

# Plan parcial

De Renovación Urbana

**Bosa Zona Urbana  
Sostenible**

Adriana Iza

David Caro

Diana Carrillo



Universidad del  
**Rosario**

01

## Introducción

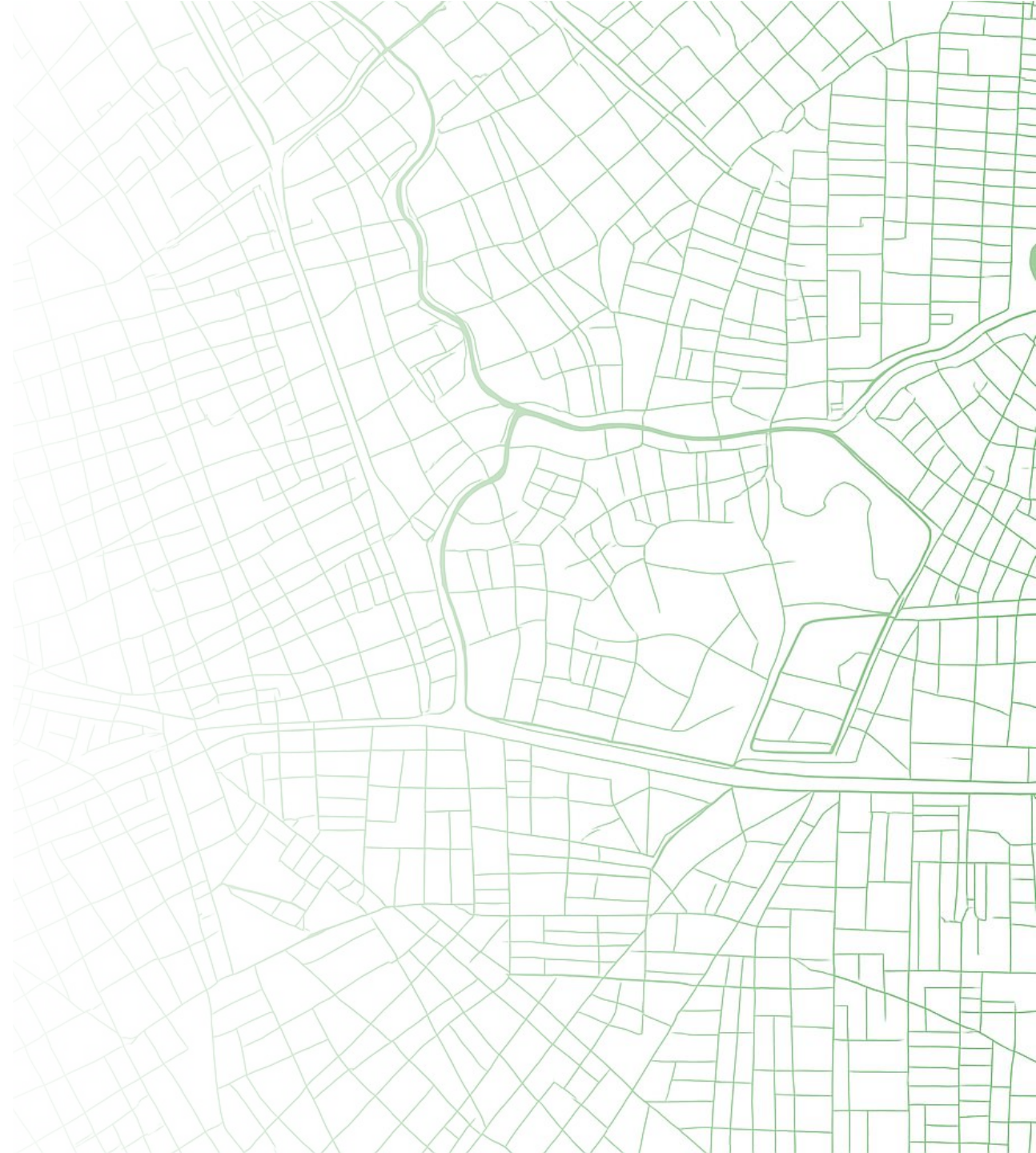
- Localización
- Objetivo General
- Objetivos Específicos

02

## Diagnostico

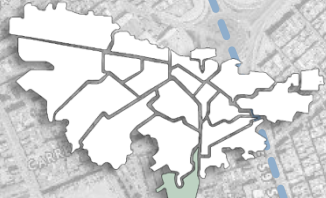
03

## Propuesta



1.1

# Localización General



**Ciudad:** Bogotá - Colombia  
**Barrio:** Olarte  
**UPL:** 17-BOSA  
**Área:** 12 Hectáreas

- Autopista sur
- Avenida carrera 71B
- Río Tunjuelito
- Carrera 72D
- Calle 57B Sur
- Carrera 72J
- Avenida Bosa

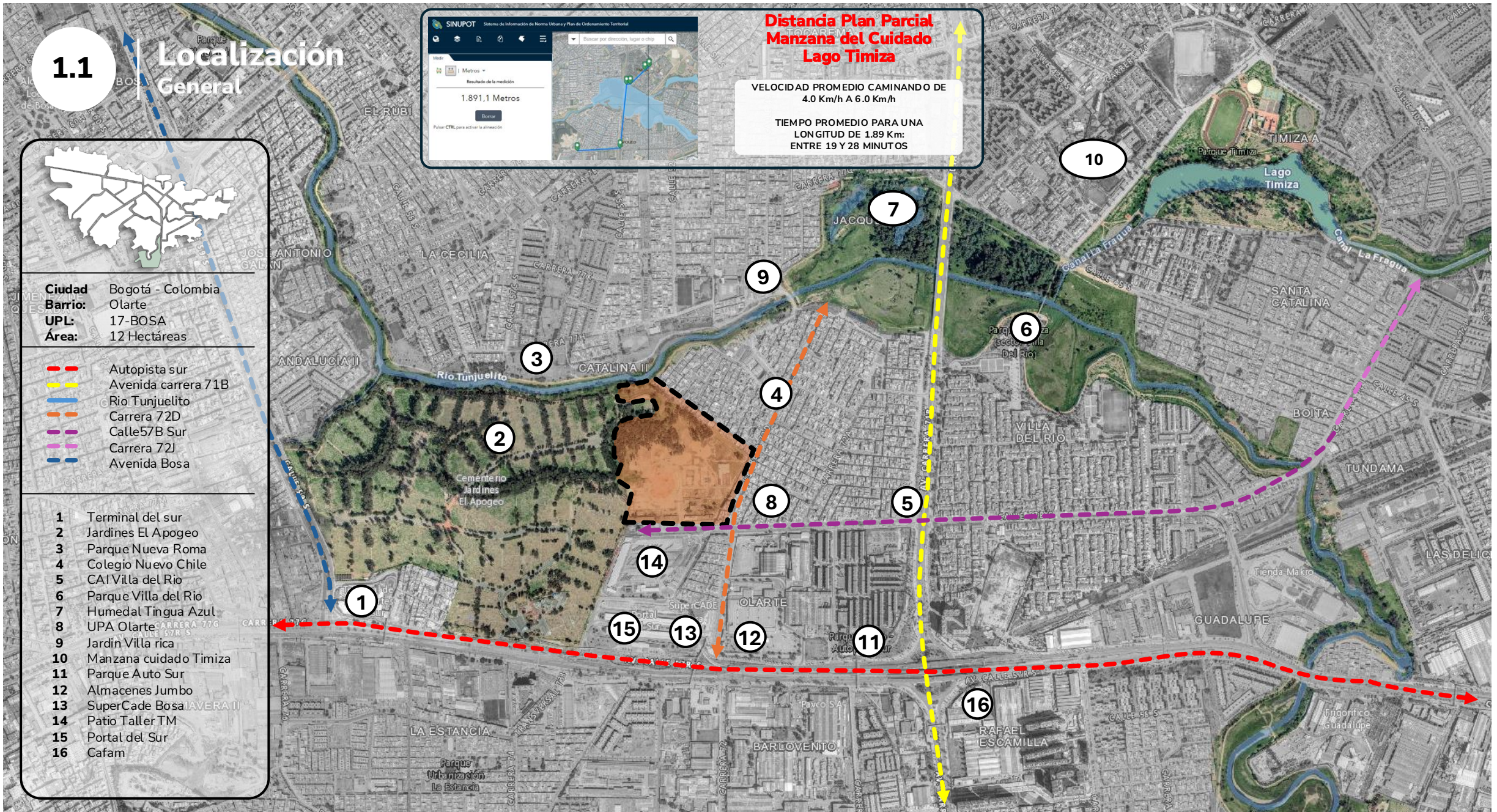
- 1 Terminal del sur
- 2 Jardines El Apogeo
- 3 Parque Nueva Roma
- 4 Colegio Nuevo Chile
- 5 CAI Villa del Río
- 6 Parque Villa del Río
- 7 Humedal Tingua Azul
- 8 UPA Olarte
- 9 Jardín Villa rica
- 10 Manzana cuidado Timiza
- 11 Parque Auto Sur
- 12 Almacenes Jumbo
- 13 SuperCade Bosa
- 14 Patio Taller TM
- 15 Portal del Sur
- 16 Cafam



## Distancia Plan Parcial Manzana del Cuidado Lago Timiza

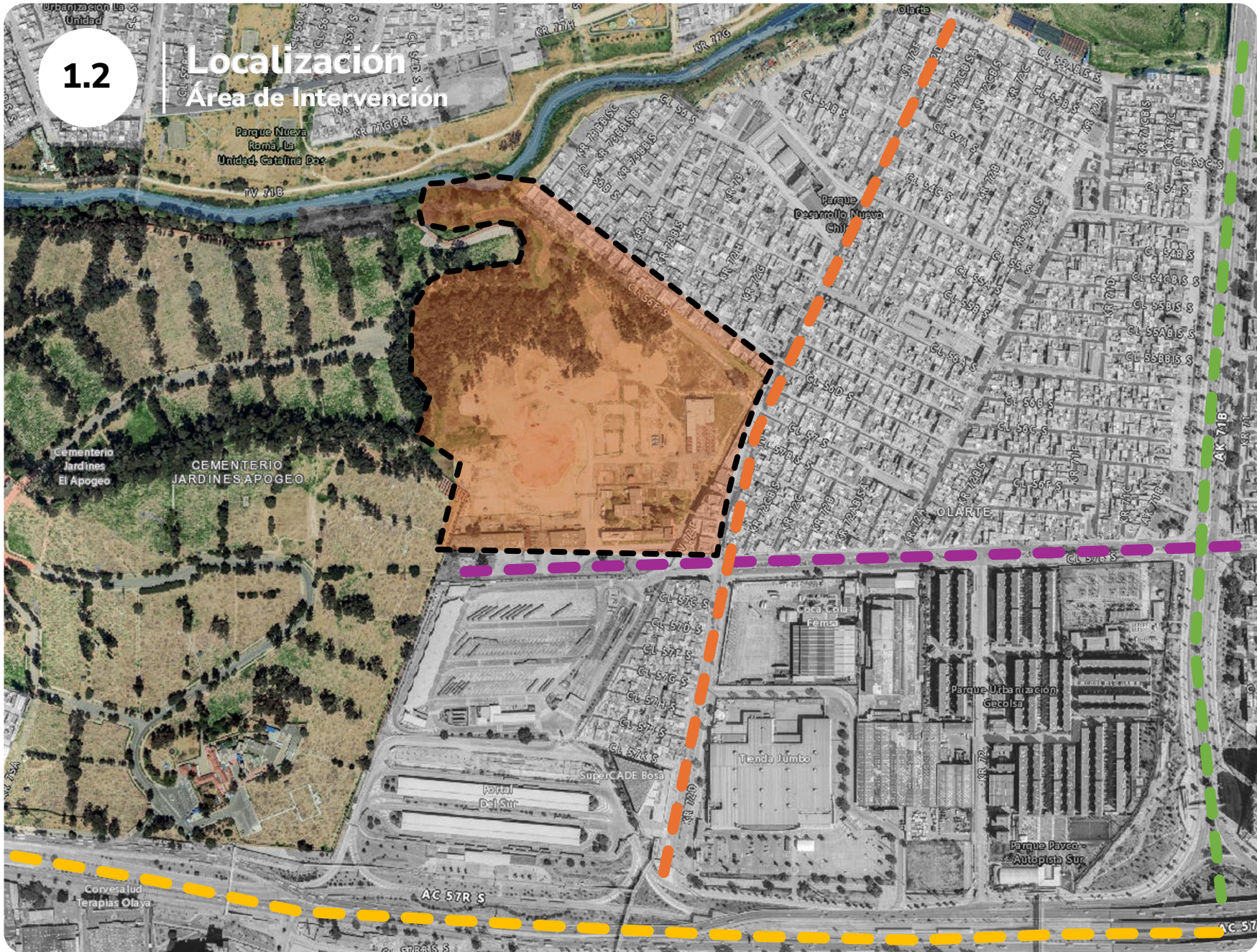
VELOCIDAD PROMEDIO CAMINANDO DE  
4.0 Km/h A 6.0 Km/h

TIEMPO PROMEDIO PARA UNA  
LONGITUD DE 1.89 Km:  
ENTRE 19 Y 28 MINUTOS



1.2

# Localización Área de Intervención



Autopista Sur



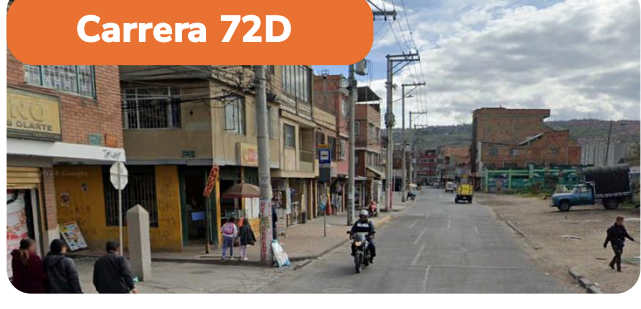
Calle 57B Sur



Av. Villavicencio



Carrera 72D



# Plan parcial

De Renovación Urbana

**Bosa Zona Urbana  
Sostenible**

Transformar el área del plan parcial revitalizando la zona a partir de maximizar el espacio público para los ciudadanos, garantizando la mezcla de usos y la permanencia de los moradores en el proyecto

01

Desarrollar el plan parcial “Bosa Urbana Sostenible” con mezcla de usos que propenda por el desarrollo de diferentes actividades económicas

02

Mejorar la calidad del aire de esta zona Urbana por un mejor aire “Zona Zuma” y priorizar la movilidad sostenible.

03

Garantizar un reparto justo de las cargas y beneficios derivados del desarrollo del plan.

04

Promover el diálogo y la concertación de todos los actores involucrados, propietarios, arrendatarios, vecinos y entidades del distrito.

01

## Introducción

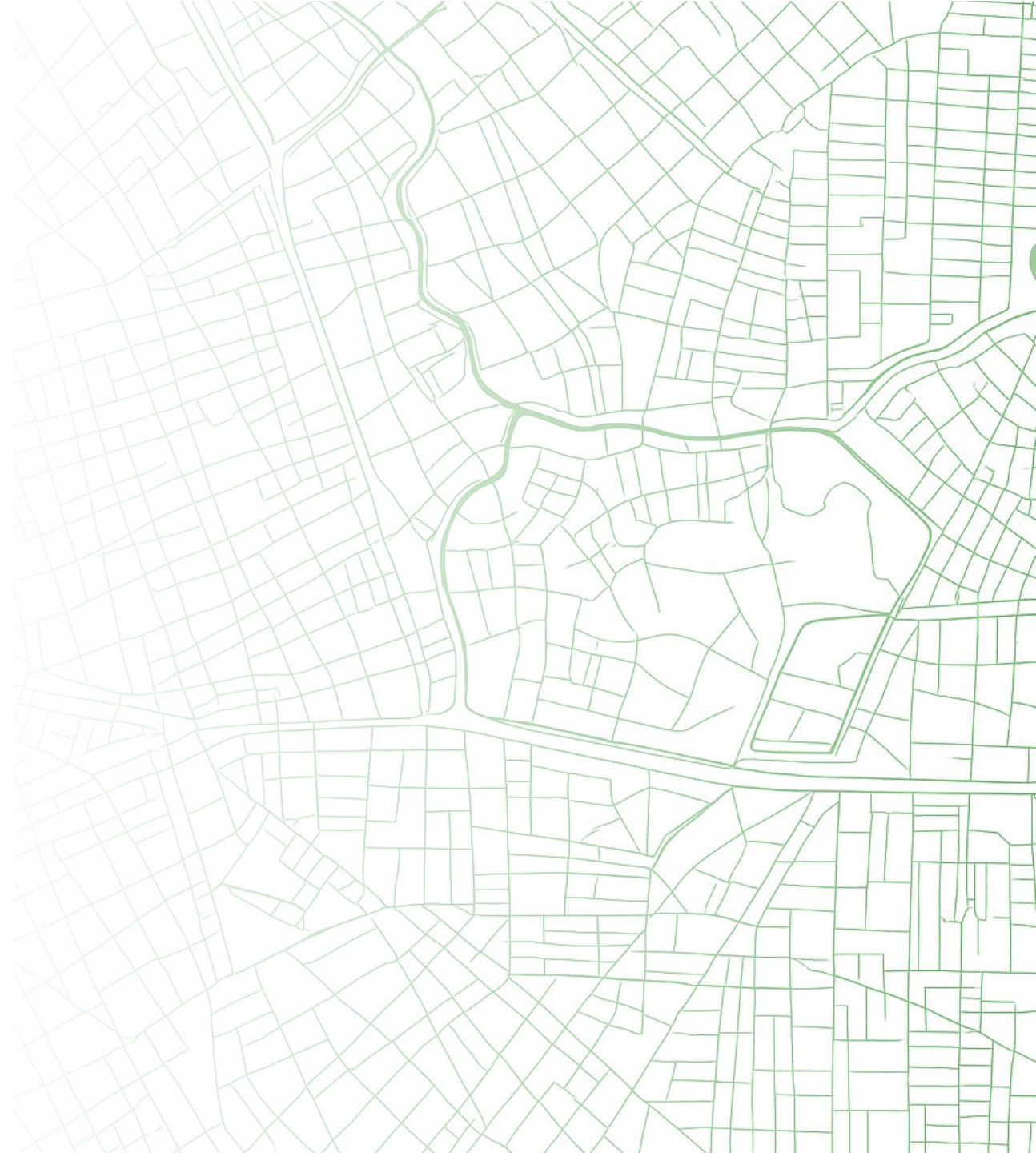
02

## Diagnostico

- Condiciones Normativas
- Estructuras Territoriales
- Zona ZUMA
- Matriz DOFA
- Caracterización
- Planteamiento Urbano
- Integración Plan Parcial

03

## Propuesta



**1. POT 555 DE 2021****2. Área de Actividad:**

Estructurante receptora  
de actividades económicas


**3. Tratamiento urbanístico**

Renovación Urbana







**4. UPL:**

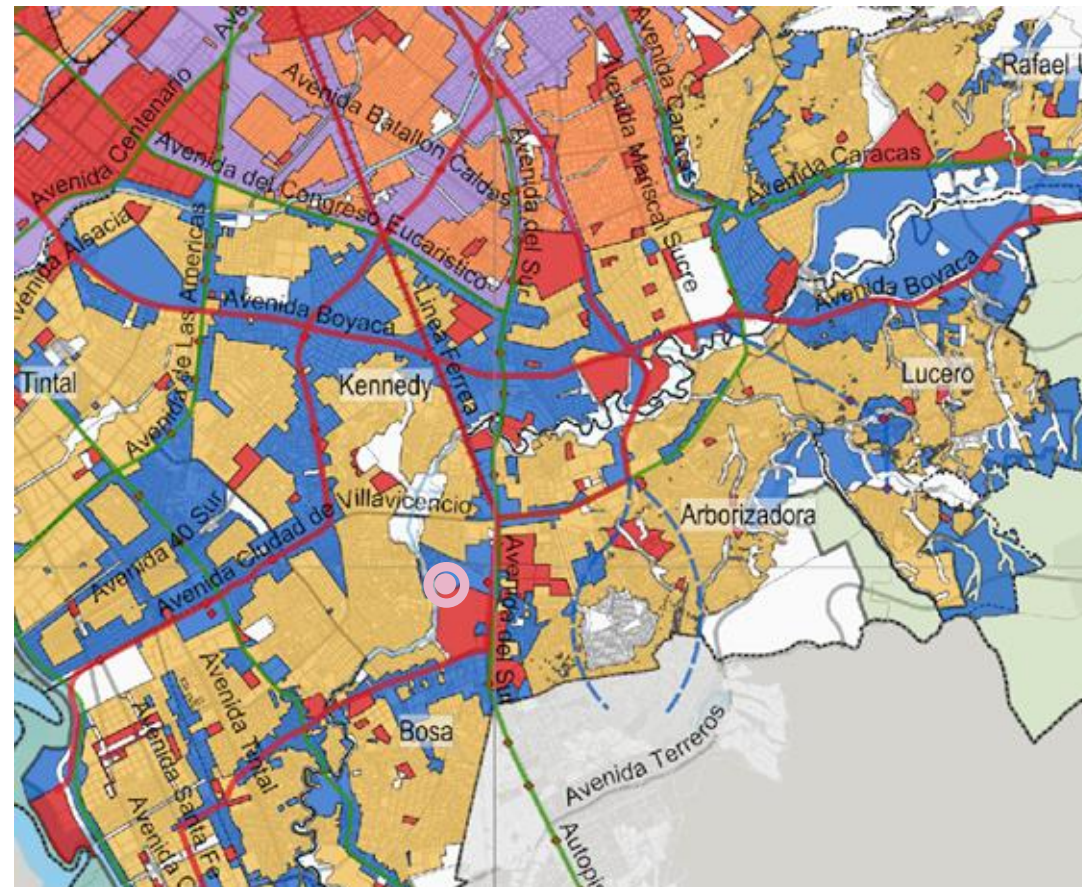
17 – Bosa

**5. Área de Intervención**

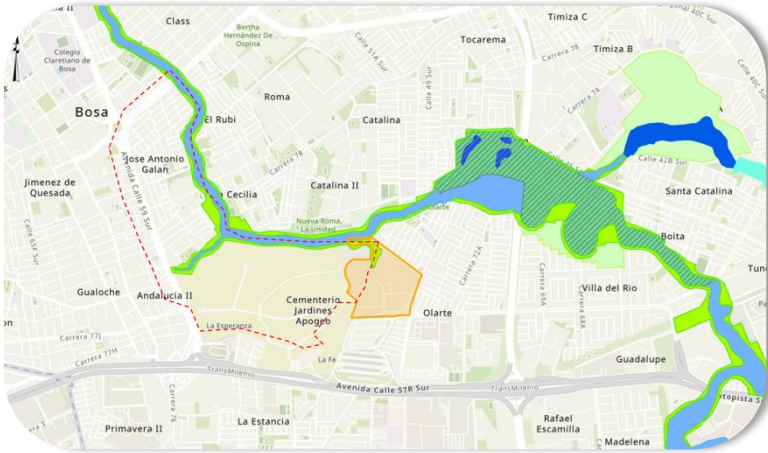
 12 Hectáreas

**ÁREAS DE ACTIVIDAD**

-  Área de Actividad de Proximidad – AAP: Receptora de soportes urbanos
-  Área de Actividad de Proximidad – AAP: Generadora de soportes urbanos
-  Área de Actividad Estructurante – AAE: Receptora de actividades económicas
-  Área de Actividad Estructurante – AAE: Receptora de vivienda de interés social
-  Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos – AAGSM
-  Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP



### Estructura Ecológica Principal

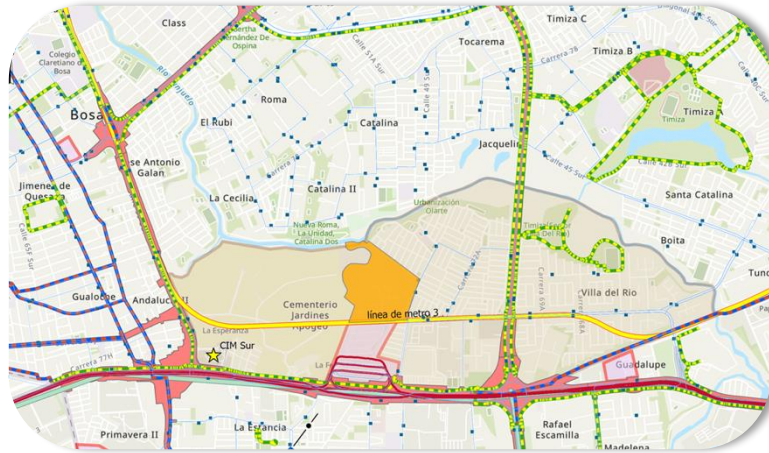


Sistema Hídrico – Cuerpos de agua Naturales – Río Tunjuelo- Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA). Resolución SDA 02304

Zona de amenaza por inundación por desbordamiento por rompimiento de Jarillón. Categorización de amenaza Alta.



### Estructura funcional y del cuidado



#### Movilidad

- Transmilenio (BRT y Bus)
- Paraderos SITP
- Red de ciclorrutas
- Línea 3 del metro (futuro desarrollo)

#### Infraestructura Vial

- Autopista SUR
- Av. Villavicencio
- Av. Bosa



### Sistema de Parques



Espacio público efectivo: 2.43 m2/hab

#### Parques cercanos:

- Parque Vecinal – Urb Olarte. Tipología 6
- Parque Metropolitano TIMIZA – Sector Villa del Río. Tipología 2
- Parque Metropolitano TIMIZA. Tipología 1.

Proyecto Integral de Proximidad Río Tunjuelo





Zonas que buscan mejorar la calidad del aire en áreas con alta contaminación y vulnerabilidad socioeconómica, a través de acciones intersectoriales que disminuyan las emisiones contaminantes y el impacto en salud

A la mala calidad de aire se le asocian 2.300 muertes anuales en la ciudad

- Esta estrategia busca, además de mejorar la calidad del aire, beneficiar a la población vulnerable, especialmente a los niños y niñas y adultos mayores.
- **Beneficiar a la población vulnerable**, especialmente a los niños y niñas y adultos mayores.

## Acciones



Incentivar la movilidad peatonal, bicicletas y vehículos eléctricos



Priorizar el transporte público



Revitalización del espacio, actividades económicas y culturales



Más arbolado y zonas verdes

### Debilidades

- Sector desarrollado de manera informal con trazados inadecuados de los perfiles viales e inadecuados soportes urbanos.
- Colindancia con el Cementerio Jardines el Apogeo

### Fortalezas

- Cercanía inmediata al Portal Sur de Transmilenio y acceso a la Troncal NQS
- Cercanía al Terminal de Transportes del Sur
- Traslado de las instalaciones de Carboquímicos a las afueras de Bogotá, dejando disponible un lote para urbanizar de 11.25 Ha



### Oportunidades

- Cercanía al Proyecto Integral de Proximidad del Río Tunjuelo
- Primera Zona ZUMA
- Cercanía al Complejo de Integración Modal del sur
- Proyección de que Soacha se convierta en HUB Logístico
- Trazado proyectado de la línea 3 del Metro con estaciones cercanas proyectadas
- Déficit de espacio público
- Déficit de viviendas

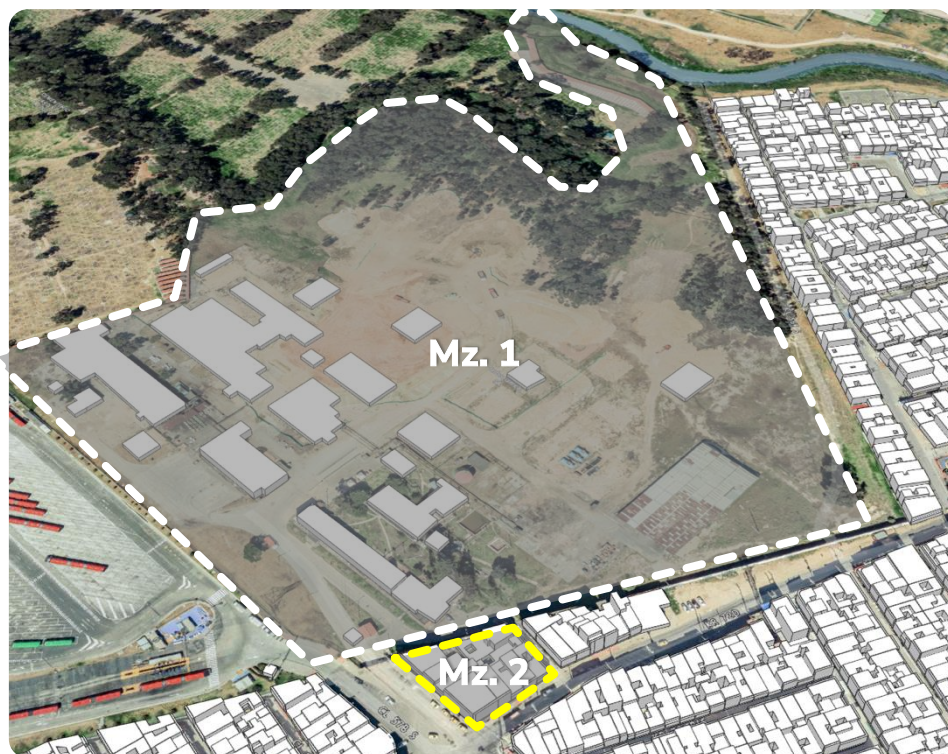
### Amenazas

- Riesgo Alto de inundación por rompimiento de Jarillón

## 2.4

# Caracterización del Polígono

## Manzana 1 y Manzana 2



MANZANA	Nº	DIRECCIÓN	CHIP	ÁREA LOTE (Cartográfica Distrital)	\$/m² (en miles de pesos)	\$ Total (en miles de pesos)	MATRÍCULA	ÁREA LOTE (Folio de matrícula)
Manzana 1	1	AC 57R SUR 72F 50	AAA0178JSJZ	112.537,3	638	71.798.772	50S-40419232	111128,3
<b>Subtotal Manzana 1</b>				<b>112537,3</b>		<b>71798772</b>		
Manzana 2	2	CL 57B SUR 72D 32	AAA0048ZUKC	185,38	1.200	222.458	50S-944853	190
	3	CL 57B SUR 72D 26	AAA0048ZUJZ	108,03	1.200	129.633	50S-588784	109,05
	4	CL 57B SUR 72D 20	AAA0048ZUHK	104,44	1.200	125.328	50S-596070	72
	5	KR 72D 57A 89 SUR	AAA0048ZUFZ	183,99	1.200	220.788	50S-40030262	180
	6	KR 72D 57A 83 SUR	AAA0048ZWBS	91,15	1.200	109.373	BLOQUEADO	BLOQUEADO
	7	KR 72D 57A 79 SUR	AAA0048ZWA W	91,06	1.200	109.271	50S-936235	90
	8	KR 72D 57A 67 SUR	AAA0048ZUZE	91,1	1.200	109.271	50S-931128	90
	9	KR 72D 57A 61 SUR	AAA0048ZUYN	89,66	1.200	107.595	50S-857774	90
	10	KR 72D 57A 61 SUR IN 1	AAA0048ZUXS	123,24	1.200	147.887	50S-588787	125,4
	11	KR 72D 57A 61 SUR IN 2	AAA0048ZUWM	179,2	1.200	215.046	50S-1031775	209,59
<b>Subtotal Manzana 2</b>				<b>1.247,21</b>		<b>1.496.657</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>113.784,5</b>		<b>73.295.429</b>		



MANZANA	N°	DIRECCIÓN	CHIP	ÁREA LOTE (Cartográfica Distrital)	\$/m² (en miles de pesos)	\$ Total (en miles de pesos)	MATRÍCULA	ÁREA LOTE (Folio de matrícula)
Manzana 3	12	KR 72D 57A 53 SUR IN 1	AAA0048ZUUH	79,94	1.000	79.940	50S-868128	83,7
	13	KR 72D 57A 53 SUR	AAA0048ZUTD	94,46	1.000	94.461	50S-867727	90
	14	KR 72D 57A 49 SUR	AAA0048ZUSY	101,18	1.000	101.180	50S-934796	97,35
	15	KR 72D 57A 43 SUR	AAA0048ZURI	124,8	1.000	124.803	50S-40094403	118,26
	16	KR 72D 57A 37 SUR	AAA0048ZUPA	119,86	1.000	119.864	50S-40094404	125,55
	17	KR 72D 57A 33 SUR	AAA0048ZUNX	152,39	1.000	152.393	50S-588783	150,72
	18	KR 72D 57A 27 SUR	AAA0048ZULF	86,43	1.000	86.430	50S-1031774	85,6
	19	KR 72D 57A 21 SUR	AAA0165ZUJZ	122,42	1.000	122.424	BLOQUEADO	BLOQUEADO
	20	KR 72D 57A 21 SUR MJ	AAA0049DXLF	122,42	1.000	122.547	BLOQUEADO	BLOQUEADO
<b>Subtotal Manzana 3</b>				<b>881,49</b>		<b>1.004.041</b>		

# Caracterización del Polígono

## Manzana 4



MANZANA	N°	DIRECCIÓN	CHIP	ÁREA LOTE (Cartográfica Distrital)	\$/m² (en miles de pesos)	\$ Total (en miles de pesos)	MATRÍCULA	ÁREA LOTE (Folio de matrícula)	
Manzana 4	20	CL 56D SUR 7 2D 09	AAA0047EKIU	99,24	600	71.821	50S-415115	123,5	
	21	CL 56D SUR 7 2D 05	AAA0047EJTO	98,72	600	59.545	BLOQUEADO	BLOQUEADO	
	22	CL 56D SUR 7 2D 09	AAA0047EKIU	99,24	600	59.545	50S-415115	123,5	
	23	CL 56D SUR 7 2D 13	AAA0047EKJU	99,21	600	59.543	50S-415114	125,2	
	24	CL 56D SUR 7 2D 19	AAA0047EKLU	99,21	600	59.547	50S-415113	130,5	
	25	CL 56D SUR 7 2D 03	AAA0047ETNN	99,24	600	59.545	50S-415112	95,2	
	26	CL 56D SUR 7 2D 17	AAA0047EWII	98,91	600	59.545	50S-429236	Sin información	
	27	CL 56D SUR 7 2D 15	AAA0047EWJI	98,91	600	59.545	50S-429235	Sin información	
	28	CL 56D SUR 7 2D 11	AAA0047EWKI	98,91	600	58.905	50S-429234	Sin información	
	29	CL 56D SUR 7 2D 07	AAA0047EWLJ	98,91	600	58.146	50S-429233	Sin información	
	30	CL 56D SUR 7 2C 19	AAA0047EWLY	98,91	600	57.788	50S-429232	Sin información	
	31	CL 56D SUR 7 2C 15	AAA0047EWMN	98,91	600	57.509	50S-429231	Sin información	
	32	CL 56D SUR 7 2C 13	AAA0047EWWV	98,91	600	57.434	50S-429230	Sin información	
	33	CL 56D SUR 7 2C 11	AAA0047EWPX	98,91	600	57.518	50S-429229	Sin información	
	34	CL 56D SUR 7 2C 09	AAA0047EWRW	98,91	600	57.617	50S-429228	Sin información	
	35	CL 56D SUR 7 2C 07	AAA0047EWSV	98,91	600	57.664	50S-429227	Sin información	
	36	CL 56D SUR 7 2C 05	AAA0047EWTX	98,91	600	57.716	50S-429226	Sin información	
	37	CL 56D SUR 7 2C 03	AAA0047EWUX	98,91	600	57.818	50S-429225	Sin información	
	38	CL 56D SUR 7 2B 21	AAA0047EWWZ	98,91	600	57.844	50S-429224	Sin información	
	39	CL 56D SUR 7 2B 19	AAA0047EWXA	98,91	600	57.843	50S-429223	Sin información	
	40	CL 56D SUR 7 2B 17	AAA0047EWXB	98,91	600	57.845	50S-429222	Sin información	
	41	CL 56D SUR 7 2B 15	AAA0047EWXC	98,91	600	57.897	50S-429221	Sin información	
	42	CL 56D SUR 7 2B 13	AAA0047EWXD	98,91	600	58.683	50S-429220	Sin información	
	43	CL 56D SUR 7 2B 11	AAA0047EWXE	98,91	600	59.499	50S-429219	Sin información	
	44	CL 56D SUR 7 2B 09	AAA0047EWXF	98,91	600	59.499	50S-429218	Sin información	
	45	CL 56D SUR 7 2B 07	AAA0047EWXG	98,91	600	59.499	50S-429217	Sin información	
	46	CL 56D SUR 7 2B 05	AAA0047EWXH	98,91	600	59.499	50S-429216	Sin información	
	47	CL 56D SUR 7 2B 03	AAA0047EWXI	98,91	600	59.499	50S-429215	Sin información	
	48	CL 56D SUR 7 1B 19	AAA0047EWXJ	98,91	600	59.500	50S-429214	Sin información	
	49	CL 56D SUR 7 1B 17	AAA0047EWXK	98,91	600	59.500	50S-429213	Sin información	
	50	CL 56D SUR 7 1B 15	AAA0047EWXL	98,91	600	59.499	50S-429212	Sin información	
	51	CL 56D SUR 7 1B 13	AAA0047EWXM	98,91	600	59.499	50S-429211	Sin información	
	52	CL 56D SUR 7 1B 11	AAA0047EWXN	98,91	600	30.580	50S-429210	Sin información	
	53	CL 56D SUR 7 1B 09	AAA0047EWXO	98,91	600	28.881	50S-429209	Sin información	
	54	CL 56D SUR 7 1B 07	AAA0047EWXP	98,91	600	59.460	50S-429208	Sin información	
	55	CL 56D SUR 7 1B 05	AAA0047EWXQ	98,91	600	59.459	50S-429207	Sin información	
	56	CL 56D SUR 7 1B 03	AAA0047EWXR	98,91	600	59.460	50S-429206	Sin información	
	57	CL 56D SUR 7 1A 19	AAA0047EWXS	98,91	600	59.460	50S-429205	Sin información	
	58	CL 56D SUR 7 1A 17	AAA0047EWXT	98,91	600	59.460	50S-429204	Sin información	
	59	CL 56D SUR 7 1A 15	AAA0047EWXU	98,91	600	59.460	50S-429203	Sin información	
	60	CL 56D SUR 7 1A 13	AAA0047EWXV	98,91	600	59.460	50S-429202	Sin información	
	61	CL 56D SUR 7 1A 11	AAA0047EWXW	98,91	600	59.460	50S-429201	Sin información	
	62	CL 56D SUR 7 1A 09	AAA0047EWXX	98,91	600	59.460	50S-429200	Sin información	
	63	CL 56D SUR 7 1A 07	AAA0047EWXY	98,91	600	59.460	50S-429199	Sin información	
	64	CL 56D SUR 7 1A 05	AAA0047EWXZ	98,91	600	59.460	50S-429198	Sin información	
	65	CL 56D SUR 7 1A 03	AAA0047EWYA	98,91	600	59.460	50S-429197	Sin información	
	66	CL 56D SUR 7 3B 17	AAA0047EWYB	99,1	600	59.460	50S-303711	82	
	67	CL 56D SUR 7 3B 19	AAA0047EWYC	99,1	600	59.459	50S-303712	83,2	
	68	CL 56D SUR 7 3B 17	AAA0047EWYH	99,1	600	59.459	50S-303713	87,2	
	69	CL 56D SUR 7 3B 79	AAA0047EFOE	99,1	600	59.459	50S-1029758	Sin información	
		<b>Subtotal Manzana 4</b>			<b>4388,62</b>		<b>29.030.174</b>		
	<b>TOTAL</b>						<b>77.260.244</b>		

01

Introducción

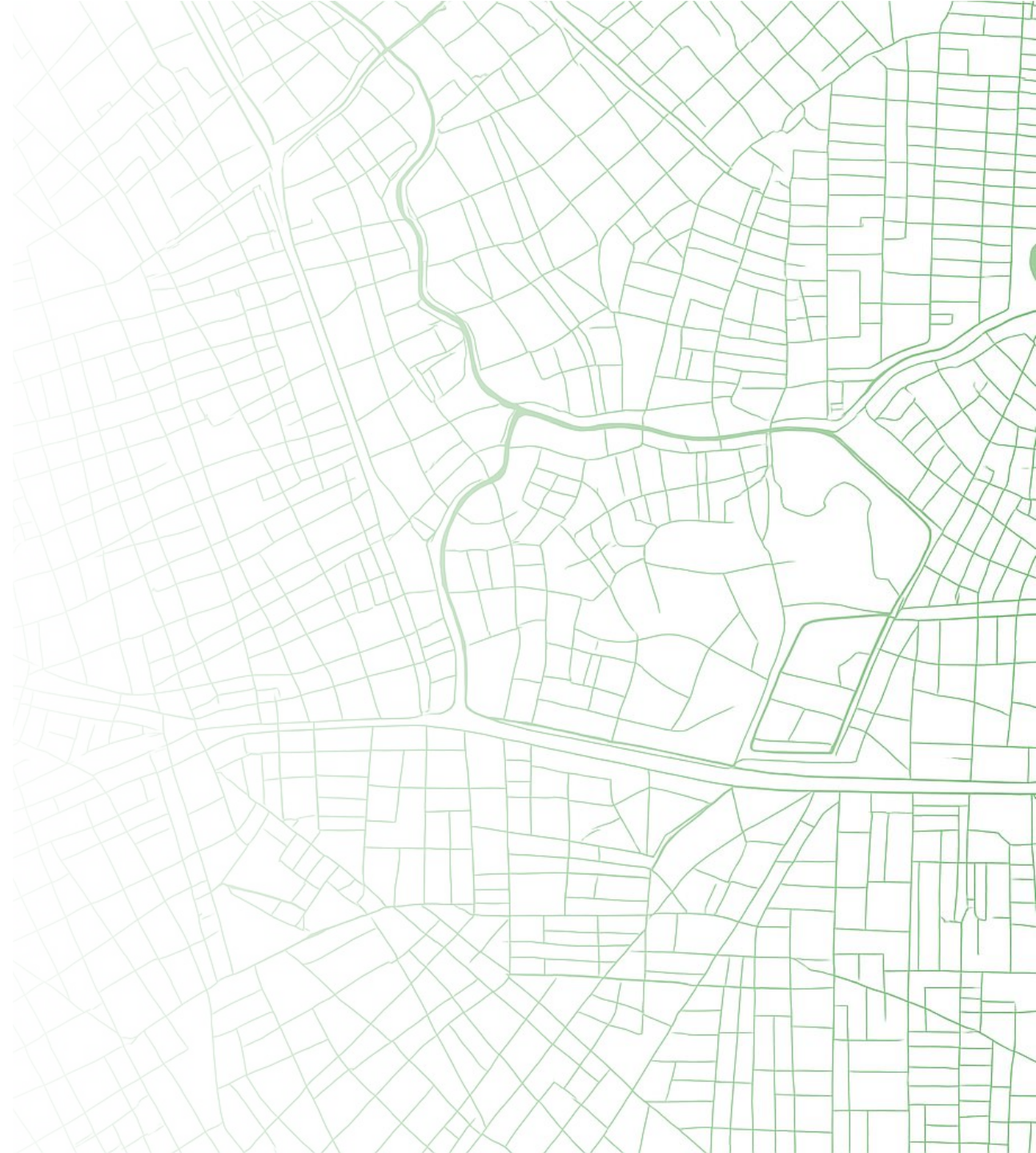
02

Diagnostico

03

**Propuesta**

- Plan Parcial Bosa Zona Urbana Sostenible



3.1

# Planteamiento Urbanístico General

E.P.  
50.362 m<sup>2</sup>

Equipamiento  
3.696 m<sup>2</sup>

Vías  
27.142 m<sup>2</sup>

Área Útil  
39.000 m<sup>2</sup>

Art. 328-D555-21  
Área de Verificación

Pág 149 MNC  
Fragmentación de la cesión

Art. 329-D555-21  
Equipamiento

Art. 261-D555-21  
Área Útil de las manzanas

Nombre	Área (M2)	% Sobre Área planif.	% Sobre Área verificación	% Sobre Área de cesión
ÁREA DE PLANIFICACIÓN	129.673,94	100%		
AREA VERIFICACION = AREA NETA URBANIZABLE	120.200,00	93%	100%	
ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL	9.473,94	7%	8%	
ZMPA Río Tunjuelo	9.473,94	7%	8%	
MALLA VIAL ARTERIAL EXISTENTE	0,00	0%	0%	
Malla vial arterial existente	0,00	0%	0%	
A.M.D	0,00	0%	0%	
Áreas de manejo diferenciado	0,00	0%	0%	
PARQUES ESTRUCTURANTES EXISTENTES	0,00	0%	0%	
Parques estructurantes existentes	0,00	0%	0%	
<b>CESIONES</b>	<b>81.200,00</b>	<b>63%</b>	<b>67,55%</b>	<b>100,00%</b>
ESPACIO PÚBLICO	50.362,00	39%	42%	62%
Parque 1	41.242,00	32%	34%	51%
Parque Lineal	7.795,00	6%	6%	10%
Plazoleta	1.325,00	1%	1%	2%
EQUIPAMIENTO	3.696,00	3%	3%	5%
Equipamiento (Aula Ambiental)	3.696,00	3%	3%	5%
VÍAS	27.142,00	21%	23%	33%
Malla vial local proyectada	18.883,96	15%	16%	23%
Separador vial	663,54	1%	1%	1%
Andenes	5.191,92	4%	4%	6%
Ciclorruta	2.402,58			
ÁREA ÚTIL	39.000,00	30%	32,45%	
Manzana 1	13.000	10%	11%	
Manzana 2	13.000	10%	11%	
Manzana 3	13.000	10%	11%	
Relación (A Útil/ A Bruta)		3,32		
Relación (A Útil/ A Verificación (Neta Urbanizable)		3,08		

### Actualmente



- Déficit cualitativo de viviendas: 596 unidades (UPZ Bosa Apogeo). 12.124 unidades (Localidad Bosa)
- Déficit cuantitativo de viviendas: 843 unidades (UPZ Bosa Apogeo). 17.904 unidades (Localidad Bosa)
- Escasa presencia de servicios de apoyo y actividades económicas, principalmente en los extremos oriental y occidental de la UPL Bosa que se refleja en la baja oferta de empleo formal en proximidad.
- Déficit de espacio público:  
la UPL Bosa ofrece: 2,43 m<sup>2</sup>/hab. y 0,26 árboles por c/ 3 hab.
- La UPL Bosa presenta retos para consolidar la proximidad. Por lo que se requiere la vinculación de nuevos nodos

### Plan Parcial



- Viviendas Propuestas:
- VIP: 1452 unidades. 36,3 m<sup>2</sup> aprox.
  - VIS: 2158 unidades. 43,9 m<sup>2</sup> aprox.
  - NO VIS: 1510 unidades. 60,2 m<sup>2</sup> aprox.
- Áreas propuestas para desarrollo de Actividades Económicas:
- Comercio y Servicios Básicos: 7.048 m<sup>2</sup>
  - Servicios logísticos (MiniStorage): 6.230 m<sup>2</sup>
  - Servicios Hospedaje: 10.000 m<sup>2</sup>
  - Servicios Oficinas: 35.896 m<sup>2</sup>
- Espacio Público propuesto:
- Dentro del plan parcial 5 m<sup>2</sup>/hab. y 1 árbol por c/3 hab.
- Se propone que el plan parcial cuente 3.696 m<sup>2</sup> destinados a equipamiento.

### 3.3

## Indicadores de Espacio Público y Equipamientos

Plan Parcial Bosa Zona Urbana Sostenible



### INDICADORES DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS

Uso del Suelo	No. de habitantes por vivienda (Hab/viv)	No. total de Unidades (Und)	No. de habitantes por tipo de vivienda (Hab)
Vivienda VIS	3	2.066,00	6198
Vivienda NO VIS	3	1.510,00	4530
Vivienda VIP	3	1.536,00	4608
<b>Total</b>		<b>5.112</b>	<b>15.336</b>

Área de espacio público efectivo

50.362 m<sup>2</sup>

Índice de espacio público por habitante

3.28 m<sup>2</sup>/hab

Área de equipamientos

3.696 m<sup>2</sup>

Índice de equipamientos por hab.

0.24 m<sup>2</sup>/hab

Áreas Privadas Afectas al Uso Público APAUP

25.946,72 m<sup>2</sup>

Índice de APAUP por habitante

1.69 m<sup>2</sup>/hab

Áreas Real de Uso Público

76.308,72 m<sup>2</sup>

Índice de área real uso publico

4.98 m<sup>2</sup>/hab

Dec.555 - Art.322 Progresividad en el cumplimiento de destinar porciones de suelo a la construcción de VIS o VIP o su equivalente en metros cuadrados de construcción. En proyectos de renovación urbana el porcentaje obligatorio para VIS y VIP que permiten acceder a la edificabilidad adicional se calculará:

Renovación Urbana Hasta el 31/12/2027. IC : Mayor a 7 o planes parciales. VIP: 6% y VIS: 8%

Dec.555 - Art.233 Usos permitidos

Usos	A. Construida (m2)	% Area	Area de Suelo (m2)	% Area de Verificación
Vivienda VIS	115.520,06	31,69%	12.358,38	10,3%
Vivienda NO VIS	112.021,95	30,73%	11.984,15	10,0%
Vivienda VIP	67.284,29	18,46%	7.198,10	6,0%
Comercial y de Servicios Tipo 3 - Servicios de Oficinas	20.560,00	5,64%	2.199,52	1,8%
Comercial y de Servicios Tipo 3 - Servicios de Oficinas (Premium)	15.336,00	4,21%	1.640,65	1,4%
Comercial y de Servicios Tipo 3 - Servicios Hospedaje	10.800,00	2,96%	1.155,39	1,0%
Comercial y de Servicios Tipo 2 - Servicios Logísticos (MiniStorage)	6.234,73	1,71%	666,99	0,6%
Comercial y de Servicios Tipo 2 - Comercios y Servicios básicos (Locales)	3.904,36	1,07%	417,69	0,3%
Comercial y de Servicios Tipo 2 - Comercios y Servicios Básicos (supermercado)	3.149,00	0,86%	336,88	0,3%
<b>Total</b>	<b>364.553</b>	<b>100,00%</b>		



# 3.6

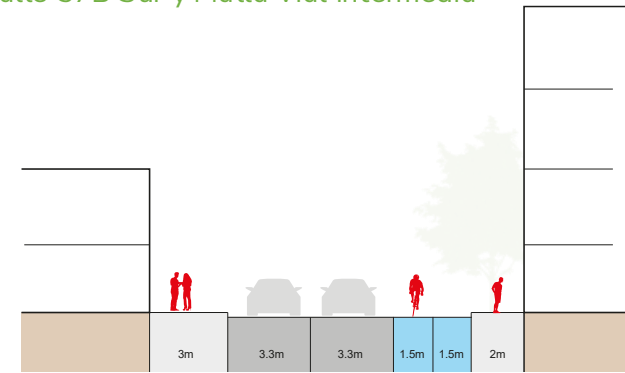
## Propuestas Perfiles Viales

Plan Parcial Bosa Zona Urbana Sostenible



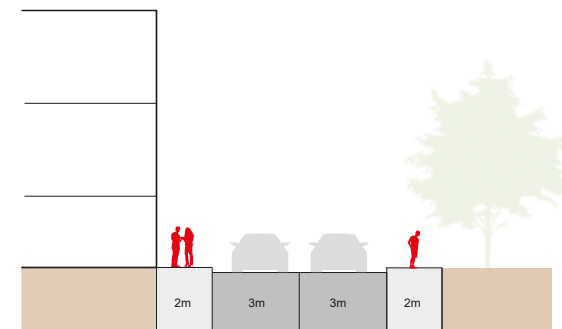
### Propuesta Perfil Vial

Calle 57B Sur y Malla Vial Intermedia



### Propuesta Perfil Vial

Malla Vial Local



- Cr. 57B Sur
- Cr. 72D
- Ciclorrutas
- Cl. 56D Sur
- Calle deprimida
- Sendero Peatonal





Usos	I.C/ A. Utíl	I.C/ A. UAU	I.O/ A. Utíl	I.O/ A. UAU
<b>UAU 1</b>				
Vivienda VIS	5,89	1,85		
Vivienda NO VIS	3,29	1,03		
Comercial y de Servicios Tipo 2 - Comercios y Servicios Básicos (supermercado)	0,24	0,08		
Comercial y de Servicios Tipo 2 - Servicios Logísticos (MiniStorage)	0,21	0,07		
Comercial y de Servicios Tipo 2 - Comercios y Servicios básicos (Locales)	0,07	0,02		
ECP	0,27	0,08		
<b>Total</b>	<b>9,97</b>	<b>3,12</b>	<b>0,34</b>	<b>0,11</b>
<b>UAU 2</b>				
Vivienda NO VIS	2,18	0,95		
Vivienda VIS	1,96	0,85		
Comercial y de Servicios Tipo 3 - Servicios Hospedaje	0,83	0,36		
Comercial y de Servicios Tipo 3 - Servicios de Oficinas (Premium)	1,18	0,51		
Comercial y de Servicios Tipo 3 - Servicios de Oficinas	1,58	0,69		
Comercial y de Servicios Tipo 2 - Servicios Logísticos (MiniStorage)	0,09	0,04		
Comercial y de Servicios Tipo 2 - Comercios y Servicios básicos (Locales)	0,09	0,04		
ECP	0,17	0,07		
<b>Total</b>	<b>8,08</b>	<b>3,52</b>	<b>0,38</b>	<b>0,06</b>
<b>UAU 3</b>				
Vivienda VIP	5,18	1,38		
Vivienda NO VIS	3,15	0,84		
Vivienda VIS	1,04	0,28		
Comercial y de Servicios Tipo 2 - Servicios Logísticos (MiniStorage)	0,18	0,05		
Comercial y de Servicios Tipo 2 - Comercios y Servicios básicos (Locales)	0,14	0,04		
ECP	0,31	0,08		
<b>Total</b>	<b>9,99</b>	<b>2,66</b>	<b>0,28</b>	<b>0,08</b>
<b>GRAN TOTAL</b>	<b>8,7</b>	<b>3,0</b>	<b>0,3</b>	<b>0,1</b>



Art. 322-D555-21  
Vivienda VIS y VIP



Art. 233-D555-21  
Usos comerciales y de servicios

## ¿Qué es?:

Establece las medidas, procedimientos y responsabilidades para proteger a los habitantes y a las actividades productivas afectadas por proyectos de transformación: garantiza su participación, define el derecho preferencial, establece las áreas de aplicación obligatoria y fija reglas para la adquisición de inmuebles, con el fin de preservar la permanencia y la calidad de vida de los pobladores originales.

## Objetivo General:

Proteger a los moradores y a las actividades productivas en proyectos de renovación urbana, garantizando su permanencia, calidad de vida y participación efectiva, conforme al POT.

## Objetivos específicos

**01**

Precisar procedimientos, roles y responsabilidades para aplicar la política.

**02**

Operativizar el derecho preferencial de permanencia y acceso a unidades o locales.

**03**

Definir áreas de aplicación obligatoria de la protección.

**04**

Establecer medidas de gestión social para mitigar impactos, relocalizar temporalmente y asegurar continuidad de actividades.

**05**

Regular la adquisición predial (enajenación voluntaria y expropiación) con garantías para los afectados

3.9

## Política de Protección a Moradores

Plan Parcial Bosa Zona Urbana Sostenible



### Costo

\$9.042.067

69

Predios  
69

117

Titulares de  
Derechos Reales

36

Actividades  
productivas

118

Familias

66

Viviendas

3

Lotes

%

### Propietarios Vinculados

88.41%

### Beneficios a vinculados

- Canje de metros cuadrados construidos en el proyecto recibiendo inmueble de reemplazo de acuerdo con el valor del inmueble aportado.
- Participación como inversionista.
- Derecho preferencial.
- Pago de mudanzas.
- Pago de arrendamientos transitorios.
- Lucro cesante por rentas de arrendamiento.
- Lucro cesante por actividad productiva.
- Conservación del estrato socioeconómico.

Concepto	Cantidad	Valor año 1	Valor año 2	Valor año 3	Valor año 4	Valor año 5	Total
Mudanzas propietarios moradores que permanecen	33	\$ 66.000.000		\$ 99.000.000			\$ 165.000.000
Mudanzas de titulares de actividades productivas que permanecen	25	\$ 50.000.000		\$ 75.000.000			\$ 125.000.000
Mudanzas de titulares de actividades productivas que NO permanecen	9	\$ 18.000.000					\$ 18.000.000
Canon de arrendamiento de propietarios que participan en canje de metros cuadrados	33	\$ 792.000.000	\$ 1.164.240.000	\$ 1.711.432.800			\$ 3.667.672.800
Indemnización arrendatarios de propietarios que percibían renta	84	\$ 126.000.000					\$ 126.000.000
Lucro cesante de propietarios que percibían renta	84	\$ 126.000.000					\$ 126.000.000
Lucro cesante de actividades productivas	34	\$ 290.394.000					\$ 290.394.000
<b>Total</b>		<b>\$ 1.468.394.000</b>	<b>\$ 1.164.240.000</b>	<b>\$ 1.885.432.800</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 4.518.066.800</b>

Concepto	Cantidad	Valor año 1	Valor año 2	Valor año 3	Valor año 4	Valor año 5	Total
Operador Urbano Renobo		2.324.000.000	1.600.000.000	300.000.000	300.000.000		4.524.000.000
<b>Total</b>		<b>\$ 2.324.000.000</b>	<b>\$ 1.600.000.000</b>	<b>\$ 300.000.000</b>	<b>\$ 300.000.000</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 4.524.000.000</b>

5. INGRESOS POR VENTAS PRODUCTOS INMOBILIARIOS											
Unidades o Áreas Vendibles											
UAU		Vivienda VIS (unidad)	Vivienda VIP (unidad)	Vivienda NO VIS (m2)	Servicios Oficinas (Premium) (m2)	Servicios de Hospedaje (m2)	Sevicios Oficinas (sin acabados) (m2)	Sesvicios de logistica (Ministorage) (m2)	comercio y Servicios Básicos (Locales) (m2)	comercio y Servicios Básicos (S. Mercado) (m2)	Gran Total
UAU 1		1.356,00		35.210,44				1.756,89	872,81	2.519,20	
UAU 2		457,00		23.323,15	13.559,07	8.335,80	19.360,00	761,06	1.026,38		
UAU3		253,00	1.536,00	31.786,13				1.534,62	1.614,74		
<b>Total</b>		<b>2.066,00</b>	<b>1.536,00</b>	<b>90.319,72</b>	<b>13.559,07</b>	<b>8.335,80</b>	<b>19.360,00</b>	<b>4.052,57</b>	<b>3.513,92</b>	<b>2.519,20</b>	
\$ x m2 o Unidad Inmiliaria											
		\$ 249.025	\$ 156.530	\$ 7.402	\$ 9.000	\$ 8.200	\$ 7.200	\$ 5.500	\$ 9.200	\$ 9.200	
UAU 1		\$ 337.677.900	\$ 0	\$ 260.612.681	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 9.662.899	\$ 8.029.852	\$ 23.176.640	\$ 639.159.972
UAU 2		\$ 113.804.425	\$ 0	\$ 172.628.074	\$ 122.031.600	\$ 68.353.560	\$ 139.392.000	\$ 4.185.854	\$ 9.442.662	\$ 0	\$ 629.838.175
UAU3		\$ 63.003.325	\$ 240.430.080	\$ 235.267.404	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 8.440.408	\$ 14.855.590	\$ 0	\$ 561.996.807
<b>Total</b>		<b>\$ 514.485.650</b>	<b>\$ 240.430.080</b>	<b>\$ 668.508.159</b>	<b>\$ 122.031.600</b>	<b>\$ 68.353.560</b>	<b>\$ 139.392.000</b>	<b>\$ 22.289.161</b>	<b>\$ 32.328.104</b>	<b>\$ 23.176.640</b>	<b>\$ 1.830.994.954</b>

\*Análisis realizado con SMMLV 2025

## 3.11

# Costos Directos e Indirectos

## Plan Parcial Bosa Zona Urbana Sostenible

## 7. COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION UNIDADES INMOBILIARIAS

m2 de Construcción	Vivienda VIS (m2)	Vivienda VIP (m2)	Vivienda NOVIS (m2)	Servicios Oficinas (con acabados) (m2)	Servicios de Hospedaje (m2)	Servicios Oficinas (sin acabados) (m2)	Servicios de logística (Ministorage) (m2)	comercio y Servicios Básicos (Locales) (m2)	comercio y Servicios Básicos (S. Mercado) (m2)	Gran Total
UAU 1	76.602,40		42.766,93				2.702,91	969,79	3.149,00	
UAU 2	25.442,66		28.361,42	15.336,00	10.800,00	20.560,00	1.170,87	1.140,42		
UAU 3	13.475,00	67.284,29	40.893,60				2.360,95	1.794,15		
\$ x m2 de Construcción	\$ 1.800	\$ 1.400	\$ 2.400	\$ 5.500	\$ 3.800	\$ 3.200	\$ 2.000	\$ 4.200	\$ 4.800	
UAU 1	137.884.320	0	102.640.632	0	0	0	5.405.818	4.073.113	15.115.200	265.119.083,28
UAU 2	45.796.788	0	68.067.408	84.348.000	41.040.000	65.792.000	2.341.736	4.789.756	0	312.175.688,63
UAU3	24.255.000	94.198.001	98.144.640	0	0	0	4.721.907	7.535.444	0	228.854.992,00
<b>Total</b>	<b>\$ 207.936.108</b>	<b>\$ 94.198.001</b>	<b>\$ 268.852.680</b>	<b>\$ 84.348.000</b>	<b>\$ 41.040.000</b>	<b>\$ 65.792.000</b>	<b>\$ 12.469.461</b>	<b>\$ 16.398.314</b>	<b>\$ 15.115.200</b>	<b>\$ 806.149.764</b>

## 8. COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION COMPLEMENTARIOS y URBANISMO

m2 de Construcción	Plataformas de parqueo	ECP serv. Comunal (20%)	ECP Z. Verde (40%)	ECP Micromovilidad (40%)	Complementarios	Plazoletas	Parques	Vías andenes y cidorutas	Equipamiento	Urbanismo	
UAU 1	35.047,05	3.458,19	6.916,38	6.916,38		2.941,97	14.434,70	9.047,33	3.696,00		
UAU 2	24.307,71	2.226,81	4.453,61	4.453,61		5.875,76	7.795,00	9.047,33	0,00		
UAU3	39.000,00	4.057,32	8.114,63	8.114,63		1.196,17	26.807,30	9.047,33	0,00		
S x m2 de Construcción	\$ 800	\$ 2.200	\$ 350	\$ 200		\$ 250	\$ 350	\$ 400	\$ 2.600		
UAU 1	28.037.640,00	7.608.012,96	2.420.731,40	1.383.275,08	39.449.659,44	735.493,64	5.052.145,00	3.618.933,33	9.609.600,00	19.016.171,98	58.465.831,42
UAU 2	19.446.168,00	4.898.975,27	1.558.764,86	890.722,78	26.794.630,90	1.468.940,77	2.728.250,00	3.618.933,33	0,00	7.816.124,10	34.610.755,00
UAU3	31.200.000,00	8.926.097,30	2.840.121,87	1.622.926,78	44.589.145,95	299.041,52	9.382.555,00	3.618.933,33	0,00	13.300.529,86	57.889.675,81
<b>Total</b>	<b>\$ 78.683.808</b>	<b>\$ 21.433.086</b>	<b>\$ 6.819.618</b>	<b>\$ 3.896.925</b>	<b>\$ 110.833.436</b>	<b>\$ 2.503.476</b>	<b>\$ 17.162.950</b>	<b>\$ 10.856.800</b>	<b>\$ 9.609.600</b>	<b>\$ 40.132.826</b>	<b>\$ 150.966.262</b>

## 9. COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCION

% Sobre las ventas	25,0%	Vivienda VIS	Vivienda VIP	Vivienda NOVIS	Servicios Especiales CBI	Servicios Hospedaje	Servicios Oficina	MiniStorage	Comercio Zonal	Comercio G. superficies	
Honorarios	13,0%	66.883.134,50	31.255.910,40	86.906.060,65	15.864.108,00	8.885.962,80	18.120.960,00	2.897.590,96	4.202.653,55	3.012.963,20	
Impuestos	4,7%	24.180.825,55	11.300.213,76	31.419.883,47	5.735.485,20	3.212.617,32	6.551.424,00	1.047.590,58	1.519.420,90	1.089.302,08	
Gastos de admon	0,3%	1.543.456,95	721.290,24	2.005.524,48	366.094,80	205.060,68	418.176,00	66.867,48	96.984,31	69.529,92	
Gastos de ventas	2,0%	10.289.713,00	4.808.601,60	13.370.163,18	2.440.632,00	1.367.071,20	2.787.840,00	445.783,22	646.562,09	463.532,80	
Gastos financieros	5,0%	25.724.282,50	12.021.504,00	33.425.407,94	6.101.580,00	3.417.678,00	6.969.600,00	1.114.458,06	1.616.405,21	1.158.832,00	
<b>Total</b>		<b>\$ 128.621.413</b>	<b>\$ 60.107.520</b>	<b>\$ 167.127.040</b>	<b>\$ 30.507.900</b>	<b>\$ 17.088.390</b>	<b>\$ 34.848.000</b>	<b>\$ 5.572.290</b>	<b>\$ 8.082.026</b>	<b>\$ 5.794.160</b>	<b>\$ 457.748.739</b>

### 11. BALANCE GENERAL CON POLITICA DE MORADORES

	UAU 1	UAU 2	UAU 3	Totales	% Incidencia
Ingresos	639.159.972,45	629.838.175,03	561.996.806,86	1.830.994.954,33	
5. INGRESOS POR VENTAS PRODUCTOS INMOBILIARIOS	\$ 639.159.972	\$ 629.838.175	\$ 561.996.807	\$ 1.830.994.954	100%
Egresos	\$ 513.092.307	\$ 501.412.517	\$ 516.917.704	\$ 1.531.422.528	
6. PRECIO DEL SUELO	\$ 28.979.459	\$ 39.200.097	\$ 41.210.141	\$ 109.389.697	6%
7. COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION UNIDADES INMOBILIARIAS	\$ 265.119.083	\$ 312.175.689	\$ 228.854.992	\$ 806.149.764	44%
8. COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION COMPLEMENTARIOS y URBANISMO	\$ 58.465.831	\$ 34.610.755	\$ 57.889.676	\$ 150.966.262	8%
9. COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCION	\$ 158.052.921	\$ 113.646.343	\$ 186.049.474	\$ 457.748.739	25%
10. COSTOS POLITICA DE MORADORES	\$ 3.122.073	\$ 2.244.895	\$ 3.675.099	\$ 9.042.067	0,5%
Ingresos - Egresos (Utilidad)	\$ 125.420.604	\$ 127.960.396	\$ 44.317.426	\$ 297.698.426	16%
Balanceo entre UAU	-\$ 26.187.796	-\$ 28.727.587	\$ 54.915.383		
Ingresos x UAU	\$ 99.232.809	\$ 99.232.809	\$ 99.232.809	\$ 297.698.426	

3.13

# Plusvalor

Plan Parcial Bosa Zona Urbana Sostenible

Costos, precios y utilidades



Valor total ingreso y ventas:  
\$ 1.830.994.954



Costos directos:  
\$ 916.983.200



Costos indirectos:  
\$ 457.748.738



Utilidad (16%)  
\$297.698.426

Valor del suelo



Valor suelo urbanizado  
\$ 158.564.589



Valor residual suelo  
\$ 118.431.763



Costo urbanismo  
\$ 40.132.825



Valor inicial suelo  
\$ 77.202.522



(plusvalor)  
\$ 41.229.241

01

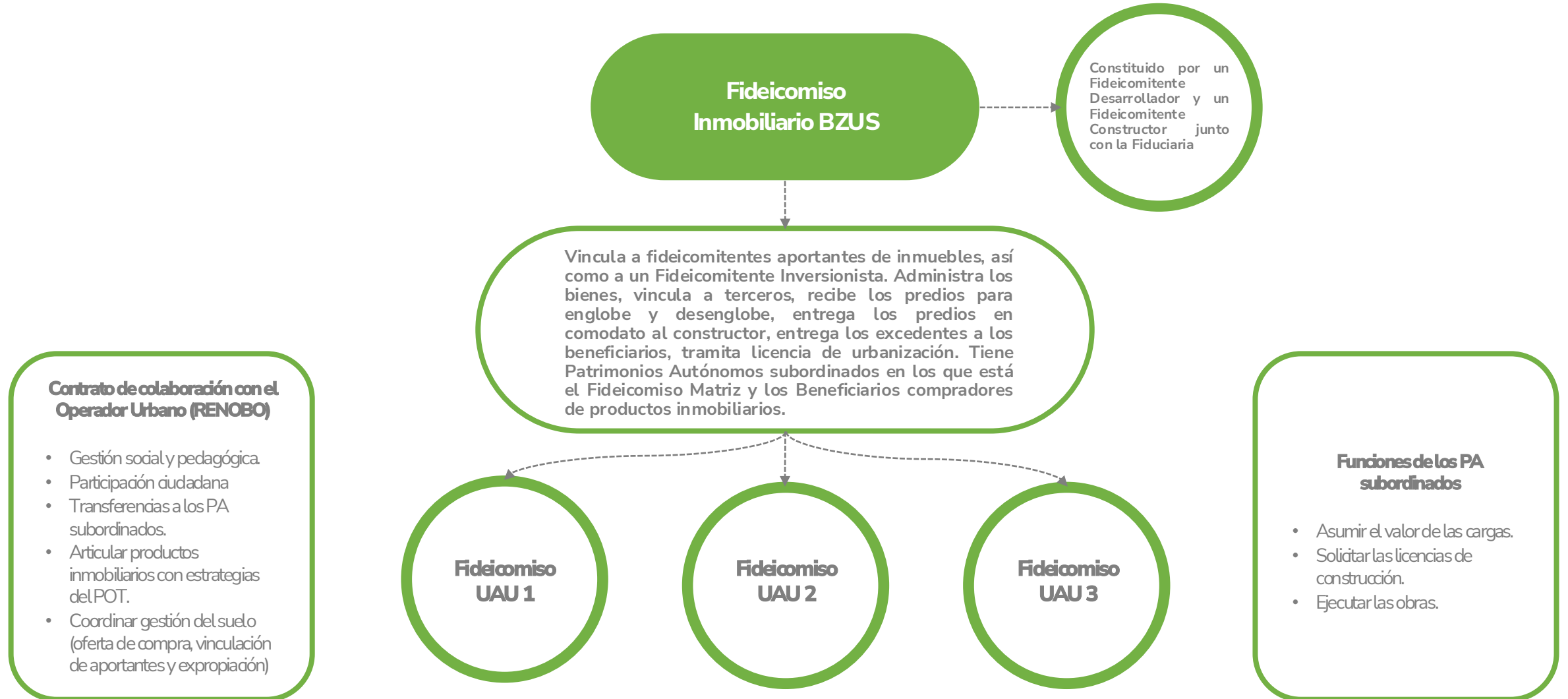
Valor inicial suelo  
\$ 77.202.522

02

Valor residual suelo  
\$ 118.431.763

03

Plusvalor Diferencia  
(35%)  
\$ 41.229.241



**Etapas de desarrollo**

Se prevén las siguientes etapas de desarrollo en cada UAU:

1. Inicial: Revisión de normas, planeación y viabilidad.
2. Preoperativa: Constitución del Fideicomiso, planos, diseños, estudios, licencia y vinculación de actores. Finaliza con el cumplimiento de las condiciones de giro.
3. Construcción: Giro de los recursos para la ejecución del proyecto.
4. Escrituración: Legalización de costos y gastos, individualización de las unidades inmobiliarias y cumplimiento de requisitos exigidos.
5. Liquidación: Pago de pasivos. Distribuir los remanentes.
6. Post venta: Garantías.

**Los principales hitos de giro son:**

- Promesas de compraventa
- Englobes y licencia de urbanización.
- Solicitud y aprobación de permiso de ventas.
- Contratación de prestadores de servicio.
- Punto de equilibrio.

**Mecanismos de financiación**

- Aporte de inversionistas.
- Recursos del desarrollador.
- Ingresos por venta de productos inmobiliarios.

**01**

Se genero una propuesta urbanística que logra integrar el espacio público del plan parcial con los parques existentes conectándolo al parque metropolitano Timiza, así como al Proyecto Integral de Proximidad del Río Tunjuelo.

**02**

Dentro del plan parcial se genera un índice de espacio público efectivo por habitante de 3,28 m<sup>2</sup>/hab y un índice de área real de uso público de 4,98 m<sup>2</sup>/hab. Contrastando con el índice de Espacio público efectivo de la UPL – Bosa de 2.43 m<sup>2</sup>/hab.

**03**

Se propone generar 1.452 viviendas VIP, 2.157 viviendas VIS y 1.510 Viviendas NO VIS

**04**

Se proponen generar 52.126 m<sup>2</sup> para uso de servicios (oficinas, hospedaje y logístico) y 7.048 para uso de comercio. Generando escenarios para recepción de actividades económicas y la revitalización económica del sector.

**05**

Se da inicio al proceso de renovación urbana esperado para la zona

**06**

El proyecto resulta rentable para los inversionistas y propietarios del suelo generando una utilidad del 16%

**07**

El proyecto se planteo cumpliendo la totalidad de las obligaciones tal cual lo exige la norma urbanística vigente.



**Gracias**



Universidad del  
**Rosario**