, este plan parcial, corresponde a un ejercicio claro que equilibra el interés general, el de los promotores e inversionistas que participaran en el mismo y el logro de los objetivos de una ciudad dirigida hacia el desarrollo sostenible, la competitividad, el cuidado y Hábitat digna.

2. JUSTIFICACIÓN

El fin del ordenamiento territorial no debe concebirse desde un punto de vista puramente material, pues de ser así sólo nos concentraríamos en edificaciones bonitas, de gran impacto visual, que si se apartan de la función social y los servicios que están llamados a satisfacer generan, un debilitamiento de la relación natural existente del individuo y su entorno y en consecuencia de la sociedad con el entorno natural y construido y con ello el inevitable desmejoramiento de la calidad de vida de la población, así pues las ciudades deben ser por y para los ciudadanos, concibiendo la ciudad como un derecho.

En este orden, el objetivo principal del ordenamiento debe ser el ciudadano y la satisfacción de sus necesidades básicas entre estas su salud en conexión con un derecho tan legítimo y fundamental como la vida y esto solo se garantiza desde el ordenamiento con intervenciones que le apuesten a la creación de entorno urbanos sostenibles y saludables que propendan por la actividad deportiva, el cuidado del medio ambiente y la movilidad sostenible, pues está demostrado que la relación cuidado-medio ambiente tiene efectos positivos en la salud de los ciudadanos.

Desde la perspectiva internacional, tomando como referente los Objetivos de Desarrollo sostenible, propuestos por la Organización de las Naciones Unidas, establecidos en la Asamblea General de las Naciones Unidas en la vigencia 2015, trazo como uno de sus objetivos, *Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles*³ dentro de las metas asociadas a dicho objetivo encontramos, como destacables en el marco de la propuesta del presente plan parcial los siguientes:

³ Objetivo No. 11, Objetivos de Desarrollo sostenible, Organización de las Naciones Unidas, Asamblea General 2015.

11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales

11.2 De aquí a 2030, proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles para todos y mejorar la seguridad vial, en particular mediante la ampliación del transporte público, prestando especial atención a las necesidades de las personas en situación de vulnerabilidad, las mujeres, los niños, las personas con discapacidad y las personas de edad

11.3 De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.

11.7 De aquí a 2030, proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad

11.a Apoyar los vínculos económicos, sociales y ambientales positivos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales fortaleciendo la planificación del desarrollo nacional y regional

Tales metas son concordantes con los desafíos propuestos en el artículo 2 del Decreto 555 del 2021, especialmente en el contenido en el numeral 6, el cual establece:

Artículo 2. Desafíos del ordenamiento territorial del Distrito Capital. *El presente plan responde a los siguientes desafíos, buscando armonizar los principios, objetivos y metas de la Agenda 2030, vinculando los Objetivos de Desarrollo Sostenible en el ordenamiento territorial:*

(...)

6. El desafío del hábitat sostenible: *Intervenir los entornos urbanos y rurales con soportes suficientes, programando vivienda digna y entornos vitales, seguros y accesibles, promoviendo diferentes soluciones habitacionales de calidad, diversas y óptimas para responder a las necesidades habitacionales mediante una gestión integral del hábitat.*

A su vez el artículo 3 del Decreto ibidem, estableció como estrategia el desarrollo de políticas que buscan responder a los desafíos planteados en el Ordenamiento Territorial Distrital, resaltando especialmente las políticas contenidas en los numerales 3,5,7 y 8, que de manera enunciativas citamos:

Política del Cuidado para el Ordenamiento Territorial.

Política de ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo

Política de Participación Ciudadana, Gobernanza y Administración para el Desarrollo Local.

Política de revitalización urbana y protección a moradores y actividades productivas.

Teniendo en cuenta lo anterior, y dado que el plan parcial es un instrumento de planificación que permite garantizar el desarrollo ordenado de áreas urbanas nuevas o de la ciudad construida dirigidas a su renovación y/o revitalización, promoviendo acciones integrales sobre el territorio, vimos como oportuna la intervención del polígono propuesto que se ubica en la localidad de Barrio Unidos, cuya localización se da en un entorno influenciado por las áreas de integración multimodal de la Carrera 30 con Calle 63, 64 y 72; la red férrea de alta capacidad denominada REGIOTRAM y transporte público de las vías públicas existentes, el sistemas del Cuidado y servicios sociales así como un clúster existente de servicios médicos y hospitalarios.

Si bien, el polígono propuesto se constituye en una Área de Actividad estructurante receptora de vivienda, estas áreas funcionan como sistemas estructurantes que buscan potencializar y ordenan las relaciones sociales y urbanas del territorio y como ejes a través de los cuales se desenvuelve desarrollo físico y la vida de una comunidad, en función, en el presente caso de los corredores viales y de interconexión de la ciudad.

Así las cosas, entendimos la dinámica del sector con relación al entorno urbano que la rodea, reconociendo la importancia de resaltar las ventajas existentes cuya transformación debe estar orientada a responder tanto a las necesidades del entorno

físico y las necesidades de la población existente en el sector y la que pueda surgir con ocasión a la ejecución del presente plan parcial.

En este orden de ideas, y como respuesta a las necesidades del sector en relación al impacto que generan las actividades institucionales que actualmente se desarrollan, las cuales han generado el desarrollo de usos comerciales a escala local de manera desorganizada, a la ocupación de espacios públicos y a la subutilización del espacio e infraestructura existente, así como las necesidades a satisfacer a través del modelo de ocupación propuesto que zonifica esta Área como zona receptora de vivienda, en el marco de la renovación urbana para la movilidad sostenible⁴, se justificó encontrar un punto de partida que permita la ejecución de proyectos urbanos que materialicen el objetivo de habitabilidad propuesto y generar una mixtura de usos coherentes con las actividades que dentro de entorno urbano actualmente se desarrollan, de una manera organizada y equilibrada; en vista de las ventajas comparativas que el sector brinda y este objetivo sólo puede darse en una zona de la ciudad como la aquí analizada y estudiada.

⁴ Artículo 163 del Decreto 555 del 2021

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Formular un plan parcial que defina espacialmente una oferta acertada de bienes y servicios de calidad alrededor del cuidado y la salud, que permitan, por un lado, intensificar los usos de suelos permitidos, y a su vez, mejorar las condiciones urbanas de la población y las actividades económicas existentes, así como la nueva población y actividades económicas a acoger generando una verdadera cohesión socio-espacial-sostenible, concretando así las políticas, directrices y normas, establecidas en el Decreto 555 de 2021 como máxima herramienta del Ordenamiento Territorial Distrital.

En tal sentido, se escoge este polígono, teniendo en cuenta los siguientes factores, a saber:

➤ Área Multimodal

La cercanía al sistema de transporte, a los centros de empleo, zonas comerciales y áreas residenciales representan una oportunidad para fomentar el equilibrio territorial, la mezcla de usos y mejor aprovechamiento del suelo de conformidad con los objetivos trazados en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito y el Área Metropolitana.

➤ Concreción del Modelos de ocupación territorial

Estado de la malla vial y cercanía a vías principales que permiten una adecuada conexión y accesibilidad.

➤ Complementariedad con las manzanas del cuidado

Edificaciones de salud existente en su zona de influencia permiten la conformación de complejo de servicios hospitalarios privados y públicos que admiten usos complementarios y fortalecen la consolidación de una red de equipamientos que mejorarían la calidad de vida del Distrito y la Región.

➤ **Área de actividad receptora de vivienda**

EL Área de Actividad estructurante receptora de vivienda permite la generación de nueva vivienda de interés social, así como, la mezcla social del habitad; y con ello, potencializar las relaciones sociales y urbanas del territorio.

➤ **VIS Y VIP**

Las áreas de actividad estructurante receptoras de vivienda se encuentran dotadas de buenos soportes urbano, por lo cual es deseable que justamente en estos sectores se genere vivienda de interés social y prioritario, a través de esquemas de gestión y financiación que permitan viabilizar los proyectos.

➤ **Espacio Público**

Reconfigurar espacio público, como elemento estructurante del desarrollo de la ciudad, en aras de priorizarlo como foco de interacción de la población, y pacifiquen el impacto que se genera con las densidades propuestas, dándole sentido a las dinámicas sociales que promueven el descanso, la relajación y estilos de vida saludable.

Es así como, a partir de la ejecución del PPRU San Miguel – El Refugio, se pretende lo siguiente:

1. Crear una propuesta urbanística que reconfigure la estructura urbana existente, que eleve la calidad de vida de sus habitantes y permita la mixtura

de usos y la funcionalidad urbana mediante la conectividad vial como elemento esencial de interacción socio-urbana.

2. Generar espacios públicos y privados que le ofrezcan carácter e identidad a la ciudad y sus habitantes.
3. Responder de manera asertiva al contexto social, político y económico, del sector a intervenir en procura del bien común, y el equilibrio del tejido urbano y el tejido social, configurando espacialmente esta zona de la ciudad, con una adecuada ocupación del suelo en coherencia con la estructura urbana del entorno.
4. Construir un equipamiento con las condiciones técnicas dignas que sea un referente y complemento a la consolidación de la oferta de servicios médicos del sector.
5. Incorporar espacialmente la zona de cesión destinada a parque existente en el polígono a intervenir con el espacio público reconfigurado y la que se destinaran a equipamientos públicos, para que se entienda como una sola propuesta urbana de espacio público.
6. Satisfacer la necesidad de vivienda de la población distrital, asequibles en entornos agradables con espacios de calidad y con accesos a la prestación de servicios relacionados con el cuidado personal.
7. Satisfacer la necesidad de vivienda de profesionales de la salud y universitarios en aras de generar trayectos urbanos cortos impactando positivamente en la movilidad y el tránsito de la ciudad

4. DIAGNÓSTICO

4.1. LOCALIZACIÓN GENERAL Y VÍAS

ILUSTRACIÓN 1 – LOCALIZACIÓN VÍAS, TRANSPORTE, ESTRUCTURA ECOLÓGICA



El polígono escogido se encuentra ubicado en la UPL 33 Barrios Unidos, colindando por el norte con la UPL 27 Niza, al oriente con la UPL 24 Chapinero, al sur con la UPL 32 Teusaquillo y al occidente con la UPL 29 Tabora.

Los límites del área de estudio son al norte la Calle 68, al oriente la Carrera 30, al sur la Calle 64 y al occidente la Carrera 60, comprendiendo los barrios San Miguel y Modelo.

El polígono del plan parcial propuesto se encuentra enmarcado entre las Calles 66 y 66^a por el norte, por el oriente la Carrera 30, por el sur la Calle 64^a y por el occidente la Carrera 51.

ILUSTRACIÓN 2 . ESCALAS DE VISUALIZACIÓN⁵



En cuanto a la estructura ecológica principal, el plan parcial cuenta con influencia del canal brazo Salitre por la calle 62 y el canal Salitre por la carrera 30 como cuerpos de agua. Así mismo se encuentra dentro del área del conector ecosistémico Virrey Chicó.

⁵ Fuente: <https://experience.arcgis.com/experienah>

Por último, el área de estudio cuenta con 4 parques de la red de proximidad, sin olvidar la cercanía al área del Parque de los novios, parque Salitre y Parque Simón Bolívar.

4.2. PATRIMONIO

ILUSTRACIÓN 3 PATRIMONIO

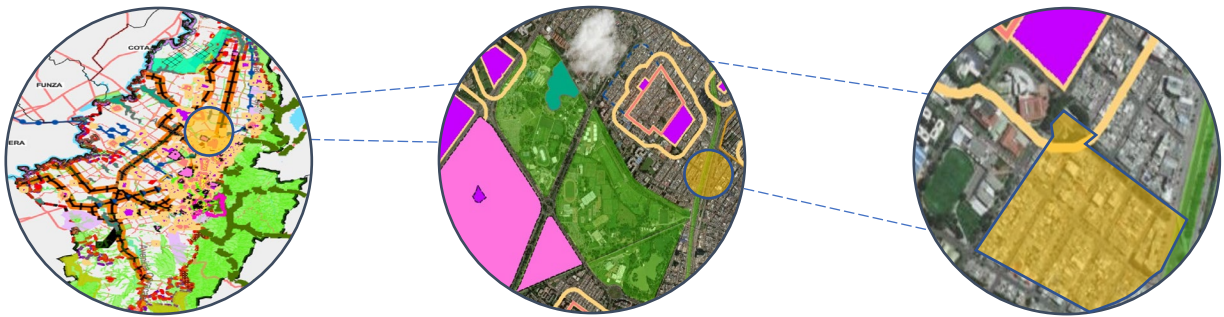


ILUSTRACIÓN 4 ESCALAS DE VISUALIZACIÓN⁶



En cuanto al componente de patrimonio, en el área de influencia del plan parcial, se encuentran 2 inmuebles denominados como Bien de Interés Cultural, siendo estos el Hospital Lorencita Villegas de Santos y la Fundación Ideal Bogotá.

Respecto al polígono del plan parcial se tiene la influencia del Hospital al costado norte occidente el cual alcanza a abarcar el área de parque incorporado en la propuesta.

⁶ Fuente: <https://experience.arcgis.com/experienah>

4.3. ÁREAS DE ACTIVIDAD

ILUSTRACIÓN 5 IMAGEN ÁREAS DE ACTIVIDAD⁷



Conforme al Plan de Ordenamiento Territorial, el Decreto 555 e 2021, el polígono seleccionado ubicado en el barrio San Miguel tiene la siguiente normativa aplicable:

Normas generales:

Artículos 256 a 272 y anexo común de tratamientos Decreto 555 de 2021

Renovación Urbana:

⁷ Fuente: Mapas Bogotá

Artículos 301 – 306 del Decreto 555 de 2021

UPL:

Barrios Unidos

Usos permitidos:

Artículo 243 del Decreto 555 de 2021

espacios públicos de altísima calidad, la concreción de la ciudad de los 15 minutos en donde se brinde a los nuevos residentes, los mejores soportes urbanos en terminos de equipamientos y dotacionales.

Ahora bien, en la medida que se planea una gran intervención que busca la generación de grandes beneficios en rentas para la ciudad, pero también para el sector inmobiliario a partir de la concreción de un índice de construcción superior a 7, se hace exigible atender las estrictas condiciones establecidas en el Decreto 555 de 2021 para la formulación de un Plan Parcial de Renovación Urbana.

Conscuentemente con lo anterior, de conformidad con el Plano CG – 5.1 Tratamientos urbanísticos, todo el polígono propuesto se encuentra dentro del tratamiento de renovación urbana.

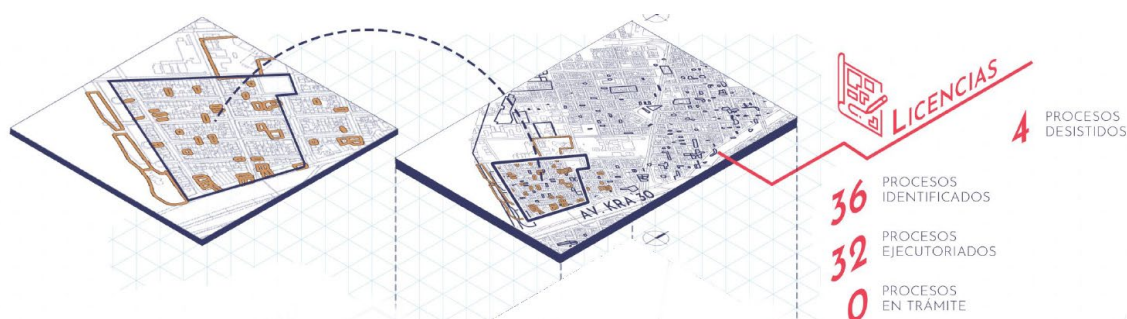
Por otra parte, en cuanto a usos permitidos de conformidad con lo contemplado Plano CG – 5.1 Áreas de Actividad, el ámbito de intervención se encuentra marcado como AAE Receptora de vivienda, lo que según el artículo 243 del Decreto 555 de 2021 admite una generosa mezcla de usos, sujetos a la implementación de una medidas de mitigación urbanísticas y ambientales.

En ese sentido, el PPRU PPRU San Miguel - El Refugio se proyecta como un nodo de desarrollo compuesto por vivienda colectiva, vivienda NO VIS, vivienda residencial multifamiliar, vivienda para adulto mayor y vivienda VIS-VIP, en complemento de servicios de salud y bienestar. Esto es posible, gracias a una ubicación excepcional como a su entorno de proximidad con relación a la manzana del cuidado del Maria Goretti; adicionalmente, el sector cuenta con una sorprendente cifra de 18 equipamientos a distancia peatonal, lo cual permite que este Proyecto sea una pieza arquitectinica que se conecta con sector.

4.5. LICENCIAS EN EL POLÍGONO DEL BARRIO SAN MIGUEL

Conforme a la visita realizada en campo, así como la verificación que se realizó en el portal de SINUPOT, se encontró la siguiente información en el área de influencia del Plan Parcial:

ILUSTRACIÓN 7 LICENCIAS BARRIO SAN MIGUEL

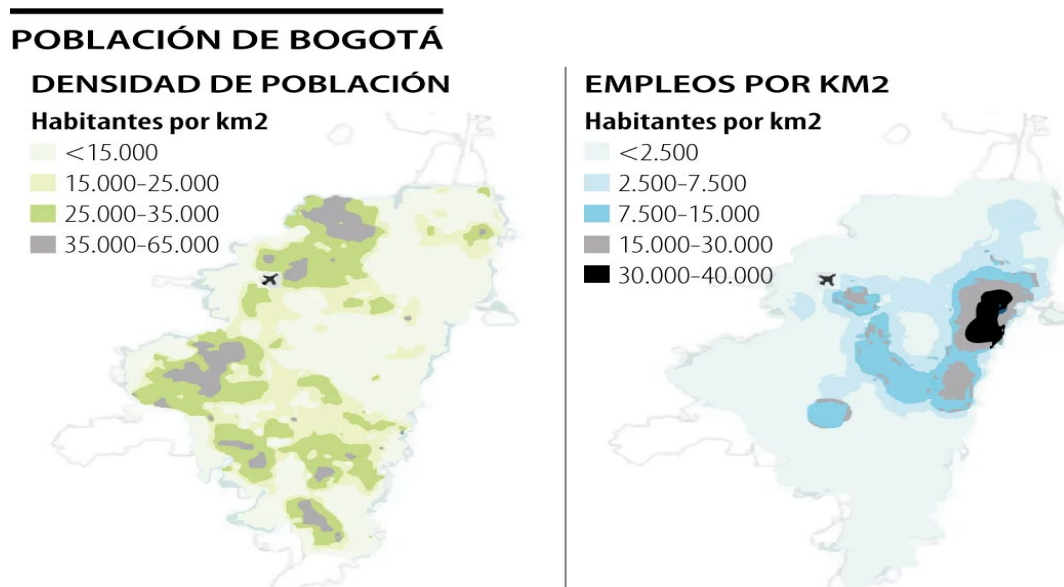


De igual forma, y en consulta efectuada en SINUPOT, se puede verificar la siguiente información, a saber:

- 36 procesos identificados
- 4 desistidos
- 32 ejecutoriados
- 0 en trámite

4.6. POBLACIÓN

ILUSTRACIÓN 8 DENSIDAD POBLACIONAL VS EMPLEO⁹



Conforme al estudio realizado por Luis A. Guzmán, Daniel Oviedo, Julián Arellana, y Carlos Moncada, “académicos que cuando se estaba superando la pandemia, midieron qué tan preparada estaba Bogotá para convertirse en una ‘ciudad de 15 minutos’”¹⁰ se analiza la existencia de un desequilibrio en la distribución de la espacialidad de las actividades de trabajo, así como los lugares de residencia de la población en la ciudad de Bogotá, por lo que se está muy lejos aún, de tener una ciudad de 15 minutos.

⁹ Fuente:

<https://www.larepublica.co/economia/concentracion-de-trabajadores-no-es-proporcional-respecto-a-las-zonas-de-residencia-3453320>

¹⁰ <https://www.larepublica.co/economia/concentracion-de-trabajadores-no-es-proporcional-respecto-a-las-zonas-de-residencia-3453320>

Así entonces, la constante expansión del casco urbano, a la poca oferta de transporte público adecuado para el gran volumen de población, hace que sea requerido la ciudad de 15 minutos.

En este tipo, de contextos de ciudad es en donde se requiere de la planeación adecuada de las piezas urbanísticas de la ciudad; de tal forma, que permita ofrecer a la población moradora los insumos, bienes y servicios necesarios para el desarrollo de la vida diaria.

Acorde con lo anterior, e profesor de la universidad Panthéon-Sorbonne, dice *"la gente debería poder vivir la esencia de lo que constituye la experiencia urbana: acceder al trabajo, la vivienda, la alimentación, la salud, la educación, la cultura y el ocio."*

En ese entendido, el plan parcial como instrumento de planificación intermedio, se convierte en un mecanismo importante para alcanzar el objetivo de la ciudad de 15 minutos; de tal forma, que permite a los residentes y pobladores de este sector acceder a bienes y servicios indispensables, tales como el comercio a baja escala, salud, espacio público dispuesto para el esparcimiento; generando así, un equilibrio entre el lugar de trabajo y el lugar de residencia.

4.6.1. POBLACIÓN APROXIMADA EN EL POLÍGONO DEL PPRU

ILUSTRACIÓN 9 POLÍGONO MANZANAS¹¹



Conforme a los indicadores de la encuesta multipropósito de los años 2011, 2014, 2017 y 2021, se estableció que, para la UPL de Barrio Unidos, y en concreto en el barrio San Miguel como el sector de salitre, se tiene que el aproximado de personas que habitan en una vivienda es de 2.8; entendiendo, entonces que el aproximado de habitantes en 564 viviendas es de aproximado de 1672.

¹¹ Fuente: Elaboración propia

TABLA 1 POBLACIÓN APROXIMADA

No. POR HOGAR	No. DE VIVIENDAS	PROYECCIÓN PERSONAS
2,8	564	1579,2

Por otra parte, y conforme al número de vivienda identificadas en el análisis del polígono del PPRU, se encontró la información que está dispuesta en la tabla 1.

TABLA 2 NO. PROPIETARIO POR PREDIO

NO. PROPIETARIOS	NO. PREDIOS
807	672

4.6.2. POBLACIÓN POR MANZANAS EN EL PPRU

TABLA 3 NO. DE PERSONAS POR MANZANA VS. NO. DE PERSONAS ¹²

MANZANA	# DE PERSONAS	# DE PREDIOS POR MZ
1	151	97
2	142	28
3	166	40
4	143	43
5	183	46
6	208	106
7	143	30

¹² Fuente Población: Viviendas, Hogares, Personas (VIHOPE) Censo 2018 <https://sdpbogota.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=cfaba9e14f3e46ea8f2ef143075bb17d> Base catastral – SINUPOT – GOOGLEMAPS

MANZANA	# DE PERSONAS	# DE PREDIOS POR MZ
8	137	51
9	150	46
10	79	21
11	0	1
12	45	9
13	32	6
14	32	15
15	41	16
16	20	9
TOTAL	1672	564

Conforme a la indagación realizada en la página Viviendas, Hogares, Personas (VIHOPE) Censo 2018, se pudo establecer el número de personas que habitan en los predios que integran cada manzana del polígono del PPR.

4.6.3. PROMEDIO EDAD POR SECTOR

TABLA 4 PROMEDIO EDAD¹³

CÓDIGO	UPL	PROMEDIO
807	BARRIOS UNIDOS: Parque Salitre + Doce de Octubre	37,9

En consulta realizada en la encuesta multipropósito 2011, 2014, 2017 y 2021, el promedio de edad se encuentra en un rango de 38 años.

¹³ Fuente Población Edad: Indicadores Encuesta Multipropósito 2011, 2014, 2017 y 2021 Base catastral

4.6.4. INGRESOS DE POBLACIÓN

TABLA 5 PROMEDIO INGRESOS

Promedio de los ingresos mensuales (a precios corrientes) Localidades¹⁴		
Código	Localidad	Promedio \$ Colombianos (SMMLV)
1	Usaquen	1623239,1
10	Engativa	691211,4
11	Suba	1276126,9
12	Barrios Unidos	863292,5
13	Teusaquillo	1530931,8
14	Los Martires	591831,1
15	Antonio Nariño	1129181,4
16	Puente Aranda	827738,2
17	Candelaria	1141461,5
18	Rafael Uribe Uribe	473429
19	Ciudad Bolivar	499908,6
2	Chapinero	3063688,3
20	Sumapaz	402871
3	Santa Fe	900424,8
4	San Cristobal	654703,6
5	Usme	549256,4
6	Tunjuelito	520110,7
7	Bosa	624477,6
8	Kennedy	670471,2
9	Fontibon	1256989,5

¹⁴ Fuente Población: Indicadores Encuesta Multipropósito 2011, 2014, 2017 y 2021* Datos expandidos con base en las proyecciones de población calculadas a partir del Censo Nacional de Población y Vivienda 2018. (Esta tabla se tomó literalmente de esta encuesta).

Según la información y datos tomados para el año 2018, los ingresos devengados por los habitantes de la localidad de Barrio Unidos, para el año 2018, estaba en un promedio de \$863.292,5, siendo el salario mínimo para dicha vigencia el valor de \$781.242,00.

Código	UPL	Promedio (SMMLV)en \$ colombiano
807	BARRIOS UNIDOS: Parque Salitre + Doce de Octubre	829109,4 ¹⁵
808	TEUSAQUILLO: Parque Simón Bolívar - CAN + La Esmeralda	1168227,7

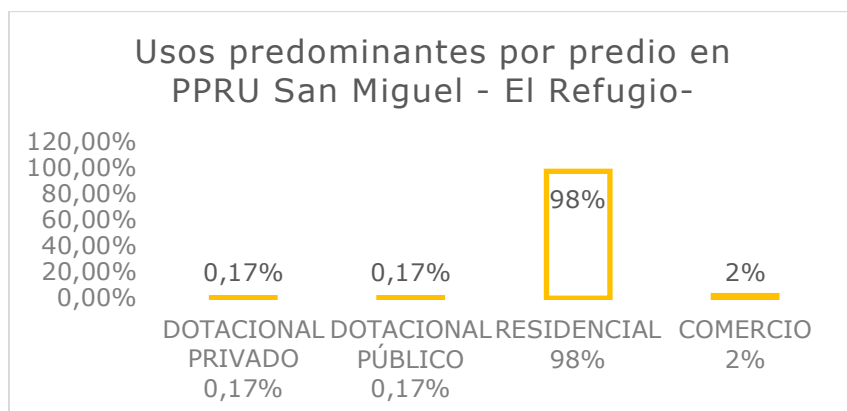
Para el sector del parque salitre y el sector doce de octubre, en donde se encuentra el polígono intervenido por el PPR, y según la información y datos tomados para el año 2018, el promedio de ingreso es de \$829109,4, siendo el salario mínimo para el año de 2018 ascendía a la suma de \$781.242,00.

4.6.5. Usos predominantes del sector

De igual forma, es de gran relevancia tener en cuenta los usos predominantes dentro de los predios que conforman el polígono de intervención del PPRU San Miguel – El Refugio; de tal forma, que se garantice que los usos comerciales subsistan dentro del nuevo proyecto, mejorando las condiciones de infraestructura. A continuación, se muestra una gráfica de los usos actuales de los predios existentes, encontrado que el uso predominante es el residencial:

¹⁵ Ibidem 4

ILUSTRACIÓN 10 USOS PREDOMINANTES POR PREDIO EN LA PPRU SAN MIGUEL - EL REFUGIO.



Fuente: Elaboración propia

4.7. INFORMACIÓN Y VALORES PREDIOS - PPRU SAN MIGUEL – EL REFUGIO-

4.7.1. Valores Catastrales por Manzana

Conforme a la consulta realizada en la base catastral predial de Bogotá, suministrada por el Catastro de Bogotá, para los predios incluidos en el ámbito del PPRU se tiene como resultado el siguiente inventario e información de valores agregados a nivel de manzana:

TABLA 6. VALORES CATASTRALES POR MANZANAS

MANZANA (MZ)	# PREDIOS POR MZ	ÁREA TOTAL POR MZ	ÁREA CONSTRUIDA POR MZ	AVALÚO CATASTRAL POR MZ
1	97	9258,31	12346,73	\$ 40.677.459.000,00
2	28	3528,98	5456,62	\$ 11.429.706.000,00
3	40	6653,97	9769,84	\$ 21.781.708.000,00
4	43	7613,57	10335,77	\$ 25.075.194.000,00
5	46	8378,09	11150,26	\$ 26.001.269.000,00
6	106	3123,63	7898,59	\$ 27.223.696.000,00
7	30	2424,65	3446,5	\$ 8.950.621.000,00

MANZANA (MZ)	# PREDIOS POR MZ	ÁREA TOTAL POR MZ	ÁREA CONSTRUIDA POR MZ	AVALÚO CATASTRAL POR MZ
8	51	4351,43	6857,62	\$ 18.572.819.000,00
9	46	5054,28	8273,04	\$ 21.126.355.000,00
10	21	2949,91	4664,41	\$ 9.903.471.000,00
11	1	-	0	\$ -
12	9	1881	6298,99	\$ 4.881.926.020,00
13	6	1035,8	888,17	\$ 2.567.107.010,00
14	15	1130,36	1814,14	\$ 10.128.500.983,00
15	16	1532,38	2666,84	\$ 4.937.959.360,00
16	9	1247,6	1945,54	\$ 6.144.101.300,00
TOTAL	564	65.369,7	93813,06	\$ 239.401.892.673,00

4.7.2. Estimación de valor Comercial de los Predios

TABLA 7 ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL POR MANZANA

MANZANA	VALOR
MANZANA 1	\$ 58.110.655.714,29
MANZANA 2	\$ 16.328.151.428,57
MANZANA 3	\$ 31.116.725.714,29
MANZANA 4	\$ 35.821.705.714,29
MANZANA 5	\$ 37.144.670.000,00
MANZANA 6	\$ 38.890.994.285,71
MANZANA 7	\$ 12.786.601.428,57
MANZANA 8	\$ 26.532.598.571,43
MANZANA 9	\$ 30.180.507.142,86
MANZANA 10	\$ 14.147.815.714,29
MANZANA 11	\$ -
MANZANA 12	\$ 6.974.180.028,57
MANZANA 13	\$ 3.667.295.728,57
MANZANA 14	\$ 14.469.287.118,57
MANZANA 15	\$ 7.054.227.657,14
MANZANA 16	\$ 8.777.287.571,43
TOTAL	\$ 342.002.703.818,57

Teniendo en cuenta, que se tiene el valor del avalúo catastral de todos los predios que integran el PPRU San Miguel – El Refugio, se considera adecuado realizar una estimación del valor comercial de cada uno de los predios; para lo cual, se asumirá que el valor del avalúo catastral de estos corresponderá a un 70%. Este valor, se tendrá como un valor preliminar para los sondeos que se realicen con los propietarios, lo cual, se realizará a través de las actividades de acercamiento que efectúe el equipo social con los propietarios, a efectos de estimar, cuales propietarios estarían dispuestos a participar de manera voluntaria en el proyecto.

4.1.1. Estimación de valor Comercial de los Predios ¹⁶

MANZANA	Mediana del Valor de Referencia de Terreno por Manzana. Bogotá D.C. Años 2012 al 2023
1	\$3.000.000
2	\$3.000.000
3	\$3.000.000
4	\$3.000.000
5	\$3.000.000
6	\$3.000.000
7	\$3.000.000
8	\$3.000.000
9	\$3.000.000
10	\$3.200.000
11	\$900.000
12	\$3.200.000
13	\$3.000.000
14	\$3.200.000
15	\$3.000.000
16	\$ 3.200.000

Fuente: Elaboración propia

De los valores de referencia que se consultaron en la página de mapas Bogotá, se puede deducir que el metro cuadrado de valor de referencia de las 16 de manzanas

¹⁶ Fuente: Información tomada de la página de mapas Bogotá.

que integran el PPRU es de \$3.053.333 y que el valor de referencia para la manzana del parque corresponde a \$900.000.

5. HERMENÉUTICA JURÍDICA - TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA EN PLANES PARCIALES

Al revisar, el articulado del Decreto 555 de 2021, aplicable para el tratamiento de renovación urbana se encontró, lo siguiente:

1. Normativa general aplicable a los tratamientos urbanísticos:

El subcapítulo 2 – tratamientos urbanísticos, el cual se compone por dos secciones:

Sección 1: definición y objetivos

Sección 2. Condiciones generales aplicables a todos los tratamientos urbanísticos.

En la sección 2 de este capítulo se encontró el parágrafo 2 del artículo 269 del Decreto 555 de 2021, en el cual dispuso lo siguiente:

“Parágrafo 2. El área total del espacio público existente en el ámbito de cualquier proyecto no se contabilizará dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigido en sitio. En cualquier caso, deberá mantenerse e intervenir para su mejoramiento, recuperación, reconfiguración y articulación con los nuevos elementos del espacio público generados en sitio.”

Del parágrafo anterior, se logra entender que el total del espacio público existente en un proyecto no se podrá contabilizar dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigido en sitio.

A su vez, del Decreto 555 de 2021, contempló unas normas específicas para los proyectos que requieren la adopción de planes parciales de renovación urbana, así mismo, definió una serie de conceptos que solo le aplican a esta figura, como se procede a explicar:

Así, por ejemplo, el artículo 303 define los casos en que se debe adoptar plan parcial en el tratamiento de Renovación Urbana

“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 de acuerdo la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos, no se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes.

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

Parágrafo 1. Para los proyectos de gestión pública que se desarrollen en el ámbito de las Áreas de Integración Multimodal -AIM- y los proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible no será obligatoria la formulación y adopción de plan parcial aun cuando se superen el índice de construcción de 7.0.

*En todo caso, estos proyectos deben dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas establecidas en el artículo "Cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público", en el artículo "**Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción**", y demás disposiciones normativas del tratamiento." (Resaltado y subrayado fuera de texto)*

Para el caso del Plan Parcial San Miguel se cumplen las condiciones, pues se encuentra en tratamiento de renovación urbana, busca acceder a un índice de construcción superior a 7 y es un proyecto cuya área supera las 3 hectáreas.

Así mismo, la norma *ibidem* determina en el segundo inciso de su parágrafo 1, cuales normas específicas en términos de obligaciones urbanísticas que le aplican a estos casos, haciendo alusión específica a la SECCIÓN 6 del POT, denominada "OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN LOS TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA Y DE CONSOLIDACIÓN "el cual contiene las reglas específicas que se deben aplicar en términos de obligaciones urbanísticas a estos tratamientos.

De esa forma, el artículo 317 reglamenta la obligación de espacio público para los proyectos que requieren adopción de plan parcial así:

Artículo 317. Cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público. *Para proyectos que se desarrollen bajo las*

condiciones de los tratamientos de consolidación y renovación urbana sin plan parcial se deberán tener en cuenta los siguientes parámetros para el cálculo de la cesión de suelo para espacio público:

Nota 3. Proyectos con área de terreno superior a 10.000 m² de AT debe dejar la obligación total en cesión en sitio, independientemente del índice de construcción efectivo ICe que alcance (Resaltado fuera de texto)

Nótese que la nota 3 del artículo 317 del POT no deja lugar a dudas, si el área de terreno de un proyecto es superior a 10.000 m², toda la cesión se debe dejar en sitio, lo que descarta cualquier posibilidad de compensación o traslado para los Planes Parciales de Renovación urbana que busquen subir del índice de construcción 7, pues su área no puede ser inferior a 3 hectáreas

En esa misma línea, el artículo 328 contiene las reglas específicas para los proyectos que requieran adopción de planes parciales, creando una institución jurídica específica en el POT, de la siguiente manera:

“Artículo 328. Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial. Para el cálculo de estas obligaciones urbanísticas se deberá tener en cuenta la siguiente fórmula:

$$\mathbf{CS = AV * Fs}$$

Donde:

CS = Área a ceder en m² de suelo

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

Fs = Porcentaje para el cálculo de la obligación en suelo de acuerdo con la siguiente tabla:

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

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

En este entendido, esta norma crea el concepto de área de verificación como un concepto específico que es aplicable de manera exclusiva para los tratamientos renovación urbana y de consolidación. Esta, norma se contradice con lo dispuesto en el artículo 269, existiendo una antinomia jurídica entre estas dos normas, en tanto, que el artículo dice que 269 dispone que los proyectos no pueden contabilizarse para cesión el espacio público existente; mientras, que el artículo 328 crea un concepto aplicable únicamente para los tratamientos de consolidación como ya se anotó.

De la literalidad de la norma transcrita se pueden concluir lo siguiente:

- El área de verificación es un concepto específico y exclusivo que incorpora la norma con la finalidad de definir una base de cálculo para determinar el área a ceder en suelo de un proyecto que requiere la formulación de plan parcial, no es igual al área neta urbanizable, pues de ser igual, se llamaría por el mismo nombre.

- Las áreas de malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes que puede ser objeto de reconfiguración, así como las áreas privadas, componen la denominada área de verificación, sobre la cual se debe ceder un 65% al Distrito
- El parágrafo 1 del artículo 269 del Decreto 555 de 2021 excluye los elementos que no son parte del área de verificación (básicamente carga general, elementos de la EEP, parques estructurantes y malla vial arterial) acotando un criterio muy preciso frente a lo que puede ser parte de ese 65% de suelo a ceder y lo que no.

Así entonces, para este caso es necesario acudir a la hermenéutica jurídica, para lo cual nos permitimos citar la Sentencia C-439/16, la cual cita lo siguiente:

*“6.2. Recientemente, en la Sentencia C-451 de 2015, esta Corporación hizo expresa referencia al aludido tema. En dicho fallo, basada en las previsiones que sobre la materia establecen las Leyes 57 y 153 de 1887 y lo dicho en la jurisprudencia, la Corte puso de presente que existen al menos tres criterios hermenéuticos para solucionar los conflictos entre leyes: (i) el criterio jerárquico, según el cual la norma superior prima o prevalece sobre la inferior (*lex superior derogat inferiori*); (ii) el criterio cronológico, que reconoce la prevalencia de la norma posterior sobre la anterior, esto es, que en caso de incompatibilidad entre dos normas de igual jerarquía expedidas en momentos distintos debe preferirse la posterior en el tiempo (*lex posterior derogat priori*); y (iii) el criterio de especialidad, según el cual la norma especial prima sobre la general (*lex specialis derogat generali*). Con respecto a este último criterio, se sostiene que, en tales casos, no se está propiamente ante una antinomia, en razón a que se **entiende que la norma general se aplica a todos los campos con excepción de aquél que es regulado por la norma especial**, con lo cual las mismas difieren en su ámbito de aplicación.*

(...)

6.5. Así las cosas, frente a este último criterio, **el de especialidad**, cabe entonces entender que el mismo **opera con un propósito de ordenación legislativa entre normas de igual jerarquía, en el sentido que, ante dos disposiciones incompatibles, una general y una especial, permite darle prevalencia a la segunda**, en razón a que se entiende que la norma general se aplica a todos los campos con excepción de aquél que es regulado por la norma especial. Ello, sobre la base de que la norma especial sustrae o excluye una parte de la materia gobernada por la ley de mayor amplitud regulatoria, para someterla a una regulación diferente y específica, sea esta contraria o contradictoria, que prevalece sobre la otra.”
(Negrillas fuera de texto)

Conforme a lo dicho por la Corte Constitucional, entendemos que, para el caso que nos ocupa se aplicaría por especialidad el artículo 328 sobre el artículo 269, el cual es una norma general.

6. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

6.1. Composición general predial

El Plan Parcial San Miguel El Refugio lo conforman en total 601 inmuebles, entre inmuebles individuales, PH Apartamentos y locales con comercio vecinal, repartido en un total de 16 manzanas y 564 predios.

ILUSTRACIÓN 11

TOTAL DE MANZANAS				
MANZANA	PREDIOS NO PH	PREDIOS PH APT	COMERCIO	TOTAL PREDIOS POR MANZANA
1	33	61	3	97
2	8	17	3	28
3	32	8	0	40
4	39	5	1	43
5	40	6	0	46
6	7	98	1	106
7	9	19	2	30
8	20	30	1	51
9	21	25	0	46
10	13	7	1	21
11	1	0	0	1
12	9	0	0	9
13	6	0	0	6
14	7	8	0	15
15	6	10	0	16
16	5	1	0	9
TOTAL	256	296	13	564

TOTAL DE PREDIOS **564**

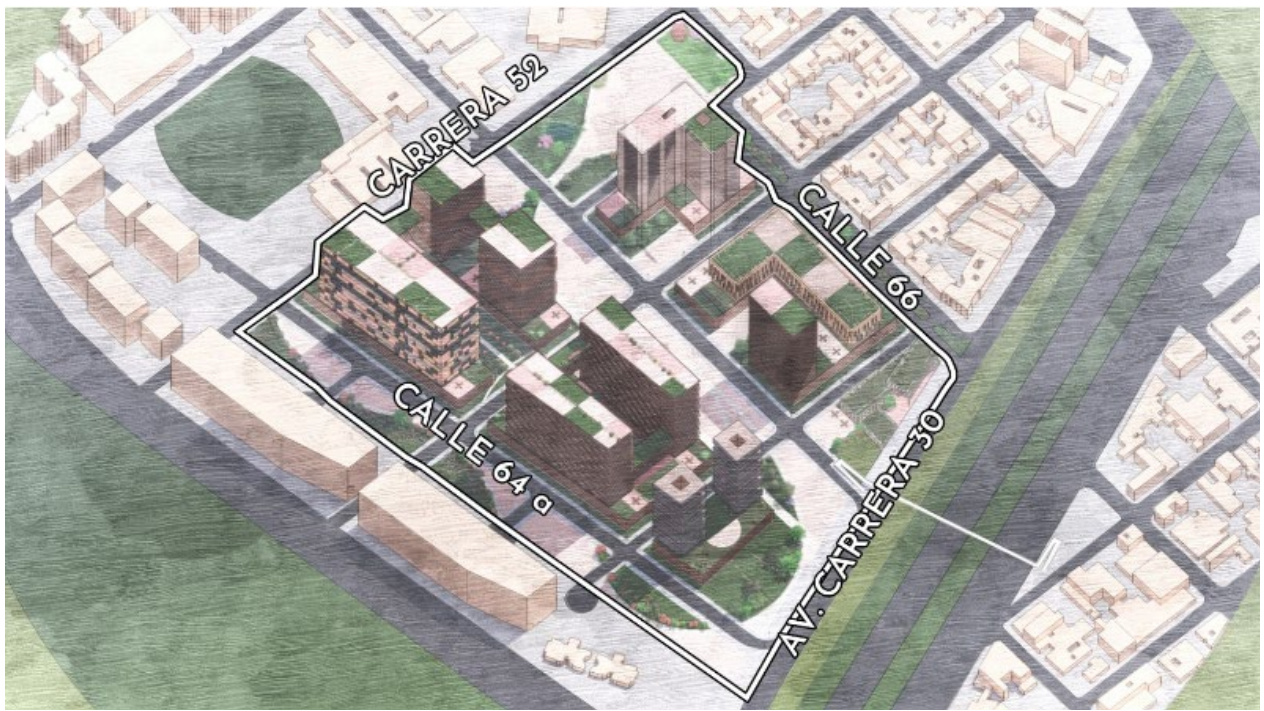
Fuente: Elaboración propia

6.2. Propuesta

Atendiendo a las condiciones descritas anteriormente, con el objetivo de concretar el Modelo de Ocupación Territorial contenido en el Plan de Ordenamiento Territorial, la propuesta urbana del PLAN PARCIAL SAN MIGUEL EL REFUGIO,

busca la densificación de un sector privilegiado en términos de soportes urbanos, con una excelente oferta en movilidad, un entorno con espacio público excepcional y una proximidad inigualable con equipamientos públicos y privados.

ILUSTRACIÓN 12 PROPUESTA URBANA GENERAL



Fuente: Elaboración propia

El modelo urbanístico propuesto, tiene como objetivo atraer personas a un lugar dotado de excelentes soportes urbanos y la generación de espacio público de calidad; es por eso por lo que de los 94.678M2 que conforman el área de verificación del Plan Parcial San Miguel El Refugio, se destinarán más de 60.000M2 para espacio público, como se evidencia en el siguiente gráfico:

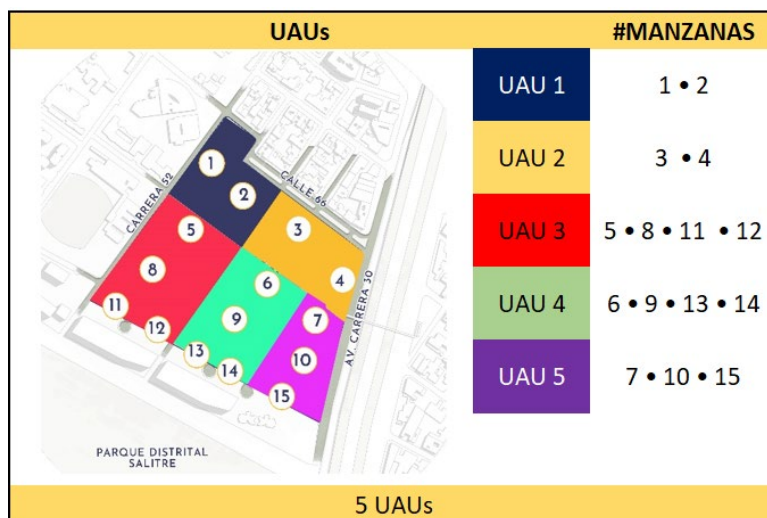
TABLA 8 ÁREAS GENERALES PPRU SAN MIGUEL EL REFUGIO

ÁREAS GENERALES PLAN PARCIAL SAN MIGUEL		
NOMBRE	ÁREA (M2)	% SOBRE ÁREA BRUTA
ÁREA BRUTA	94.678,59	100%
Parque local	2.762,82	3%
Vías y andenes	26.546,07	28%
ÁREA DE VERIFICACIÓN	94.678,59	100%
CESIONES OBLIGATORIAS	61.541,00	65%
Espacio público efectivo	33.033,84	35%
Equipamiento	1.961,09	3%
Vías	26.546,07	28%
ÁREA ÚTIL	33.137,59	35,0%

6.3. Unidades de Actuación Urbanística

La ejecución del proyecto se delimita en cinco Unidades de Actuación Urbanística que agrupan las manzanas propuestas, dicha disposición busca promover la mezcla de usos, la densificación y la concreción del Modelo de ocupación Territorial

ILUSTRACIÓN 13 UNIDADES DE ACTUACIÓN FRENTE A LAS MANZANAS PROPUESTAS DEL PLAN PARCIAL – EL REFUGIO

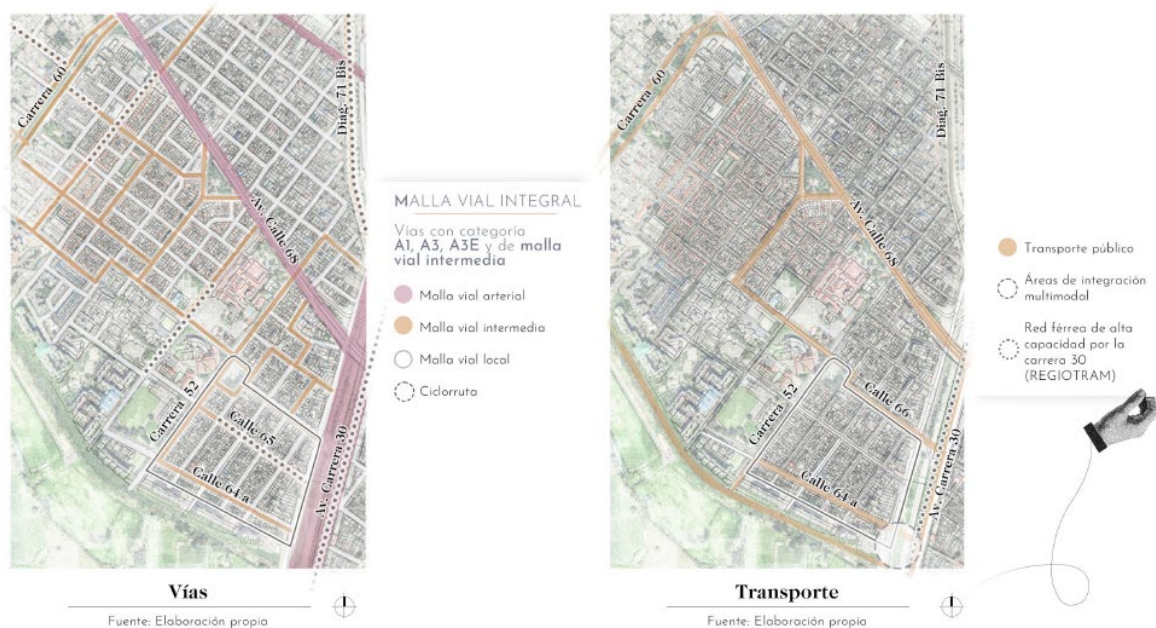


Fuente: Elaboración propia

6.4. Sistema de Movilidad

El Plan Parcial San Miguel El Refugio se encuentra limitado entre las calles 66 y 66^a por el norte, por el oriente la Carrera 30, por el sur la Calle 64A y por el occidente por la Carrera 52, lo anterior permite afirmar que el proyecto cuenta con accesos a través de malla vial arterial, intermedia y local, así mismo, para efectos de soportar positivamente la densificación, se encuentra muy cerca de un área de integración multimodal y de la futura Red férrea de alta capacidad de la carrera 30 REGIOTRAM.

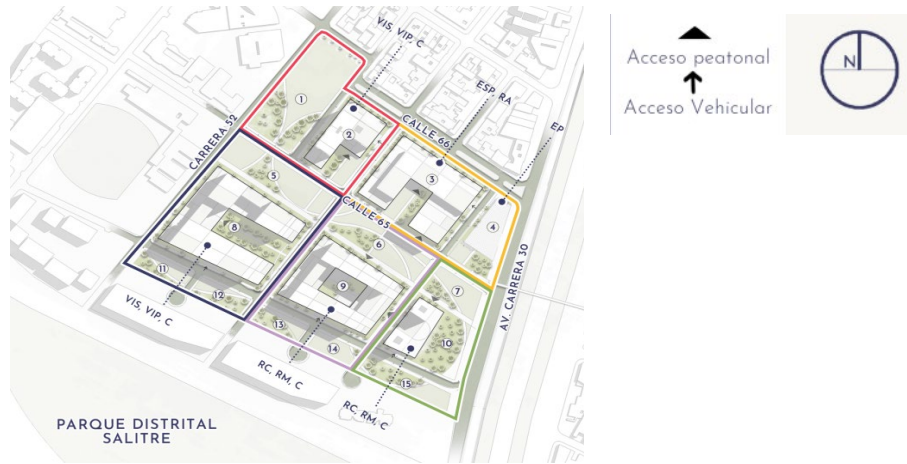
ILUSTRACIÓN 14 MALLA VIAL Y SISTEMA DE TRANSPORTE



Fuente: Elaboración propia

En ese mismo sentido, se propone la reconfiguración de manzanas conectadas a través de espacio público de alta calidad que permitirá y privilegiará el tránsito de proximidad y el uso del transporte público:

ILUSTRACIÓN 15 DISPOSICIÓN DE MANZANAS



Fuente: Elaboración propia

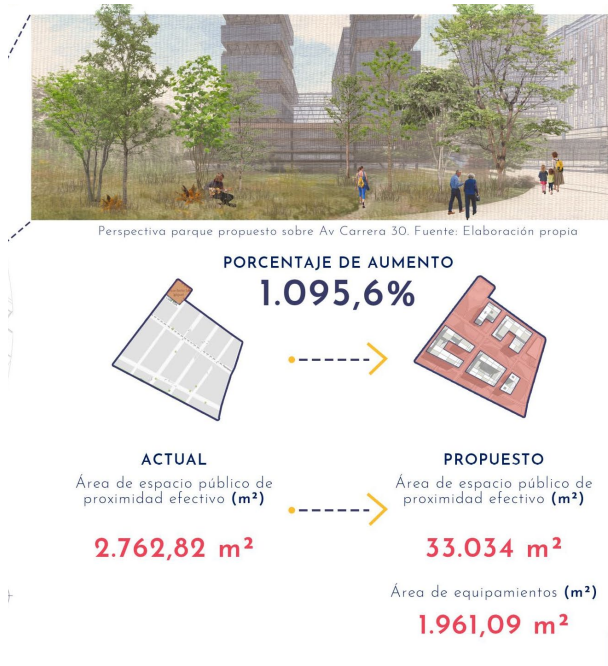
6.5. Sistema de espacio público y equipamientos

En cuanto al sistema de espacio público y equipamiento al Plan Parcial San Miguel El Refugio plantea unas cifras importantes, la cesión obligatoria de espacio público asciende a 61.541M2 de los cuales más de 31.000M2 son de proximidad para el encuentro de las personas, teniendo un crecimiento de más de diez veces del espacio público efectivo en la actualidad.

ILUSTRACIÓN 16 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS

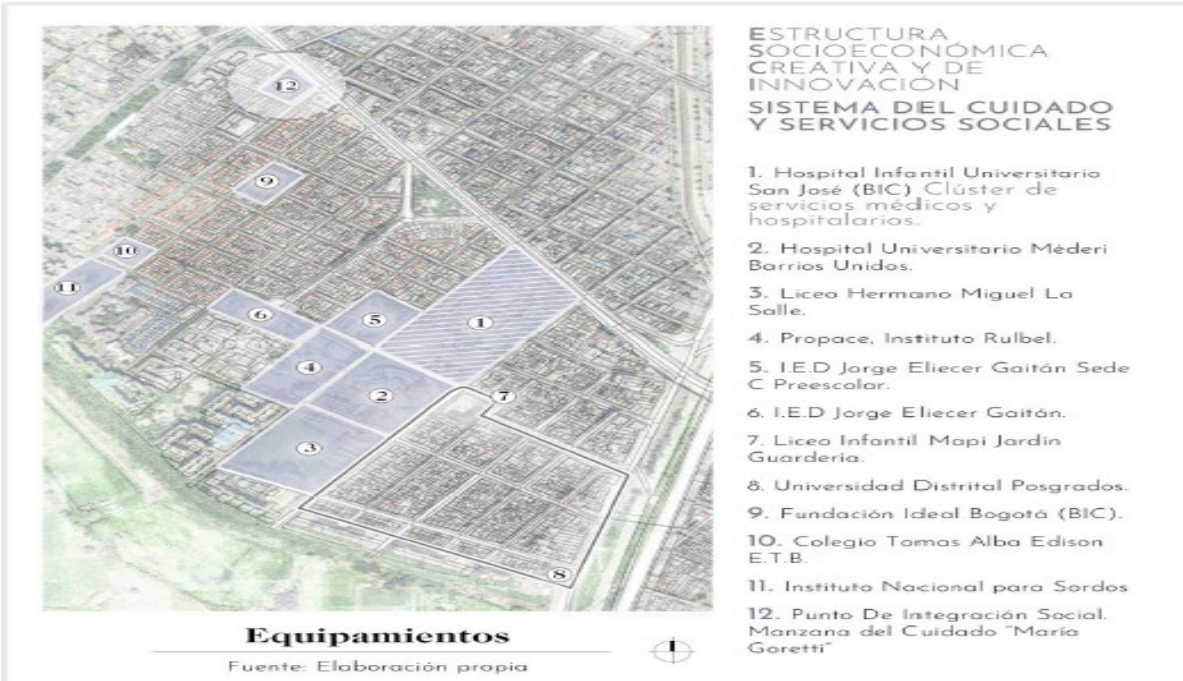


Fuente: Elaboración propia



En ese mismo sentido se provisiona un área de casi 2.000M2 para equipamiento público en suelo, lo que se complementa con la ya sorprendente red de equipamientos próximos al área de intervención del Plan Parcial San Miguel El Refugio.

ILUSTRACIÓN 17 SISTEMA DE CUIDADO Y DE SERVICIOS PRÓXIMO AL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA – EL REFUGIO



Fuente: Elaboración propia

6.6. Usos, edificabilidad, equipamiento privado de alta complejidad

6.6.1. Usos

A partir de los objetivos trazados en el Plan de Ordenamiento Territorial y los definidos en la formulación del Plan Parcial San Miguel El Refugio se proponen los siguientes usos que obedecen a un ejercicio responsable de reparto de cargas y beneficios, y a la política de moradores formulada más adelante en el documento:

ILUSTRACIÓN 18 ÁREAS POR USOS

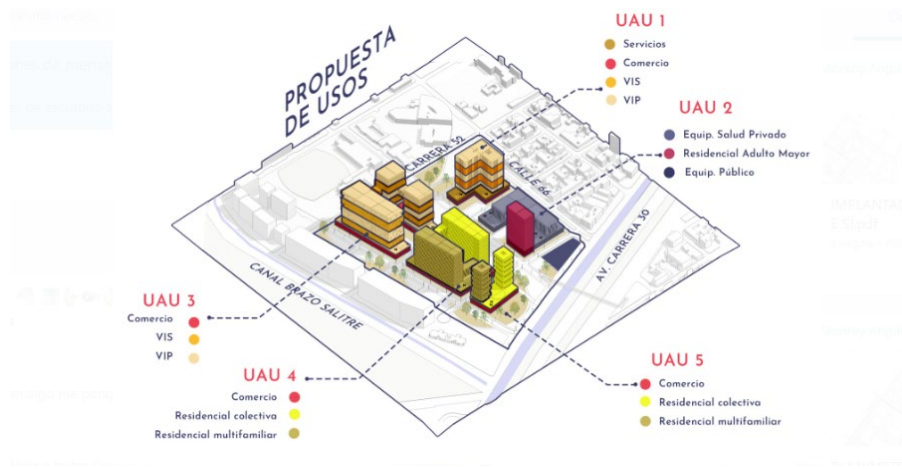


ILUSTRACIÓN 19 ÁREA POR USO



Fuente: Elaboración propia

6.7. Edificabilidad

Frente a la edificabilidad propuesta se tienen en cuenta 4 criterios esenciales:

1. Los límites dispuestos por la Aeronáutica Civil en el marco del manual de normas comunes para todos los tratamientos

2. Superar el IC 7, requisito propio de los proyectos formulados mediante plan parcial de renovación urbana con área superior a tres hectáreas, como es el caso del Plan Parcial San Miguel El Refugio.
3. La congruencia en el ejercicio de reparto de cargas y beneficios.
4. El equilibrio entre las cargas del proyecto (espacio público, equipamiento, carga de servicios públicos, VIS/VIP y política de moradores, entre otras) y los aprovechamientos generados por la asignación usos y edificabilidades óptimas para el proyecto.

TABLA 9 EDIFICABILIDAD PLAN PARCIAL

UNIDAD	HUELLA		CONSTRUCCIÓN		HUELLA		CONSTRUCCIÓN	
	ANTEJARDINES	PLATAFORMA	PISOS	TOTAL M2 PLATAFORMA	TORRES	PISOS	TOTAL M2 TORRES	
1	0	3.123	4	12.492	1.702	27	45.947	
2	331,59	7.215	4	28.860	2.580	10	25.802	
					744	27	20.084	
3	1.656,42	8.901	4	35.602	1.694	27	45.742	
					2.726	27	73.590	
4	1.530,52	8.155	4	32.622	1.786	27	48.217	
					1.780	27	48.049	
5	0	2.225	4	8.901	418	27	11.291	
					456	27	12.313	

Fuente: Elaboración propia

6.8. Equipamiento Privado de salud de alta complejidad

El artículo 12 de la Ley 388 de 1997 establece como parte del contenido del componente general del Plan de Ordenamiento Territorial, los objetivos de largo y mediano plazo en el que se identifican, entre otros, los siguientes aspectos:

- 1.1 *Identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad.*

1.2 *Definición de las acciones territoriales estratégicas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo económico y social del municipio o distrito.*

Tales objetivos, en particular la competitividad y el desarrollo económico y social, promueve la localización de actividades de impacto regional, tales como la mixtura de usos en zonas de la ciudad construida, usualmente deterioradas, y sus zonas de influencia; la cuales no han llegado a su máximo potencial, en aras de incentivar el desarrollo de las actividades urbanas existentes y planificadas.

En este orden de ideas en el POT fue concebido como objetivo; *Revitalizar la ciudad y a reducir los desequilibrios y desigualdades para un territorio más solidario y cuidador a través de intervenciones y proyectos de calidad orientados a garantizar el sistema de servicios sociales del cuidado y servicios básicos, de modo que se genere un mayor equilibrio territorial y se garantice un mayor acceso de los ciudadanos a los servicios que le permitan ejercer mejor, y de manera más próxima, sus derechos¹⁷. Cuya meta se materializaría en el programa vitalidad y cuidado- que busca:*

1. *La consolidación de una red de nodos de equipamientos urbanos para promover mayor cobertura de prestación de servicios sociales para el cuidado con criterios de multifuncionalidad.*
2. *El aprovechamiento de suelo para la optimización e hibridación de servicios sociales en equipamientos.*
3. *La territorialización del cuidado a partir de la localización de equipamientos de proximidad que contribuyan a equilibrar la localización de servicios sociales en el suelo urbano¹⁸.*

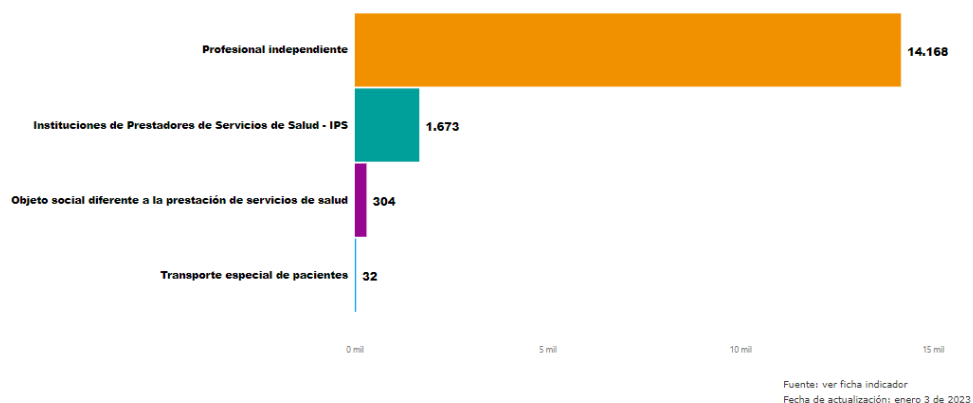
De conformidad con información contenida en el documento de Diagnóstico de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, el Distrito, cuenta con 8.174

¹⁷https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_librov_programas_y_proyectos_090921.pdf
Página 24

¹⁸https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_librov_programas_y_proyectos_090921.pdf
Página 27

equipamientos distribuidos por sus funciones en colectivos, básicos y recreativos, respecto al sector salud las cifras indican las instituciones prestadoras de servicios se distribuyen de la siguiente manera:

ILUSTRACIÓN 20 CIFRAS DISTRIBUCIÓN INSTITUCIONES PRESTADORES DE SERVICIOS ¹⁹

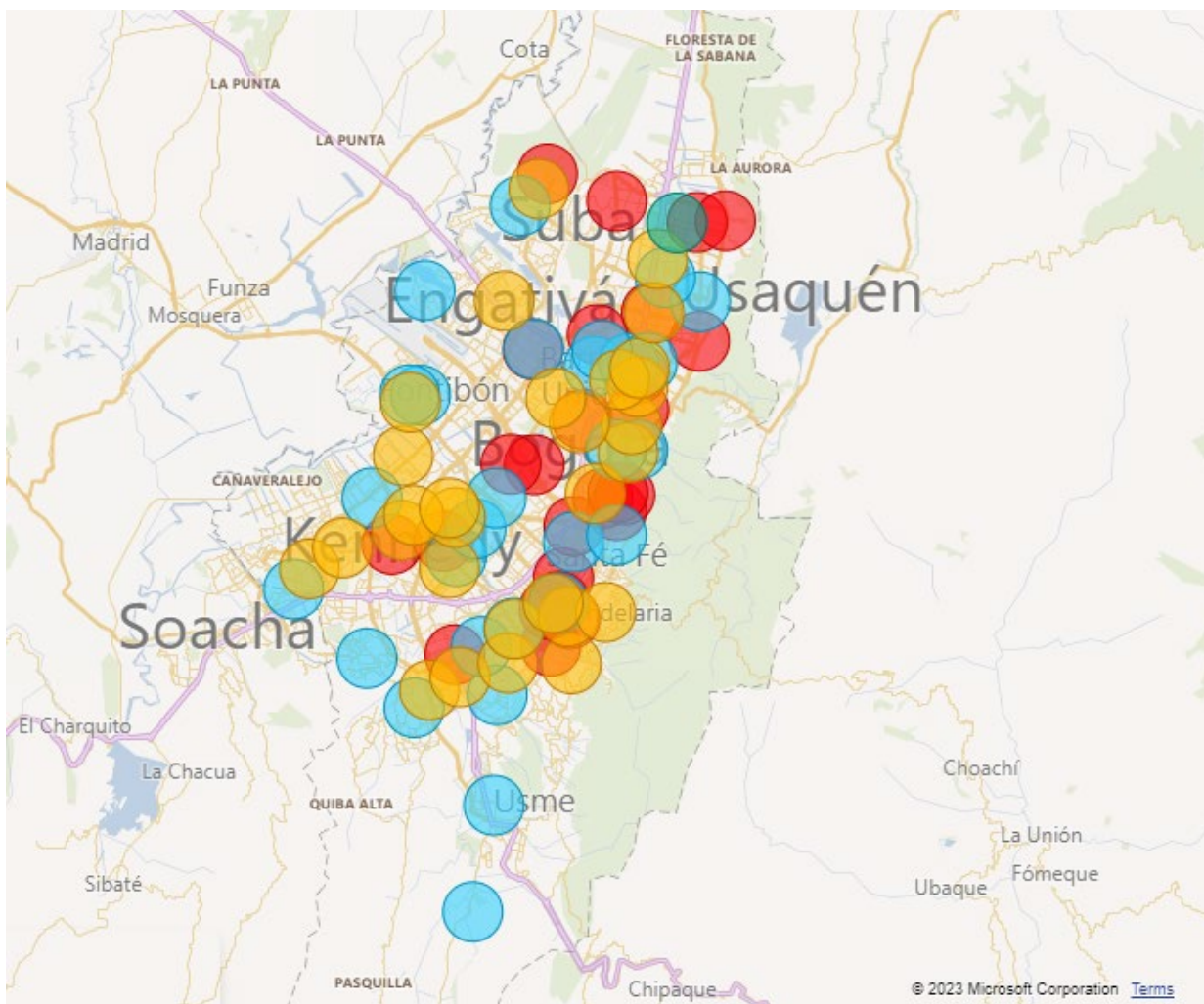


Conforme a los datos referenciados por el Observatorio de Salud de Bogotá, de los 16.177 prestadores de servicios de salud inscritos en el Registro Especial de Prestadores de Servicios de Salud del Ministerio de Salud y Protección Social (REPS), es decir, habilitados para prestar el servicio, el 87,6 % del total de registrados corresponde a profesionales independientes de salud que prestan servicios a través de consultorios; un 10,3 % corresponde a las Instituciones Prestadores de Servicios de Salud – IPS, cuya mayoría pertenece a la red privada.

De otra parte, de las 1.673 instituciones de prestación de servicios solo 106 cuentan con hospitalización y se clasifican, de acuerdo con su complejidad en alta (rojo), media (amarillo) y baja (azul), perteneciente el 60.5% a la red privada y el 39.5 a la red pública, cuya distribución geográfica puede ser vista en la siguiente imagen:

19

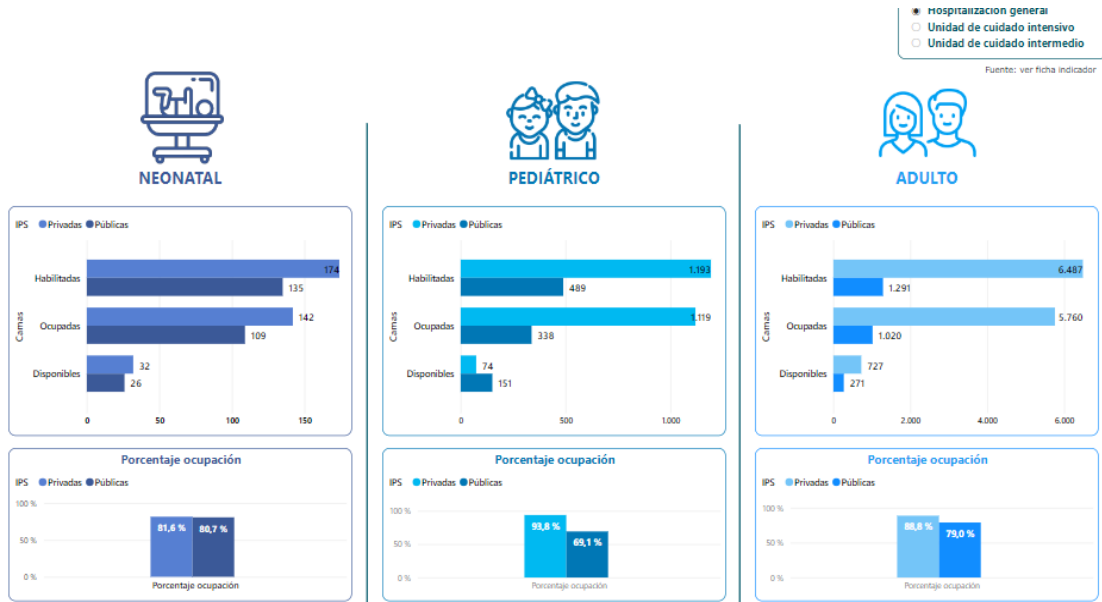
ILUSTRACIÓN 21 RED PÚBLICA HOSPITALARIA²⁰



De lo anterior, se puede inferir que las edificaciones dispuestas a prestar servicios de salud en su mayoría son de escala zonal y/o local, cuya distribución geográfica sugiere un desequilibrio en la oferta de servicios sociales que sin duda impactan negativamente en la calidad de vida de la población bogotana y de la región, lo cual genera un déficit de equipamientos en este segmento, el cual es medido por las camas disponibles:

²⁰ Fuente: Secretaría Distrital de Salud. Observatorio de Salud de Bogotá-SaluData. Disponible en <https://saludata.saludcapital.gov.co/osb/>- información con corte enero 2023.

ILUSTRACIÓN 22 DISTRIBUCIÓN DE CAMAS POR POBLACIÓN



Fuente:
 Camas: Habilitadas: Registro Especial de Prestadores de Servicios de Salud. Ministerio de Salud y Protección Social. Corte: 26/04/2023
 Ocupación IPS Privadas: Universo 64 IPS. Reporte por aplicativo SIRC de 64 IPS. Corte información: 26/04/2023 Horario: 11:10AM (% Reporte= 100%)
 Ocupación IPS Públicas: Universo 24 IPS. Reporte SIRC de 24 IPS. Corte información: 26/04/2023 Horario: 11:10AM (% Reporte = 100%).

De acuerdo con la información reportada a corte del 26 de abril de 2023, de las 106 sedes con servicios de hospitalización, las cuales contienen un total de 12.487 distribuidas en 9.751, camas de Hospitalización general (adultos, niños y básico neonatal incluyendo camas, cunas e incubadoras), 993 camas de Unidades de cuidados intermedios (adultos, niños y neonatos incluyendo camas, cunas e incubadoras) y 1.743 Unidades de cuidados intensivos (adultos, niños y neonatos incluyendo camas, cunas e incubadoras), el porcentaje de ocupación de la misma oscila entre el 70% y 90%, teniendo una mayor ocupación las instituciones de carácter privado la cual oscila entre el 83% al 96%.

Sin duda, existe un déficit en relación a la prestación del servicio que actualmente se presta y que, de acuerdo con el crecimiento demográfico proyectado implica que para la ciudad de Bogotá D.C, se estima que se requieren 5.231 camas para llegar a los estándares establecidos para América Latina y el Caribe, el cual según indicadores

de la OMS, corresponde a 2.0 de camas por cada mil habitantes y en caso de querer lograr el estándar definido para las Américas, de 2.3 se hace necesario añadir 6.326 camas²¹.

Ahora bien, parte de las razones por las que territorialmente se genera este déficit de equipamientos colectivos, específicamente en la salud, y que no existan equipamientos de escalas regionales y metropolitanas, tiene mucho que ver con los procedimientos complejos que habían sido adoptados para la aprobación de la implantación y regularización de equipamientos de gran escala, llevando a quienes promovían este tipo de edificaciones, a optar por equipamientos a menor escala (consultorios), por tener menos exigencias y cuya oferta de servicios se limitó a las necesidades básicas del entorno inmediato.

En este sentido, y con el fin de coadyuvar en los esfuerzos por mejorar el servicio de salud del Distrito, la Región y de la Nación, este proyecto de plan parcial, permite desarrollar una edificación servicios de salud especializado de alta complejidad, que se dedicará no sólo a la prestación de servicios de salud, sino de servicios complementarios con la más alta calidad, que consolida el entorno existente, pues el polígono propuesto cuenta con instituciones de salud reconocidas lo que impulsara así el sector como un convirtiéndolo en nodo de desarrollo de servicios urbanos.

De acuerdo con lo anterior, el proyecto propuesto le apuesta a mejorar la eficiencia en la prestación de servicios de salud del Distrito con una incidencia de carácter nacional pues la infraestructura ofrecida tendrá la capacidad de atender pacientes propios y de otras ciudades.

²¹https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/tomo_6_sistema_del_cuidado_i_version_2_0.pdf

6.9. LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO COMO INSTRUMENTO DE FINANCIACIÓN

6.9.1. Obligación provisión vivienda de interés social y prioritario

Las obligaciones urbanísticas se soportan en el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios, este último, busca equilibrar las necesidades de la ciudad, frente a las condiciones de edificabilidad de los inmuebles.

En otras palabras, las obligaciones urbanísticas se sustentan en el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios, siendo una contraprestación a la cual están obligados los propietarios de terrenos al obtener los derechos otorgados por las licencias urbanísticas, con el fin de garantizar requerimientos de la ciudad, tales como el espacio público, vías, parques y la generación de vivienda en el rango VIS/VIP.

De esa forma, la carga urbanística de provisión VIP/VIS se sustenta el referido principio, asignando a los propietarios de predios sometidos a algunos tratamientos urbanísticos²², la obligación de generar vivienda en el rango VIS/VIP, mediante alguna de las siguientes alternativas: 1. al interior del plan parcial o proyecto urbanístico, 2. mediante el traslado a un proyecto receptor, o 3, mediante la compensación de la misma, en proyectos gestionados por el sector Hábitat, atendiendo a las condiciones de equivalencia de los valores de referencia del proyecto que genera la obligación y el que la recibe.

Sin embargo, resulta necesario considerar que la carga urbanística de provisión de VIP/VIS se encuentra revestida de una importancia superior, en la medida que dispone de un instrumento para la gestión de suelo y efectiva generación de VIS/VIP, el cual tiene adicionalmente sustento normativo constitucional en el artículo 51 de la Carta Política, que dispone, entre otras cosas, que todos los Colombianos tienen derecho a una vivienda digna, correspondiendo al Estado fijar las condiciones

²² El Decreto 555 de 2021 POT de Bogotá, asigna a la obligación de provisión de vivienda VIS/VIP a los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación

necesarias para hacer efectivo este derecho, promoviendo planes de vivienda de interés social y sistemas adecuados de financiación a largo plazo, contemplando así mismo, formas asociativas de ejecución de este tipo de programas de vivienda.

6.10. Naturaleza de la obligación urbanística de provisión VIS/VIP y la excepcionalidad de los pagos compensatorios

Frente a la naturaleza jurídica de las obligaciones urbanísticas, el Honorable Consejo de Estado en sentencia del 31 de julio de 2014²³ determinó:

CESIONES URBANISTICAS OBLIGATORIAS – No configuran un impuesto

La figura de la cesión de suelo no tiene naturaleza tributaria por tratarse de una institución urbanística, que corresponde ejecutar al alcalde y para el caso en estudio al Alcalde Mayor de Bogotá. Por tanto, de acuerdo con los elementos constitucionales que definen al tributo según el artículo 338 superior, como son el hecho generador, la base gravable, los sujetos activo y pasivo y la tarifa que define, las cesiones urbanísticas de suelo no pueden ser calificadas como tales, pues su naturaleza jurídica es netamente urbanística. Se entiende con meridiana claridad que la institución de la cesión urbanística, funge como la compensación que recibe la entidad territorial y, por ende, la comunidad en general, que debe ser asumida por quien desarrolla un proyecto urbanístico en ejercicio del derecho a la propiedad privada, de acuerdo con los principios de solidaridad y de la función social de la propiedad, contenidos en el artículo 58 constitucional. Según lo visto, las cesiones de suelo no corresponden a ningún tipo de tributo, pues se trata de cargas sociales, que aunque pueden llegar a representar cargas también económicas para quien desarrolla el proyecto urbanístico, no tienen una naturaleza tributaria pues no se dan los elementos que configuran el

²³ Consejo de Estado, Sección Primera, HM María Claudia Rojas Lasso, Rad 25000-23-24-000-2007-00235-02

impuesto. Dado lo anterior, la Sala encuentra que no se trata de la creación de un tributo y mucho menos de un impuesto de carácter obligatorio que pueda comprender la recaudación fiscal de dinero por parte del Estado. Así bien, se entiende que la reglamentación que hacen los artículos 12, 14, 20, 22 y 23 del Decreto 436 del 2006, se refiere a los criterios de reparto de cargas y beneficios que se derivan de la ejecución de los proyectos de urbanización de los territorios comprendidos en los planes parciales del Distrito, que no sólo procuran servir de normas que faciliten la organización urbanística del Distrito Capital, sino además que buscan servir de compensación de los derechos de la colectividad al disfrute de bienes y recursos destinados inicialmente al interés general, pero que han cambiado de destinación para atender un interés particular.

Nótese que las cargas urbanísticas no son tributos, pues no cumplen con los elementos esenciales de los impuestos, sino que suplen necesidades urbanas de la ciudad y de las personas, teniendo una clara contraprestación urbanística para quien la debe asumir y por lo tanto, su naturaleza no es tributaria sino meramente urbanística.

Sin embargo, la obligación de vivienda social y prioritaria, tiene una connotación adicional a las otras cargas, pues no implica el desprendimiento de la carga (en este caso de las viviendas) sin una remuneración, pues la Ley ha definido que para el tratamiento de Renovación Urbana el tope de venta de este tipo de viviendas es 175 SMMLV para VIS y 110 SMMLV para VIP, circunstancia que evidencia que el desarrollador no debe desprenderse de la propiedad sin una remuneración, pues tiene un valor de venta (mas no de cesión) definido por la ley, de hecho, contrario a lo que ha hecho carrera en el Distrito, la compensación es un mecanismo excepcional, el cual debe tener una características específicas, definidas el parágrafo 3 del artículo 12 del Decreto Nacional 075 de 2013:

Parágrafo 3°. Solo se permitirá, de manera excepcional, la compensación en dinero a los fondos de compensación de que tratan, entre otras disposiciones, el artículo 49 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, cuando en las normas urbanísticas del componente urbano del plan de ordenamiento contemplen los mecanismos que garanticen que el valor de la compensación al respectivo fondo se pueda materializar en el proyecto original objeto de la obligación de destinar suelo para VIS o VIP o en cualquier otro proyecto del urbanizador responsable del cumplimiento de la obligación.(Resaltado fuera de texto)

Esto último quiere decir que el pago compensatorio se contempla de manera excepcional siempre y cuando se garantice que el valor compensado en el fondo se pueda materializar en el proyecto original objeto de la obligación, o en cualquier otro del mismo urbanizador

6.11. El Plan Parcial de Renovación Urbana San Miguel – El Refugio como receptor del cumplimiento de la Obligación VIS/VIP

El Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, así como el Plan de Desarrollo Distrital (artículo 75) y el Decreto 221 de 2020 determinan las formas en que puede ser cumplida la obligación alternativa de provisión VIS/VIP, básicamente son 3 alternativas: 1, al interior del proyecto, 2 mediante el traslado a otro proyecto, 3 mediante la compensación, y el cumplimiento de cualquiera de estas alternativas libera del cumplimiento de las demás a su propietario.

De esa manera, el proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana San Miguel – El Refugio identifica la oportunidad de ser receptor de la obligación de provisión VIS y VIP de proyectos sometidos al tratamiento de renovación urbana y consolidación,

mediante la alternativa de compensación a través de la habilitación del Sector Hábitat - Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, como proyecto receptor, pues destinará más metros cuadrados de construcción para vivienda VIS y VIP de los obligatorios.

La anterior estrategia cobra sentido, pues las cifras de licenciamiento de Viviendas VIP, de los últimos años evidencian las inmensas dificultades en la gestión de vivienda de interés prioritario:

TABLA 10 VIVIENDAS LICENCIADAS AÑOS 2018 A 2022²⁴

Localidad	Segmento de vivienda	2018	2019	2020	2021	2022
Fontibón	VIP		301	530	1	72
	VIS	4.944	2.054	3.929	8.689	3.216
	No VIS	1.227	1.303	1.651	1.753	879
	Total	6.171	3.658	6.110	10.443	4.167
Suba	VIP		496	759	187	122
	VIS	30	3.336	5.588	3.786	1.540
	No VIS	1.583	1.664	1.243	1.625	1.152
	Total	1.613	5.496	7.590	5.598	2.814
Usaquén	VIP			96	1	-
	VIS		2.005	2.764	2.458	928
	No VIS	2.000	2.188	2.227	2.639	1.067
	Total	2.000	4.193	5.087	5.098	1.995
Kennedy	VIP			333	271	131
	VIS	1.755	2.190	2.313	1.604	2.919
	No VIS	1.233	1.244	1.188	888	495
	Total	2.988	3.434	3.834	2.763	3.545
Bosa	VIP	53	1	8	883	1.509
	VIS	3.336	1.770	1.114	1.554	2.492

²⁴ Fuente: La Galería Inmobiliaria. <https://datosabiertos.bogota.gov.co/dataset/indicadores-comerciales-de-vivienda> Cálculos RAD 2-2022-147761 Dirección de Información, Cartografía y Estadística - Secretaría Distrital de Planeación negativos corresponden a devoluciones y renunciias a vivienda

Localidad	Segmento de vivienda	2018	2019	2020	2021	2022
	No VIS	16	- 11	- 5		
	Total	3.405	1.760	1.117	2.437	4.001
Usme	VIP	64	2.159	1.077	12	- 24
	VIS	1.222	461	2.894	4.940	1.692
	Total	1.286	2.620	3.971	4.952	1.668
Ciudad Bolívar	VIP		79	65	69	43
	VIS	2.039	750	1.101	1.339	1.895
	No VIS	116	79	51	60	4
	Total	2.155	908	1.217	1.468	1.942
Engativá	VIP		480	24		
	VIS	840	267	712	696	492
	No VIS	1.225	824	726	1.015	474
	Total	2.065	1.571	1.462	1.711	966
Puente Aranda	VIP		81	50	35	
	VIS	1	1.980	1.338	1.771	1.462
	No VIS	154	232	261	215	322
	Total	155	2.293	1.649	2.021	1.784
San Cristóbal	VIP	189			187	
	VIS	1.316	634	1.168	707	422
	No VIS	81	36	79	11	- 1
	Total	1.586	670	1.247	905	421
Los Mártires	VIS	274	932	832	1.735	1.022
	No VIS	542	161	209	159	72
	Total	816	1.093	1.041	1.894	1.094
Santa Fe	VIS	309	1.217	814	456	280
	No VIS	606	659	471	289	133
	Total	915	1.876	1.285	745	413
Rafael Uribe Uribe	VIP				16	-
	VIS	914	1.294	823	899	737
	No VIS	106	103	68	58	31
	Total	1.020	1.397	891	973	768
Barrios Unidos	VIS		90	15	1.446	766
	No VIS	254	205	391	542	306
	Total	254	295	406	1.988	1.072
Teusaquillo	VIS	47	189	74	444	210
	No VIS	852	635	611	- 34	289
	Total	899	824	685	410	499
Chapinero	VIP					14

Localidad	Segmento de vivienda	2018	2019	2020	2021	2022
	VIS	52	186	150	226	96
	No VIS	715	923	260	297	9
	Total	767	1.109	410	523	119
Antonio Nariño	VIS	420		32	544	162
	No VIS	214	164	187	165	43
	Total	634	164	219	709	205
Tunjuelito	VIS	97	171			
	No VIS	- 10	- 7	14	11	
	Total	87	164	14	11	
La Candelaria	VIS					68
	No VIS	54	46	17	10	4
	Total	54	46	17	10	72
Total	VIP	306	3.597	2.942	1.662	1.867
	VIS	17.596	19.526	25.661	33.294	20.399
	No VIS	10.968	10.448	9.649	9.703	5.279
Gran Total		28.870	33.571	38.252	44.659	27.545

Nótese que el licenciamiento de las viviendas en rango VIS/VIP en los últimos años tiene las siguientes características:

- Se concentra en las localidades periféricas, con dificultades de espacio público, equipamientos urbanos y a grandes distancias de los centros productivos en contravía a lo planteado por el nuevo modelo de ocupación territorial
- Las localidades con mejores soportes urbanos generan bajos índices de producción de vivienda social, por ejemplo, el caso de Barrios Unidos no licenció una sola vivienda de interés prioritario en los últimos 5 años.

6.12. La obligación VIS/VIP como instrumento de financiación en el Plan Parcial San Miguel El Refugio

Las condiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial en términos del tamaño de la vivienda en rango VIS/VIP²⁵ definen que el área mínima de las viviendas de interés social y prioritario debe ser 42M2.

Por su parte, el artículo 322 numeral 2 del Decreto 555 de 2021, determina la progresividad para el cumplimiento de la obligación VIS/VIP en planes parciales hasta el año 2027 en los siguientes términos:

“2. Progresividad en el cumplimiento de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción. En proyectos de consolidación y de renovación urbana el porcentaje obligatorio para VIS y VIP que permiten acceder a la edificabilidad adicional se calculará teniendo en cuenta los siguientes parámetros:”

RENOVACIÓN URBANA				
IC Efectivo (ICe)	Hasta el 31/12/2027			Desde el 01/01/2028 en adelante
	VIP	VIS	VIS (AIM)	
ICe ≤ 2	N/A	N/A	N/A	Se debe cumplir la totalidad de la obligación definida en el numeral precedente
2 < ICe ≤ 3	4% VIP ó 8% VIS		2,5%	
3 < ICe ≤ 4	6% VIP ó 12% VIS		7%	
4 < ICe ≤ 5	3%	6%	7%	
4 < ICe ≤ 7	6%	6%	7%	
ICe > 7 ó Planes parciales	6%	8%	15%	

²⁵ Artículo 384 y Circular 007 de 2022 y Decreto 122 de 2023 y el reglamento de la compensación Res 940 de 2022

Lo anterior quiere decir que el proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana San Miguel - El Refugio se encuentra obligado a destinar el 6% y 8% del total de metros construidos a la construcción de vivienda VIP/VIS respectivamente para cumplir su obligación y acceder a la edificabilidad adicional, por ser un plan parcial y contemplar con índice de construcción superior a 7.

Sin embargo, el Plan Parcial de Renovación Urbana San Miguel – El Refugio contempla un porcentaje superior con la finalidad de reservar un saldo receptor de la obligación de otros proyectos de la ciudad como instrumento de concreción del modelo de ocupación territorial y financiación del proyecto

El índice de construcción (IC) total del Plan Parcial de Renovación Urbana San Miguel – El Refugio corresponde a un 7,07 equivalente a 461.981,41M2, de los cuales se destinarán para vivienda VIS y VIP las siguientes áreas:

TABLA 11 CALCULO OBLIGACIÓN MÍNIMA Y PORCENTAJE ADICIONAL.

	Mínimo	Porcentaje	Propuesto	Porcentaje propuesto	Diferencia
VIS	37.358	8,00%	109.672	23,00%	72.314
VIP	28.019	6,00%	81.877	18,00%	53.859
	67.754		123.566		126.172

Eso quiere decir que, el proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana San Miguel – El Refugio, destinará 72.314M2 y 53.859M2 en rango VIS/VIP respectivamente, adicional a lo que se encuentra obligado, los cuales serán metros cuadrados receptores de otros proyectos que tengan esa obligación.

6.13. Cuantificación del suelo receptor adicional en rango VIS/VIP del Plan Parcial de Renovación Urbana San Miguel – El Refugio y oportunidad de financiación

La Resolución 940 de 2022 determina la forma de liquidar las compensaciones de Vivienda VIS y VIP de la siguiente manera:

$$VrComp = 0,18 * AC(VIP/VIS) * Vref$$

VrComp: Valor a compensar

AC(VIP/VIS): área total construida destinada a VIP y VIS derivada de la obligación

Vref: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Cuando el área de terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

En ese sentido, si se fuera a compensar el suelo adicional al obligatorio VIS/VIP del Plan Parcial de Renovación Urbana San Miguel – El Refugio se tendrían los siguientes valores:

TABLA 12. CÁLCULO COMPENSACIÓN Y METROS RECEPTORES

TIPO VIVIENDA	M2 CONSTRUIDOS RECEPTORES	VALOR DE REFERENCIA	FORMULA RES 940/2022	VENTA AL 80%	TOPE SMMLV
VIS	72.314	3.200.000,00	41.652.864.000,00	33.322.291.200,00	175
VIP	53.859	3.200.000,00	31.022.784.000,00	24.818.227.200,00	110

El valor resaltado en amarillo es el valor resultante de aplicar la fórmula contenida en la Resolución 940 de 2022, es decir, el valor a pagar por los metros construidos adicionales de Vivienda de Interés Social y Prioritario al Distrito.

Por otra parte, en color verde es la oportunidad de financiación adicional proyectada por el proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana San Miguel – El Refugio, esto es un valor equivalente al 80% de lo que valdría compensar esos metros adicionales frente al Distrito para otros proyectos sometidos a tratamiento de renovación urbana y consolidación y por lo tanto el valor que proyecta recibir el Plan Parcial de Renovación Urbana San Miguel – El Refugio en su banco receptor de vivienda VIS/VIP.

Se plantea un 80% una compensación sobre este porcentaje entendiendo que tal disposición hace más atractivo la oportunidad de compensar con el proyecto frente a otros proyectos del Distrito.

6.14. Mercado para el traslado de la obligación VIP/VIS

El Decreto 555 de 2021, determina que los tratamientos de renovación urbana y consolidación que pretendan acceder a índices superiores al básico deberán cumplir con la obligación de destinar suelo para la construcción de VIS y VIP o su equivalente en metros cuadrados de construcción, por lo que todos los proyectos con esta obligación son potenciales clientes del PLAN PARCIAL SAN MIGUEL EL REFUGIO.

Ahora bien, el POT estima que, a través de los tratamientos urbanísticos de renovación urbana y consolidación, la ciudad espera generar el 73% de las viviendas, lo que permite concluir que existirá una alta demanda de proyectos de vivienda de interés social y prioritario.

ILUSTRACIÓN 23 CALCULO POTENCIAL DE VIVIENDA POR TRATAMIENTO URBANÍSTICO PARA LA VIGENCIA DEL DECRETO 555 DE 2021²⁶

Tratamiento urbanístico	Vivienda potencial ajustada por mercado					
	Propuesta POT [CAR]		Propuesta POT [CTPD]		Propuesta POT [Concejo]	
	Unidades	Part %.	Unidades	Part %.	Unidades	Part %
Consolidación general	130.766	22,7	84.832	14,4	84.832	14,4
Consolidación urbanística	23.148	4,0	-	-	-	-
Mejoramiento integral	139.489	24,2	18.291	3,1	18.291	3,1
Desarrollo	201.193	34,9	138.912	23,6	138.912	26,3
Renovación Urbana	81.349	14,1	347.148	58,9	347.148	58,9
Total	575.945	100,0	589.183	100,0	589.183	100,0

6.15. Otros beneficios construcción de vivienda de interés prioritario y social

Adicionalmente a lo descrito, en la actualidad la normatividad dispone de dos beneficios impositivos respecto a la construcción de este tipo de vivienda, que se resumen a continuación:

Renta Exenta: (235-2 Estatuto Tributario) De la utilidad sobre la venta de las primeras viviendas, incluye todo el costo directo e indirecto, para lo cual desde el fideicomiso debe quedar específica la finalidad. Si existe mezcla de usos debe existir un centro de costos diferente por cada uno, y aplica también para aportantes de suelo.

Devolución de IVA: Todos los materiales que pongan en condición de habitabilidad (cemento, concreto, enchape e.t.c.) el valor podrá ser hasta por el 4% del valor registrado en la escritura de venta, (normalmente devuelven títulos de pago DIAN).

²⁶ Fuente Elaboración Camacol Bogotá Cundinamarca

6.16. Cálculo Obligación Servicios Públicos

El Artículo 320 del Decreto 555 de 2021 dispone la referida obligación que para el caso del PP San Miguel El Refugio, se calcula así:

$$\text{OSP: CS} * \text{Vref} * 0,064$$

Donde:

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

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

Vref: Valor de referencia del AT

$$\text{\$ } \mathbf{12.603.596,80} = (61,541) * (3.200.000 * (0,064))$$

El valor por pagar asciende a la suma de \$ 12.603.596,80, el cual se debe pagar dentro los 10 días siguientes a la ejecutoria de la correspondiente licencia según el artículo 321. Si el proyecto se ejecuta por etapas, se irá pagando proporcionalmente al licenciamiento.

7. ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

Para el Plan Parcial de Renovación Urbana San Miguel – – El Refugio- el desarrollo de la Políticas de Moradores, es de gran importancia para lograr el desarrollo exitoso de este proyecto.

En tal sentido, la negociación con los propietarios de los predios se convierte en la columna vertebral de este proyecto con el objetivo de garantizar el mayor porcentaje de propietarios en la participación del PPRU San Miguel – El Refugio, de tal forma, que se logre con las estrategias de comunicación, socialización, promoción y sensibilización la permanencia de los actuales moradores.

Para lo anterior, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 497 del Decreto 555 de 2021, noma que menciona la forma se debe formular y caracterizar el plan de gestión social.

7.1. Estrategia De Gestión Del Suelo.

Como estrategia en la gestión del suelo como se observó se configuraron cinco (5) unidades de actuación, sobre las cuales se plantea la integración inmobiliaria de cada una y el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, entre otros, lo que permitirá generar las condiciones propicias para la ejecución y materialización del planteamiento urbano propuesto.

7.2. Constitución De Fiducia De Administración- Parqueo

Para efectos del presente plan parcial se constituirá un Fideicomiso de parqueo, en el que los propietarios actuales realizaran el aporte de los inmuebles con el fin de hacer parte del Plan Parcial San Miguel El refugio.

En primera medida, los derechos fiduciarios del fideicomiso serán del actual titular jurídico del inmueble, y una vez cumplidas las condiciones pactadas entre las partes se cederán los derechos fiduciarios a quienes operarán este proyecto.

Con el fideicomiso constituido se garantiza que la titularidad jurídica de los inmuebles radique en una misma persona y esto facilite la operatividad del plan parcial, y a su vez se constituye en una garantía para sus inversionistas y al proyecto mismo.

7.3. Restitución de los Aportes.

En primer lugar, vale la pena indicar que en el capítulo a través del cual se determina la política de moradores, se describen el tipo de negociaciones y/o tratamientos que se adelantaran con los propietarios de los bienes inmuebles que conforman cada unidad de actuación, estableciendo los porcentajes sobre los cuales se hará un proceso de enajenación o de inversión (a través de aportes).

Para los efectos de las enajenaciones directas, estas se sustentan en los avalúos comerciales atendiendo las fuentes que en el capítulo aludido se indican.

Para efectos de los aportes a realizar estos deben entenderse como aportes de bienes inmuebles y aportes de capital, dado que el proyecto de equipamiento privado (clínica de alta complejidad) se fondea a través de fondos de inversión privada.

Teniendo en cuenta los aportes diferenciados que maneja este proyecto, cada inversor tendrá opciones del retorno de su participación o aporte, ya sea a través de restitución de metros cuadrados de productos inmobiliarios del proyecto, restitución de recursos líquidos indexados con participación de un 3% de la utilidad.

8. POLÍTICA DE MORADORES

8.1. Política de Gestión social

El objetivo principal de la propuesta de la Política de Moradores del PPRU San Miguel – El Refugio- permitirá la integración de los moradores y la comunidad directamente afectada por el proyecto.

Conforme a lo anterior, se pretende facilitar la gestión del suelo sin que los moradores se vean segregados por el proyecto, si no, todo lo contrario, mejorar la calidad de vida de los habitantes del Barrio San Miguel, así como, poder asegurar que el comercio existente, en el sector intervenido, se dé en mejores condiciones con infraestructura nueva y moderna que permita ofrecer un mejor servicio.

Para lo anterior, se ha previsto realizar las siguientes actividades para sensibilización de la comunidad:

TABLA 13 GESTIÓN SOCIAL

No.	TEMÁTICA	OBJETIVO	ACTORES
1	Alcance de la Política de Moradores	Sensibilizar a la comunidad afectada por el PPRU San Miguel – El Refugio sobre la implementación proyecto.	Propietarios Comerciantes Junta de Acción Comunal. Lideres comunitarios Gestores Comunitarios
2	Oferta inmobiliaria para los propietarios no interesados en la participación del proyecto, pero si interesados en la venta directa de sus inmuebles	Ofrecer a los propietarios de los proyectos diferentes inmuebles que pueden tener la equivalencia a los inmuebles que actualmente tienen dentro del polígono de intervención	Propietarios residentes

No.	TEMÁTICA	OBJETIVO	ACTORES
3	Programas para propietarios para adecuación de sus negocios a los nuevos locales comerciales.	Ofrecer la oferta distrital como privada que permita formarse y actualizarse en estrategias comerciales a los propietarios comerciantes del sector.	Propietarios comerciantes
4	Propietarios renuentes de la venta directa	Se dispone de asesoría legal para atender las diferentes inquietudes que les resulten a los propietarios, a fin de prevenir litigio o conflictos con los propietarios.	Propietarios no interesados en la venta directa
5	Oferta de programas distritales y oferta de entidades privadas	<p>Brindar a los moradores (propietarios, arrendatarios, comerciantes) la diferente oferta con la que cuenta el proyecto y que pone a disposición de los moradores del PPRU, a fin que sean beneficiados en diferentes programas, tales como:</p> <p>Programas para compra de vivienda VIS y VIP.</p> <p>Subsidios para compra de vivienda. (Minvienda, caja de compensación familiar)</p> <p>Apoyo para pequeños negocios y emprendimientos,</p>	

No.	TEMÁTICA	OBJETIVO	ACTORES
		profesionales y artesanos (MinTiC) Créditos para pequeños comerciantes (Alcaldía de Bogotá)	

8.2. Caracterización de los moradores.

Como una de las conclusiones principales que se tuvo de la caracterización de los moradores de la propuesta del PPRU San Miguel – El Refugio, se concluyó que este proyecto este compuesto por 16 manzanas y un total de 601 predios, como se muestra en la siguiente tabla:

TABLA 14 NÚMERO DE MANZANAS - PREDIOS²⁷

MANZANA	PREDIOS INDIVIDUALES	PREDIOS PH	COMERCIO	TOTAL, NÚMERO DE PREDIOS POR MANZANA
1	33	61	3	97
2	8	17	3	28
3	32	8	0	40
4	39	3	1	43
5	40	6	0	46
6	7	98	1	106
7	9	19	2	30
8	20	30	1	51
9	21	25	0	46
10	13	7	1	21
11	1	0	0	1
12	9	0	0	9
13	6	0	0	6
14	7	8	0	15
15	6	10	0	16
16	5	4	0	9
TOTAL	256	296	12	564

²⁷ Fuente: Elaboración propia con base en información de SINUPOT, base Catastral y Mapas Bogotá

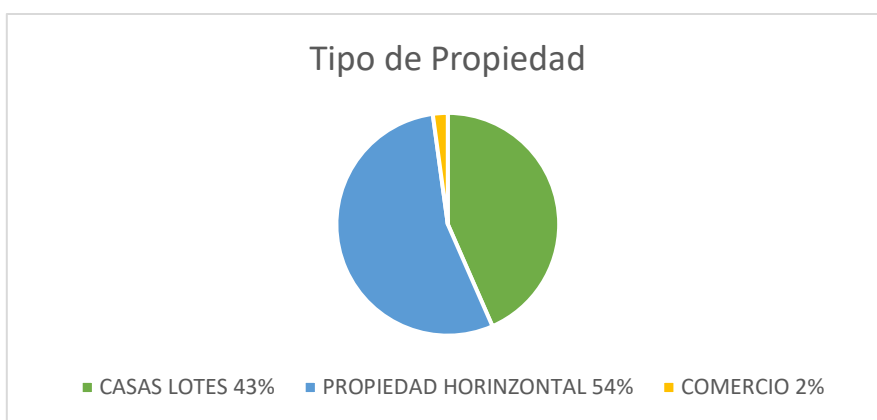
De los predios identificados anteriormente, se identificaron personas naturales como personas jurídicas, de los cuales el 6% corresponde a personas jurídicas y el 94% corresponde a personas jurídicas:

ILUSTRACIÓN 14 PERSONAS NATURALES - JURÍDICAS²⁸



Por otra parte, respecto de la propiedad horizontal versus las casas lotes y comercio que se encontraron dentro del polígono de intervención, encontramos lo siguiente:

ILUSTRACIÓN 13 TIPO DE PROPIEDAD²⁹



²⁸ Fuente: Elaboración propia con base en información dispuesta en la base catastral

²⁹ Fuente: Elaboración propia con base en información catastral dispuesta en la base catastral de Catastro Bogotá

8.3. Programa de Gestión Social

El PPRU San Miguel – El Refugio, pretende a través del Programa de Gestión Social, con el objetivo de mitigar que puedan traer la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana San Miguel – El Refugio-; tratando con ello, que los moradores que se han identificado en el sector se integren al proyecto, ya sea como, socios aportantes o aportantes a la formulación del proyecto.

Así entonces, y toda vez, que este proyecto pretende la rehabilitación de un sector, será de gran importancia reconocer e integrar a los moradores, conforme lo dispone el subcapítulo tercero – Protección a Moradores y Actividades Productivas- y en específico en el artículo 373 del Decreto 555 de 2021.

Conforme a lo anterior, en al PPRU San Miguel – El Refugio- se proponen las siguientes estrategias sociales, con fundamento en el artículo 373 y subsiguientes del Decreto 555 de 2021, para lo cual se tendrá en cuenta lo siguientes aspectos, a saber:

8.4. Valor catastral de los predios

8.4.1. Identificación de propietarios, estimación de avalúo comercial, Unidades de Actuación Urbanística y Estrategias de gestión del suelo.

Para la negociación de los 564 predios que se identificación dentro de las 16 manzanas que hacen parte del proyecto, se tomó como base el avalúo catastral del año 2023, que está dispuesto en la base catastral; información que se presente en la siguiente tabla:

Teniendo en cuenta, que el PPRU San Miguel – El refugio, no pretende afectar el tejido social de este sector, sino generar una verdadera renovación y revitalización del sector, hace que la gestión del suelo sea más dispendiosa, y teniendo en cuenta la

protección Constitucional, legal y POT (Decreto 555 de 2021) que goza los propietarios, así como los moradores del sector.

Así entonces, para la debida gestión del suelo, se ve conveniente acoger las estrategias planteadas en el Decreto 555 de 2021, atinentes al manejo de la adquisición predial en los procesos de formulación y aprobación del Plan Parcial en tratamiento de renovación urbana:

Teniendo en cuenta las anteriores prerrogativas, se tienen las siguientes estrategias, a saber:

Por otra parte, y contemplando las posibles indemnizaciones que se puedan ocasionar por terminación anticipada de arriendos, se realizó conforme las siguientes estrategias:

TABLA 15 ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL POR MANZANA³⁰

ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL POR MANZANA		
MANZANA	VALOR	%
MANZANA 1	\$ 58.110.655.714,29	16,99
MANZANA 2	\$ 16.328.151.428,57	4,77
MANZANA 3	\$ 31.116.725.714,29	9,10
MANZANA 4	\$ 35.821.705.714,29	10,47
MANZANA 5	\$ 37.144.670.000,00	10,86
MANZANA 6	\$ 38.890.994.285,71	11,37
MANZANA 7	\$ 12.786.601.428,57	3,74
MANZANA 8	\$ 26.532.598.571,43	7,76
MANZANA 9	\$ 30.180.507.142,86	8,82
MANZANA 10	\$ 14.147.815.714,29	4,14
MANZANA 11	\$ -	0,00
MANZANA 12	\$ 6.974.180.028,57	2,04
MANZANA 13	\$ 3.667.295.728,57	1,07
MANZANA 14	\$ 14.469.287.118,57	4,23
MANZANA 15	\$ 7.054.227.657,14	2,06
MANZANA 16	\$ 8.777.287.571,43	2,57

³⁰ Fuente: Elaboración propia con base en información catastral dispuesta en la base catastral de Catastro Bogotá

TOTAL	\$	342.002.703.818,57	100,00
--------------	-----------	---------------------------	---------------

ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL POR UAU

UAU 1	\$	44.328.322.857,14	0,13
UAU 2	\$	78.210.194.285,71	0,23
UAU 3	\$	88.797.890.942,86	0,26
UAU 4	\$	65.581.459.990,00	0,19
UAU 5	\$	65.084.835.742,86	0,19

TOTAL	\$	342.002.703.818,57	1,00
--------------	-----------	---------------------------	-------------

De la anterior tabla, se concluye que el estimativo del avalúo comercial, sacado a partir del valor catastral (ver tabla 6) de los predios que integran el polígono de intervención del PPRU San Miguel – El Refugio- es por la suma de \$342.002.703.818,5.

En ese entendido, y para dar aplicación a la Política de Moradores, y conforme al trabajo que viene adelantado el grupo social del PPRU San Miguel – El Refugio- se realizaron los siguientes estimativos:

TABLA 16 CÁLCULO MORADORES

PROPIETARIOS	PORCENTAJE	RESULTADO EN \$
APORTES POR PROPIETARIO	51%	\$122.094.965.263,23
RESTANTE	49%	\$117.306.927.409,77
RESTANTE CONFORMADO POR:		
VENTA DIRECTA	45%	\$107.730.851.702,85
PREDIOS EN LITIGIO	4%	\$9.576.075.706,92
TOTAL EN PORCENTAJE (51%+45+4%)	100%	

8.5. Aportes voluntarios de propietarios, ventas directas litigio por Unidad de Actuación Urbanística

A su vez, y para entender de una mejor forma lo antes planteados se desglosa la política de moradores por cada una de la Unidades de Actuaciones Urbanísticas, que para el caso del Proyecto San Miguel – El Refugio- son 5:

TABLA 17 UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1

UNIDAD DE ACTUACIÓN 1	MANZANAS ORIGINALES	
		11
		10
		9
	VALOR COMERCIAL TOTAL DE LOS PREDIOS DE LAS MANZANAS	\$ 44.328.322.857,14
	VALOR APORTE 51% PREDIOS	\$ 22.607.444.657,14
	RESTANTE	\$ 21.720.878.200,00
	VENTA DIRECTA	\$ 19.947.745.285,71
	LITIGIOS	\$ 1.773.132.914,29

TABLA 18 UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 2

UNIDAD DE ACTUACIÓN 2	MANZANAS ORIGINALES	
		7
		6
		8
	VALOR COMERCIAL TOTAL DE LOS PREDIOS DE LAS MANZANAS	\$ 78.210.194.285,71
	VALOR APORTE 51% PREDIOS	\$ 39.887.199.085,71
	RESTANTE	\$ 38.322.995.200,00
	VENTA DIRECTA	\$ 35.194.587.428,57
LITIGIOS	\$ 3.128.407.771,43	

TABLA 19 UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 3

UNIDAD DE ACTUACIÓN 3	MANZANAS ORIGINALES	
		4
		5
		15
		16
	VALOR COMERCIAL TOTAL DE LOS PREDIOS DE LAS MANZANAS S	\$ 88.797.890.942,86
	VALOR APORTE 51% PREDIOS	\$ 45.286.924.380,86
	RESTANTE	\$ 43.510.966.562,00
VENTA DIRECTA	\$ 39.959.050.924,29	
LITIGIOS	\$ 3.551.915.637,71	

TABLA 20 UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 4

UNIDAD DE ACTUACIÓN 4	MANZANAS ORIGINALES	
		3
		2
		13
		14
	VALOR COMERCIAL TOTAL DE LOS PREDIOS DE LAS MANZANAS	\$ 65.581.459.990,00
	VALOR APORTE 51% PREDIOS	\$ 33.446.544.594,90
	RESTANTE	\$ 32.134.915.395,10
	VENTA DIRECTA	\$ 29.511.656.995,50
	LITIGIOS	\$ 2.623.258.399,60

TABLA 21 UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 5

UNIDAD DE ACTUACIÓN 5	MANZANAS ORIGINALES		
		1	
		12	
		VALOR COMERCIAL TOTAL DE LOS PREDIOS DE LAS MANZANAS	\$ 65.084.835.742,86
	51% DEL VALOR COMERCIAL TOTAL DE LOS PREDIOS DE LAS MANZANAS	\$ 33.193.266.228,86	
	RESTANTE	\$ 31.891.569.514,00	
	VENTA DIRECTA	\$ 29.288.176.084,29	
	LITIGIOS	\$ 2.603.393.429,71	

Conforme, al análisis que se realizó, de obtuvieron de manera global, las siguientes cifras, que se indican a continuación:

TABLA 22 VALORES PARCIALES MORADORES

TOTAL APORTE DEL 51% APORTE VOLUNTARIO	\$ 174.421.378.947,47
VENTA DIRECTA	\$ 153.901.216.718,36
VALOR PREDIOS EN LITIGIOS	\$ 13.680.108.152,74
VALOR ASESORÍA JURÍDICA	\$ 177.841.405,99
CONSULTORÍA SOCIAL POR DOS AÑOS	\$ 432.000.000,00

A su vez, y con el fin de contemplar todos los ítems necesarios para la atención de los moradores del PPRU San Miguel – El Refugio, se contempló, lo siguiente, a saber:

TABLA 23 ANÁLISIS DE MERCADO ARRIENDOS

ANÁLISIS DE MERCADO ARRIENDOS			
ÍTEM	CONCEPTO	NÚMERO DE AP	TOTAL
ARRIENDO APARTAMENTO	\$ 1.625.000,00		
ARRIENDO LOCAL	\$ 1.500.000,00		
CÁLCULO VALOR INDEMNIZACIONES POR TERMINACIÓN ANTICIPADA DE ARRENDAMIENTOS			
INDEMNIZACIONES TERMINACIÓN AP	5% DE LOS PREDIOS APARTAMENTOS	13	\$ 21.255.000,00
INDEMNIZACIONES TERMINACIÓN LC	10% DE LOS PREDIOS LOCALES	1	\$ 1.950.000,00
ARRENDAMIENTO			
TOTAL			\$ 23.205.000,00

CÁLCULO VALOR PAGO LUCRO CESANTE POR UN LOCAL COMERCIAL	
LUCRO CESANTE LOCAL UN LOCAL	\$ 24.000.000,00

NOTA 1: En la búsqueda de referente para el cálculo de los predios individuales (casas) no se encontró ninguno, por lo que para los predios individuales se tomara la parentación entre el arrendamiento de los locales como de los apartamentos

Nota 2: Para el pago del arrendamiento de los propietarios de los predios al proyecto de igual forma se tomará el valor ponderado para entre el valor de arrendamiento de los locales como de los apartamentos. (Ver Anexo análisis de mercado arrendamientos predio Barrio San Miguel)

8.6. Arrendamientos para propietarios aportantes

Ahora bien, y teniendo en cuenta que, para los propietarios aportantes, se debe contemplar un tiempo aproximado de pago de arrendamiento se calculó un tiempo estimativo de arrendamiento de 18 meses por cada una de las unidades de actuación, tomando como base para su estimación el tiempo de ejecución de cada unidad de actuación urbanística, cálculos, cuales se muestran a continuación:

TABLA 24 ARRENDAMIENTO PREDIOS UAU 3

UNIDAD DE ACTUACIÓN 3	Total Predios	114	PRIMERA UAU
	51% de los predios	58	
	Valor por mes del arrendamiento	\$1.562.500,00	
	Valor por los 18 meses por unidad	\$28.125.000,00	
	Total valor arrendamiento (18 meses por 58 predios)	\$1.635.187.500,00	

TABLA 25 ARRENDAMIENTO PREDIOS UAU 4

UNIDAD DE ACTUACIÓN 4	Total Predios	89	SEGUNDA UAU
	51% de los predios	45	
	Valor por mes del arrendamiento	\$ 1.562.500,00	
	Valor por los 18 meses por unidad	\$28.125.000,00	
	Total valor arrendamiento (18 meses x 45 predios)	\$ 1.276.593.750,00	

TABLA 26 ARRENDAMIENTO PREDIOS UAU 1

UNIDAD DE ACTUACIÓN 1	Total Predios	67	TERCERA UAU
	51% de los predios	34	
	Valor por mes del arrendamiento	\$ 1.562.500,00	
	Valor por los 18 meses por unidad	\$ 28.125.000	
	Total valor arrendamiento (18 meses por 35 predios)	\$ 961.031.250,00	

Nota: Si bien, los predios que integran esta Unidad de Actuación Urbanística son 68, para efectos del cálculo de los propietarios se tendrá en cuenta 67 predios menos 1 predio que corresponde al parque.

TABLA 27 ARRENDAMIENTO PREDIOS UAU 5

UNIDAD DE ACTUACIÓN 5	Total Predios	106	CUARTA UAU
	51% de los predios	54	
	Valor por mes del arrendamiento	\$1.562.500,00	
	Valor por los 18 meses por unidad	\$28.125.000,00	
	Total valor arrendamiento (18 meses por 54 predios)	\$1.520.437.500,00	

TABLA 28 ARRENDAMIENTO PREDIOS UAU 2

UNIDAD DE ACTUACIÓN 2	Total Predios	187	QUINTA UAU
	51% de los predios	95	
	Valor por mes del arrendamiento	\$1.562.500,00	
	Valor por los 18 meses por unidad	\$28.125.000,00	
	Total valor arrendamiento (18 meses por 95 predios)	\$2.682.281.250,00	

TOTAL ARRIENDO PROPIETARIOS APORTANTES	\$ 8.075.531.250,00
---	----------------------------

Con todo lo anterior, se concluye que el valor de moradores para el Plan Parcial de Renovación Urbana asciende a la suma de \$ 176.313.927,09.

9. Reparto de cargas y beneficios.

9.1. Metodología usada para el reparto de cargas y beneficios.

Si bien en la actualidad no existe una única metodología sobre el reparto de cargas y beneficios el plan parcial propuesto, plantea para un adecuado reparto, en primer lugar, valoración inicial de los predios y/o inmuebles que conforman cada unidad de actuación urbanística.

Acto seguido, se procede a cuantificar las cargas urbanísticas asociadas a la adecuación y reconfiguración del suelo, que nos permita explotar los aprovechamientos propuestos.

Por último, cuantificación del beneficio, el cual se fundamenta en la estructuración y desarrollo del máximo potencial de aprovechamiento que esta pieza urbana conforme a la norma de área de actividad y usos permite, el cual es distribuido entre las diferentes unidades bajo los criterios de equidad y proporcionalidad.

9.2. Aportes iniciales por Unidad de Actuación Urbanística.

El punto de partida dentro del proceso de formulación del Plan Parcial objetivo de la maestría estudiada, implica la obtención de los valores de bienes inmuebles que conforman el polígono de interés, que para el caso se traduce en el área de verificación, para ello es importante conocer el valor de los usos actuales y desarrollados, pues con ello se determina el porcentaje de participación de cada unidad de actuación urbanística y su participación en el potencial beneficio que el desarrollo del plan determina.

Bajo este entendido, para el cálculo del porcentaje de participación, se tomó como base de su estimación el valor comercial de los bienes inmuebles que hacen parte del

área de terreno objeto del plan parcial San Miguel el refugio, dicho valor se obtuvo de información relacionada con el avalúo catastral de los predios que conforman el polígono objeto de intervención asumiendo, tal como lo establece el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011, que el avalúo catastral corresponde en un 70% al valor catastral del bien o bienes que hacen del polígono objeto de intervención.

Bajo ese contexto, identificados por área y valor comercial estimado tanto el metro cuadrado de los predios, así como de cada unidad de actuación urbanística que estos conforman arrojando el siguiente cuadro:

TABLA 29 APORTES INICIALES POR UAU

UAU	ÁREA PREDIAL	% DE PARTICIPACIÓN EN EL ÁREA TOTAL	VALOR INICIAL POR M2	VALOR INICIAL TOTAL (\$) (VI) COMERCIAL	% DE PARTICIPACIÓN EN EL VALOR TOTAL
1	11.057,12	16,91%	\$ 3.426.357,04	\$ 44.328.322.857,14	13,0%
2	10.709,42	16,38%	\$ 4.878.278,62	\$ 88.797.890.942,86	26,0%
3	19.266,41	29,47%	\$ 2.996.741,73	\$ 78.210.194.285,71	22,9%
4	12.738,46	19,49%	\$3.657.889,53	\$ 65.581.459.990,00	19,2%
5	11.598,29	17,74%	\$3.490.604,59	\$ 65.084.835.742,86	19,0%
TOTAL	65.369,70	100%		\$ 342.002.703.818,57	100%

9.3. Clasificación de usos por Unidad de Actuación Urbanística - UAU

Teniendo en cuenta el área objeto de intervención la cual se zonifica en Área Estructura Receptora de Vivienda de Interés Social, el uso predominante en el Plan Parcial propuesto en la vivienda tipo VIS y VIP, adicional a la carga urbanística exigida para el tratamiento de Renovación Urbana, distribuidas en las unidades de actuación No. 1 y 3, las cuales también cuentan con usos complementarios comerciales, como soporte a la actividad residencial planteada, el uso de vivienda NO VIS se ubica en las unidades de actuación No. 4 y 5; por último el uso sobre el cual se estructura el equipamiento privado de salud y la vivienda colectiva de adulto mayor se ubican en la unidad de actuación No. 2.

TABLA 30 USOS POR UAU

Uso	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	Total
Clínica de alta complejidad	0%	100%	0%	0%	0%	100%
Servicios	100%	0%	0%	0%	0%	100%
Áreas comerciales	14%	0%	40%	36%	10%	100%
Vivienda Colectiva	0%	0%	0%	82%	18%	100%
Vivienda VIS	21%	0%	79%	0%	0%	100%
Hogar Adulto mayor	0%	100%	0%	0%	0%	100%
Vivienda No VIS	0%	0%	0%	80%	20%	100%
Vivienda VIP	72%	0%	28%	0%	0%	100%

9.4. Edificabilidad de las unidades de actuación por uso

La edificabilidad final propuesta para el plan parcial son 466.977,83 m2 de construcción, la cual supera el índice de 7,14 de los cuales 389.456,56 m2 de construcción son área vendible resultante de descontar los aislamientos, retrocesos y circulaciones (por usos se establecieron en Equipamiento privado -Clínica de alta complejidad- vivienda multifamiliar y hogar adulto mayor 75% vendible y sobre los demás usos 85% vendible).

La distribución propuesta de los productos se basó en la lógica no solo de generar mayor rentabilidad al explotar el mayor aprovechamiento de cada unidad de actuación urbanística, sino de generar una mezcla de usos que permitan dinamizar el sector social y económicamente.

TABLA 31 EDIFICABILIDAD POR USO EN UAU

USO	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	TOTAL
Clínica de alta complejidad	-	38.765	-	-	-	38.764,74
Servicios	5.309	-	-	-	-	5.308,98
Áreas comerciales	5.309	-	15.131	13.864	3.783	38.086,90
Vivienda Colectiva	-	-	-	62.497	13.380	75.876,91
Vivienda VIS	19.527	-	73.694	-	-	93.221,21
Hogar Adulto mayor	-	17.295	-	-	-	17.294,75
Vivienda No VIS	-	-	-	40.841	10.466	51.307,48
Vivienda VIP	19.527	-	50.068	-	-	69.595,59
TOTAL	49.673	56.059	138.893	117.202	27.629	389.456,56

9.5. Costos de cargas urbanísticas

Los costos de cargas urbanísticas se distribuyen en la adecuación y dotación del espacio público efectivo, adecuación del área destinada a equipamiento público y vías las cuales se complementan con el espacio público propuesto, generando fluidez en su distribución en todo el plan parcial. Los valores sobre los que se basa el análisis de las cargas urbanísticas corresponden a proyectos de carácter público y fueron consultados en procesos SECOP y la página web de la IRDEC.

TABLA 32 CARGAS POR UAU

Cargas	Área (m2)	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	Costo total
Espacio Público	33.033,84	\$ 5.927.674.512,00	\$ 1.589.811.450,00	\$ 6.701.387.514,48	\$ 4.382.163.426,00	\$ 5.002.368.522,00	\$ 23.603.405.424
Equipamientos	1.961,09	\$ -	\$ 676.576.050,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 676.576.050
Moradores		\$ 22.808.518.731,20	\$ 41.131.885.731,20	\$ 45.272.763.343,20	\$ 33.538.118.426,30	\$ 33.562.616.295,20	\$ 176.313.902.527,09
Servicios públicos		\$ 2.520.719.360	\$ 2.520.719.360	\$ 2.520.719.360	\$ 2.520.719.360	\$ 2.520.719.360	\$ 12.603.596.800
Espacio público peatonal para el encuentro	26.546,07	\$ 2.705.509.734	\$ 3.601.378.071	\$ 3.268.685.603	\$ 3.176.547.426	\$ 2.962.266.481	\$ 15.714.477.058
VIS - VIP (Cumplimiento en sitio)							
Total	61.541,00	33.962.422.338	49.520.370.662	57.763.555.821	43.617.548.638	44.047.970.658	\$ 228.911.957.859
Porcentaje participación en cargas		15%	22%	25%	19%	19%	100%

La cuantificación de las cargas de hizo conforme a su aplicación en cada una de las unidades de Actuación Urbanística tasándose en un total de \$228.911.957.859.

9.6. Costos directos

Los costos directos de construcción corresponden a los porcentajes que usualmente se dan en el sector.

Para el caso en concreto el porcentaje, sobre los ingresos totales del proyecto asciende al 47.1%, al respecto debe tenerse presente que de acuerdo con la necesidad de contar con certificación LEED para los inmuebles propuestos, se contempló un

2% adicional a efectos de cubrir todo lo relacionado con la certificación, desde el diseño hasta el funcionamiento propio de las edificaciones.

TABLA 33 COSTOS DIRECTOS POR USO EN UAU

Usos	COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					Total
	UAU 1	UAU 2	UAU3	UAU 4	UAU 5	
Clinica de alta complejidad	\$ -	\$ 278.757.245.340	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 278.757.245.340
Servicios	\$ 36.823.092.216	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 36.823.092.216
Áreas comerciales	\$ 33.573.995.844	\$ -	\$ 95.687.495.400	\$ 87.677.826.876	\$ 23.922.250.128	\$ 240.861.568.248
Vivienda Colectiva	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 260.137.414.953	\$ 55.694.148.433	\$ 315.831.563.386
Vivienda VIS	\$ 38.783.225.097	\$ -	\$ 146.362.098.957	\$ -	\$ -	\$ 185.145.324.054
Hogar Adulto mayor	\$ -	\$ 120.936.341.788	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 120.936.341.788
Vivienda No VIS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 144.998.281.017	\$ 37.157.652.972	\$ 182.155.933.989
Vivienda VIP	\$ 23.269.939.042	\$ -	\$ 59.663.770.848	\$ -	\$ -	\$ 82.933.709.890
Total	\$ 132.450.252.199	\$ 399.693.587.128	\$ 301.713.365.205	\$ 492.813.522.846	\$ 116.774.051.533	\$ 1.443.444.778.912
% participación	9%	28%	21%	34%	8%	100%

El cálculo de los costos directos se contrastó frente al valor de ingreso por ventas de cada producto, en donde por uso corresponde a una ponderación de entre el 45 y 47%.

9.7. Costos indirectos

Los costos indirectos de construcción corresponden a los porcentajes que usualmente se dan en el sector, Para el caso en concreto el porcentaje de establecido y/o promediado asciende al 20.5%, distribuido en honorarios, impuestos, gastos de administración, gastos de ventas y gastos financieros como puede verse en la siguiente tabla.

TABLA 34 COSTOS INDIRECTOS POR ITEM

COSTOS INDIRECTOS	% SOBRE VENTAS
HONORARIOS	10,5%
IMPUESTOS	3,7%
GASTOS ADMINISTRACIÓN	0,3%

COSTOS INDIRECTOS	% SOBRE VENTAS
GASTOS VENTAS	2,0%
GASTOS FINANCIEROS	4,0%
Total	20,5%

TABLA 35 COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN POR UAU

	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	Total
Costos indirectos	\$ 60.411.486.812,47	\$ 170.916.111.189,18	\$ 139.035.035.486,18	\$ 211.612.717.637,36	\$ 50.173.912.766,29	\$ 632.149.263.891,48
% participación	10%	27%	22%	33%	8%	100%

Dicho porcentaje de costos indirectos aplicado sobre el valor de las ventas en cada UAU, permite discriminar y totalizar así como ponderar en cada una de las unidades, para un total de \$ 632.149.263.891,48

9.8. Cuantificación de los beneficios.

9.8.1. Análisis de mercado.

Los productos inmobiliarios a ofertar dentro de la propuesta del plan parcial, apuntan a viviendas de interés social VIS, de interés prioritario VIP, colectiva, vivienda NO VIS, infraestructura dotacional privada de servicios médicos (clínica), razón por la cual se hicieron dos tipo de análisis a saber:

Por un parte se analizó el mercado inmobiliario residencial NO VIS y de vivienda colectiva, comercial y de servicios; para lo cual visitaron proyectos inmobiliarios de características similares en otras zonas de la ciudad que guardaron cierta similitud en sus condiciones socioeconómicas, con el polígono a intervenir, esto con el fin de obtener los valores sobre los cuales se ofertarían los productos inmobiliarios propuestos, adicionalmente a las visitas realizadas en sitio, se consultaron portales inmobiliarios, los cuales se describen en cuadro anexo en Excel.

De otra parte, para el caso del desarrollo de infraestructura de salud, es de mencionar que en el polígono elegido no se genera una oferta relacionada a este uso, sin embargo, se consultaron ofertas de consultorios de las mismas características en otro sector de la ciudad, igualmente contamos con la colaboración de una empresa de arquitectura que tiene como objeto el desarrollo de infraestructura inmobiliaria de sector salud, cuyo gerente y arquitecto Rodolfo Mestre, nos proporcionó información relacionada con el desarrollo y comercialización de este tipo de producto inmobiliario.

Es de manifestar que pese a la actual coyuntura económica del país, la actividad inmobiliaria en el sector es dinámica, y permite la comercialización de los productos inmobiliarios ofrecidos.

Como resultado del análisis, obtuvimos un precio promedio para cada producto inmobiliario ofertado que de acuerdo con la tabla anexa que cuyos valores oscilan entre 7.200.000 a 14.600.000, para las viviendas colectivas y NO VIS, para el caso de los consultorios entre los 10.000.000 a 15.000.000 millones.

Para las viviendas VIS y VIP Valor de la vivienda de interés social en proyectos de renovación urbana con un valor máximo de 175 y 110 Salario Mínimos Mensuales Legales Vigentes respectivamente de acuerdo a lo establecido en el decreto 1077 de 2015 Decreto único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio.

Los valores enunciados tienen un valor significativo en una zona que a la luz del actual plan de ordenamiento territorial se constituye en una zona receptora de vivienda de interés social y prioritario, lo que permite el flujo financiero del proyecto propuesto.

TABLA 36 ANÁLISIS DE MERCADO POR USO

**Vivienda NO VIS
sector PPRU**

PROYECTO	DIRECCIÓN	CONSTRUCTOR	ÁREA M ²	ALCOBAS	VALOR VENTA	VALOR M ²	ALTURA	FUENTE
TSM	Carrera 52 # 64a-28	Buitrago y asociados SAS Constructora	58,72	2	\$ 414.000.000,00	\$ 7.050.408,7 2	8	Visita de campo
TSM	Carrera 52 # 64a-28	Buitrago y asociados SAS Constructora	78,7	3	\$ 575.000.000,00	\$ 7.306.226,18	8	Visita de campo
Edificio residencial	Calle 65 # 51-29	Carlos Rubiano SAS	30	1	\$ 220.000.000,0 0	\$ 7.333.333,33	6	Visita de campo
NQS 67	Av carrera 30 # 67-35	Proksol	34,46	1	\$ 273.362.000,00	\$ 7.932.733,60	9	Visita de campo

Promedio	50,47	-	\$ 370.590.500,0 0	\$ 7.405.675,4 6
----------	-------	---	--------------------------	------------------------

Por área insumo de vivienda colectiva

Vivienda colectiva adulto mayor

PROYECTO	DIRECCIÓN	CONSTRUCTOR	ÁREA M ²	ALCOBAS	VALOR VENTA	VALOR M ²	ALTURA	FUENTE
Santa Ana	Calle 110a # 6-7	Promotora Santa Ana 110 SAS	53,07	1	\$ 776.100.000,00	\$ 14.624.081,40	14	https://proyectosantaana.com/
Santa Ana	Calle 110a # 6-7	Promotora Santa Ana 110 SAS	54,04	1	\$ 786.200.000,00	\$ 14.548.482,61	14	https://proyectosantaana.com/
Casa Nua	Chia	Patrimonios inmobiliarios	27	1	\$ 125.000.000,00	\$ 4.629.629,63		https://www.patrimonios.co/proyectos/casa-nua-chia.html

Promedio	44,7033333	-	\$ 562.433.333,33	\$ 14.586.282,00				
----------	------------	---	-------------------	------------------	--	--	--	--

Proyecto con modelo financiero distinto - En Chía

Vivienda NO VIS

PROYECTO	DIRECCIÓN	CONSTRUCTOR	ÁREA M2	ALCOBAS	VALOR VENTA	VALOR M2	ALTURA	FUENTE
Toscana Torres de Hayuelos	Calle 20 # 96a-71	Arquitectura y Concreto	81	3	\$ 483.775.000,00	\$ 5.972.530,86	17	https://arquitecturayconcreto.com/proyectos/cundinamarca/toscana/
Rossetti	Carrera 58C # 147-81	Cusezar	136,1	3	\$ 920.000.000,00	\$ 6.759.735,49	17	https://cusezar.com/proyectos/rossetti/
Segal	Carrera 1 # 64-61	Cusezar	64,8	2	\$ 514.843.000,00	\$ 7.945.108,02	17	https://cusezar.com/proyectos/apartamentos-segal/
Boreal	Av 68 - Americas	Amarilo	74	3	\$ 519.611.000,00	\$ 7.021.770,27	25	https://amarilo.com.co/proyecto/boreal
Boreal	Av 68 - Americas	Amarilo	94	3	\$ 663.711.000,00	\$ 7.060.755,32	25	https://amarilo.com.co/proyecto/boreal
Central 68	Av 68 - Calle 22	Constructora Bolívar	75	2	\$ 601.900.000,00	\$ 8.025.333,33		

Promedio	89,98	-	\$ 620.388.000,00	\$ 6.951.979,99
----------	-------	---	-------------------	-----------------

70,23

\$ 7.178.827,73

Servicios

PROYECTO	DIRECCIÓN	CONSTRUCTOR	ÁREA M ²	ALCOBAS	VALOR VENTA	VALOR M ²	ALTURA	FUENTE
5to piso	Carrera 14 #71-44	Arquitectura y Concreto	72	-	\$ 566.375.000,00	\$ 7.866.319,44	18	https://arquitecturayconcreto.com/proyectos/cundinamarca/life-72-oficinas/
5to piso	Carrera 14 #71-44	Arquitectura y Concreto	64,54	-	\$ 538.184.000,00	\$ 8.338.766,66	18	https://arquitecturayconcreto.com/proyectos/cundinamarca/life-72-oficinas/
5to piso	Carrera 14 #71-44	Arquitectura y Concreto	59,04	-	\$ 496.998.000,00	\$ 8.417.987,80	18	https://arquitecturayconcreto.com/proyectos/cundinamarca/life-72-oficinas/
5to piso	Carrera 14 #71-44	Arquitectura y Concreto	52,66	-	\$ 447.731.000,00	\$ 8.502.297,76	18	https://arquitecturayconcreto.com/proyectos/cundinamarca/life-72-oficinas/
5to piso	Carrera 14 #71-44	Arquitectura y Concreto	48,24	-	\$ 426.828.000,00	\$ 8.848.009,95	18	https://arquitecturayconcreto.com/proyectos/cundinamarca/life-72-oficinas/
Torre 126	Calle 126 # 7-26	Consucasa SAS	36,99	-	\$ 314.000.000,00	\$ 8.488.780,75	14	https://consucasa.co/torre-126-oficinas-bogota/

Promedio	55.57833333	-	\$ 465.019.333,33	\$ 8.410.360,39
----------	-------------	---	-------------------	-----------------

Vivienda colectiva

PROYECTO	DIRECCIÓN	CONSTRUCTOR	ÁREA M ²	ALCOBAS	VALOR VENTA	VALOR M ²	ALTURA	FUENTE
Ciudad living 53	Carrera 28 # 52-17	Construcciones RGM SAS	19	1	\$ 182.000.000,00	\$ 9.578.947,37	5	https://fincaraiz.com.co/proyecto-de-vivienda/ciudad-living-53/galerias/bogota/7302730
View 63	Calle 63 # 1-59	Cusezar	30,5	1	\$ 224.000.000,00	\$ 7.344.262,30	33	https://cusezar.com/proyectos/view-63/
Teik	Av caracas # 32-56	Icono Urbano SA	27,13	1	\$ 252.756.000,00	\$ 9.316.476,23	23	https://teik.com.co/

Torres de los Andes	Carrera 61 # 103-25	AR Construcciones	26,5	1	\$ 224.999.900,00	\$ 8.490.562,26	19	https://www.arconstrucciones.com/proyectos/torre-de-los-andes/
---------------------	---------------------	-------------------	------	---	-------------------	-----------------	----	---

Promedio	25,7825	1	\$ 220.938.975,00	\$ 8.682.562,04				
----------	---------	---	-------------------	-----------------	--	--	--	--

Parques

PROYECTO	DIRECCIÓN	CONSTRUCTOR	ÁREA M2	ALCOBAS	VALOR VENTA	VALOR M2	ALTURA	FUENTE
Obra parque Chicó		Proceso IDRD	2198,3	-	\$ 1.570.733.554,00	\$ 714.521,93	-	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3275248&isFromPublicArea=True&isModal=False
Obra parque La vida		Proceso IDRD	46158,88	-	\$ 7.277.281.824,00	\$ 157.657,24	-	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3042605&isFromPublicArea=True&isModal=False
Obra parque Buenavista		Proceso IDRD	14121,66	-	\$ 8.500.716.225,00	\$ 601.962,96	-	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3126016&isFromPublicArea=True&isModal=False
Obra parque La Candelaria		Proceso IDRD	1413,58	-	\$ 3.655.190.969,00	\$ 2.585.768,74	-	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.928307&isFromPublicArea=True&isModal=False
Obra parque Rincón de los Ángeles		Proceso IDRD	26796,1	-	\$ 9.329.530.729,00	\$ 348.167,48	-	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3018506&isFromPublicArea=True&isModal=False

Promedio	18137,704	-	\$ 6.066.690.660,20	\$ 881.615,67				
----------	-----------	---	---------------------	---------------	--	--	--	--

9.8.2. Ingresos

De conformidad con los valores resultantes del análisis de mercado realizado se proyectaron valores por metro cuadrado de áreas vendibles que permiten la rentabilidad el plan parcial para propuesto, así como competir con el mercado existente sobre los mismos usos, para el caso de las ventas de vivienda VIP y VIS se calcularon sobre los topes máximos permitidos para predios que se desarrollan a través de planes parciales en tratamiento de renovación urbana arrojando los siguientes resultados.

Para el caso del uso de la edificación cuya destinación es para el desarrollo de una clínica de alta complejidad, esta se basa en la rentabilidad que genera su explotación a través de operadores del sector salud cuya fuente de financiación son los fondos privados de inversión, en este orden de ideas los ingresos son por la totalidad el volumen, el cual es adquirido a través de un fondo de inversión privada quien se encarga de su operación, tal como lo hace LENUS CAPITAL PARTNERS³¹

TABLA 37 INGRESOS TOTALES VENTAS

Usos	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	Total
Clinica de alta complejidad	\$ -	\$ 581.471.100.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 581.471.100.000
Servicios	\$ 79.634.715.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 79.634.715.000
Áreas comerciales	\$ 71.671.243.500	\$ -	\$ 204.266.475.000	\$ 187.168.036.500	\$ 51.067.422.000	\$ 514.173.177.000
Vivienda Colectiva	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 542.631.257.876	\$ 116.174.698.768	\$ 658.805.956.644
Vivienda VIS	\$ 80.899.504.071	\$ -	\$ 305.302.645.429	\$ -	\$ -	\$ 386.202.149.500
Hogar Adulto mayor	\$ -	\$ 252.266.027.752	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 252.266.027.752
Vivienda No VIS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 302.457.864.831	\$ 77.508.673.214	\$ 379.966.538.045
Vivienda VIP	\$ 48.539.702.443	\$ -	\$ 124.455.061.029	\$ -	\$ -	\$ 172.994.763.471
Total	\$ 294.690.179.573	\$ 833.737.127.752	\$ 678.219.685.298	\$ 1.032.257.159.207	\$ 244.750.793.982	\$ 3.083.654.945.812
% participación	10%	27%	22%	33%	8%	100%

Los ingresos totales por ventas se cuantifican en \$ 3.083.654.945.812 de acuerdo con los 8 productos inmobiliarios ofrecidos.

³¹ Firma de capital privado-enfocada en inversiones en salud, <https://www.lenuscpc.com/>

Adicional a los ingresos producidos por las ventas, se generan recursos provenientes de las compensaciones que por carga de vivienda VIS/VIP se exigen a otros desarrollos y que se reciben en este proyecto esto permite una utilidad adicional a la generada por las ventas realizadas.

TABLA 38 INGRESOS POR COMPENSACIÓN VIS - VIP

	%	UAU 1	%	UAU 3	Total
Ingresos compensación Vivienda VIS	20,95	\$ 6.981.020.006,40	79,05	\$ 26.341.271.194	\$ 33.322.291.200
Ingresos compensación Vivienda VIP	28,06	\$ 6.963.994.552	71,94	\$ 17.854.232.648	\$ 24.818.227.200

El ingreso adicional por concepto de compensación en VIS y VIP se totaliza en un valor de \$58.140.518.400.

9.9. Utilidad

La utilidad va ligada al producto ofrecido, si bien es cierto que usos como el de las viviendas VIS/VIP no generan utilidades que superan el 5% no es menos cierto que al plantear las unidades de actuación como receptora de obligaciones de vivienda VIS/VIP su utilidad se eleva en un 100%, En relación con los otros usos la rentabilidad corresponde a la experimentada en el mercado en el que se normalmente se desarrollan los mismos usos.

TABLA 39 UTILIDAD POR PRODUCTO EN CADA UAU

Usos	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	Total
Clinica de alta complejidad	-	98.850.087.000	-	-	-	98.850.087.000
Servicios	11.945.207.250	-	-	-	-	11.945.207.250
Áreas comerciales	10.750.686.525	-	30.639.971.250	28.075.205.475	7.660.113.300	77.125.976.550
Vivienda Colectiva	-	-	-	70.542.063.524	15.102.710.840	85.644.774.364
Vivienda VIS	8.089.950.407	-	30.530.264.543	-	-	38.620.214.950
Hogar Adulto mayor	-	32.794.583.608	-	-	-	32.794.583.608

Usos	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	Total
Vivienda No VIS	-	-	-	39.319.522.428	10.076.127.518	49.395.649.946
Vivienda VIP	2.426.985.122	-	6.222.753.051	-	-	8.649.738.174
Total	33.212.829.304	131.644.670.608	67.392.988.844	137.936.791.427	32.838.951.658	403.026.231.841
% participación	8%	33%	17%	34%	8%	100%

La utilidad del ejercicio por producto se promedia en un 13% del total de las ventas y un total de **\$403.026.231.841**

9.10. Balance general del Plan Parcial de Renovación urbana.

Como balance general se puede indicar que se trata de un proyecto viable siempre y cuando las cargas establecidas en el Plan de ordenamiento Territorial para espacio público se manejen sobre el 65% incluyendo el espacio público existente, pues es la única manera de aprovechar la potencialidad que la norma ofrece.

Como descripción del balance resultante, sobre el monto estimado de ingresos totales de las ventas de los productos finales se le descontaron los costos directos, indirectos Costos Directos, Indirectos, así como la utilidad esperada, obteniendo la mayor rentabilidad del predio y dentro de los estándares que tradicionalmente maneja el negocio inmobiliario

TABLA 40 BALANCE GENERAL

ITEM	VALOR	%	\$ m2 ÁREA BRUTA
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 3.083.654.945.812,07	100,0 %	
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 1.443.444.778.911,64	46,8 %	
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 632.149.263.891,48	20,5 %	
4. Utilidad (U)	\$ 403.026.231.840,86	13,1%	
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 605.034.671.168,10	19,6 %	\$ 6.390.406,44
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 228.911.957.859,47	7,4%	
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 376.122.713.308,64	12,2 %	\$ 3.972.626,90
8. Valor inicial (Vi)	\$ 342.002.703.818,57	11,1%	\$ 3.612.249,65

ITEM	VALOR	%	\$ m2 ÁREA BRUTA
9. Plusvalía (Vr-Vi)	\$ 34.120.009.490,07	1,1%	\$ 360.377,25

El valor residual del suelo inicial se calcula en \$ 605.034.671.168,10 que corresponden a un 19.6% del total de las ventas, al que, una vez aplicadas las cargas, valor residual bruto, se totaliza en \$ 376.122.713.308,64 correspondiente al 12.2% del total de las ventas. Concluyéndose un rango aceptable y atractivo financieramente para su desarrollo.

9.11. Balance luego de transferencias del Plan Parcial de Renovación Urbana.

Es evidente que la aplicación de las variables asociadas a la distribución tanto de las cargas como los beneficios de cada una de las 5 unidades de actuación urbanística que componen el plan parcial nos muestra que la unidad 5 será deficitaria por cuanto sus ingresos y afectación por cargas no permite un saldo positivo.

Por otro lado, se realiza una redistribución que nos muestra como resultado final una nivelación en el valor residual del metro cuadrado de cada unidad, nivelando los beneficios en proporción a los aportes.

TABLA 41 BALANCE LUEGO DE TRANSFERENCIAS

ITEM	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	TOTAL
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 294.171.573.552,36	\$ 832.549.178.081,47	\$ 677.947.682.012,19	\$ 1.022.667.352.794,94	\$ 256.319.153.014,91	\$ 3.083.654.939.455,87
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 132.450.252.199,24	\$ 399.693.587.128,37	\$ 301.713.365.205,07	\$ 492.813.522.846,38	\$ 116.774.051.532,59	\$ 1.443.444.778.911,64
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 60.411.486.812,47	\$ 170.916.111.189,18	\$ 139.035.035.486,18	\$ 211.612.717.637,36	\$ 50.173.912.766,29	\$ 632.149.263.891,48
4. Utilidad (U)	\$ 33.212.829.304,29	\$ 131.644.670.607,77	\$ 67.392.988.844,29	\$ 137.936.791.426,86	\$ 32.838.951.657,65	\$ 403.026.231.840,86
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 68.097.005.236,37	\$ 130.294.809.156,16	\$ 169.806.292.476,66	\$ 180.304.320.884,34	\$ 56.532.237.058,38	\$ 605.034.664.812
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 4.578.239.157,19	\$ 59.517.109.043,46	\$ 68.673.587.357,84	\$ 96.143.022.300,98	\$ -	\$ 228.911.957.859,47

ITEM	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	TOTAL
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 63.518.76 6.079,18	\$ 70.777.700 .112,69	\$ 101.132.70 5.118,82	\$ 84.161.298. 583,36	\$ 56.532.23 7.058,38	\$ 376.122.70 6.952,43
Vr. residual por m2	\$ 3.972.626, 90	\$ 3.972.626, 90	\$ 3.972.626, 90	\$ 3.972.626, 90	\$ 3.972.626, 90	\$ 3.972.626, 90

10. CONCLUSIONES.

El plan parcial de San Miguel El refugio es un proyecto renovador que con la mezcla de usos pretende brindar una mejor calidad de vida a los moradores del sector, así como permite la cohesión de la población por su edad como por sus ingresos.

El plan parcial propuesto y la norma urbana contenida en el Decreto 555 de 2020, permite instrumentalizar las zonas receptoras de vivienda de interés social y prioritario, como instrumentos de gestión y financiación.

El plan parcial de San Miguel es una propuesta transformadora en cuanto la intervención del territorio, por cuanto busca renovar un área de la ciudad que ha perdido su potencial residencial y vigencia dada las actuales dinámicas poblacionales, buscando a través de una intervención integral propender por una renovación que permita potencializar la vocación del sector por la gran influencia de los equipamientos de salud, complementado con usos de vivienda de comercio y servicios.

La normativa propuesta en el decreto 555 de 2020 permite la generación efectiva de espacio público y la densificación de sectores de la ciudad cuya infraestructura, se encuentra subutilizada.

11. Anexos

- 11.1.** Justificación inclusión maya vial intermedia local, espacio público y equipamiento de proximidad existente susceptible de reconfiguración dentro del 65% de cesión en planes parciales de renovación urbana – Plan parcial de Renovación Urbana San Miguel – El Refugio-

- 11.2.** Excel reparto de cargas y beneficios.