



Universidad del  
**Rosario**

Facultad de Jurisprudencia

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística

Plan Parcial de Renovación Urbana

Parque Residencial Crew 50

Presentado por:

Nally Yohana Amézquita Pardo, Eliana Lizeth Duque Archila y Gloria María González Zapata

Diego Mauricio Cala Rodríguez

Bogotá, D.C. 11 de Mayo de 2026



Facultad de Jurisprudencia

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística

Plan Parcial de Renovación Urbana

Parque Residencial Crew 50

**Modalidad: Proyecto de Grado**

Presentado por:

Nally Yohana Amézquita Pardo, Eliana Lizeth Duque Archila y Gloria María González Zapata

Bajo la dirección de:

Diego Mauricio Cala Rodríguez

Bogotá, D.C. 11 de Mayo de 2026

### **Dedicatoria**

A nuestras familias, por brindarnos su amor, comprensión, apoyo y acompañarnos con su energía para perseverar y alcanzar este logro tan importante en nuestra vida profesional.

A cada uno de ustedes que hicieron de este ciclo académico una experiencia maravillosa e inolvidable.

### **Agradecimientos**

A nuestras familias, nuestros compañeros de los ciclos de especialización y Maestría, que se convirtieron en grandes amigos, a nuestros profesores Gloria Henao González y Cesar Augusto Henao Trujillo, por su liderazgo, conocimiento y orientación en todo el programa de posgrado; finalmente a nuestro tutor, Diego Cala, fue un placer que hubieras sido el designado para acompañarnos, gracias por tus ideas, conocimiento y rigor para lograr un trabajo de alto nivel.

### **Resumen Ejecutivo**

El plan parcial de renovación urbana CREW50, de iniciativa privada, está liderado por el Grupo Empresarial Gaseosas Lux, orientado a transformar antiguos suelos industriales en una centralidad urbana de uso mixto. La propuesta responde a la relocalización de la operación industrial fuera de Bogotá y al potencial estratégico del área para albergar nuevos usos y un centro empresarial que mantendrá la presencia administrativa del grupo.

El proyecto se enmarca en el tratamiento de renovación urbana definido por la ley 388 de 1997, el decreto 1077 de 2015 y el decreto distrital 555 de 2021, en la modalidad de revitalización. Este enfoque promueve una ocupación más eficiente del suelo urbano, incentiva la densificación racional, aprovecha la infraestructura existente y revierte los procesos de deterioro urbanístico.

La propuesta académica plantea un modelo de ocupación para 17 hectáreas, sustentado en instrumentos de gestión asociada del suelo y en la normativa urbanística vigente. Se proyectan más de 14.000 viviendas, la generación de 10 hectáreas de nuevo espacio público y 291.000 m<sup>2</sup> destinados a comercio y servicios, incluyendo espacios orientados al fortalecimiento de la economía creativa y audiovisual.

El ejercicio incluye además el reparto de cargas y beneficios, una simulación urbanístico-financiera determinando la viabilidad del proyecto y la formulación de mecanismos de gestión para su implementación. Al tratarse de un ejercicio académico, no contempla etapas de concertación, consulta ni adopción oficial del instrumento. Concluimos que el proyecto no requiere concertación ambiental, al no encontrarse dentro de los supuestos establecidos por el decreto 1077 de 2015.

***Palabras clave:*** Renovación urbana, plan parcial, uso industrial, economía creativa.

### **Abstract**

The CREW50 urban renewal partial plan, a private initiative led by the Gaseosas Lux Business Group, aims to transform former industrial sites into a mixed-use urban center. The proposal addresses the relocation of industrial operations outside of Bogotá and leverages the area's strategic potential to accommodate new uses and a business center that will maintain the group's administrative presence.

The project falls under the urban renewal framework defined by law 388 of 1997, decree 1077 of 2015, and district decree 555 of 2021, specifically the revitalization modality. This approach promotes more efficient use of urban land, encourages rational densification, utilizes existing infrastructure, and reverses urban decay.

The academic proposal outlines a development model for 17 hectares, based on land management instruments and current urban planning regulations. The project envisions over 14,000 homes, the creation of 10 hectares of new public space, and 291,000 m<sup>2</sup> dedicated to commerce and services, including spaces aimed at strengthening the creative and audiovisual economy.

The exercise also includes the distribution of costs and benefits, an urban-financial simulation to determine the project's viability, and the formulation of management mechanisms for its implementation. As this is an academic exercise, it does not include stages of consultation, negotiation, or official adoption of the instrument. We conclude that the project does not require environmental consultation, as it does not fall within the scenarios established by decree 1077 of 2015.

**Keywords:** Urban renewal, partial plan, industrial use, creative economy.

## Contenido

Dedicatoria.....	3
Agradecimientos.....	4
Resumen Ejecutivo.....	5
Abstract.....	6
1. Introducción.....	14
2. Memoria justificativa.....	17
2.1 Delimitación del área del proyecto en su contexto urbano.....	17
2.2 Historia del uso industrial en Puente Aranda.....	19
2.3 Conceptualización y vocación del sector.....	21
2.3.1 El distrito Grafiti y la economía creativa del sector audiovisual.....	21
2.3.2 El Desarrollo Orientado por el Transporte (DOT).....	26
3. Marco normativo.....	28
3.1 Objeto de la intervención.....	28
3.2 Ámbito de aplicación – área de planificación.....	30
3.3 Principios del plan parcial.....	32
3.4 Objetivos y estrategias del plan parcial.....	33
3.4.1 Objetivos.....	33
3.4.2 Estrategias.....	34
3.5 Normativa aplicable.....	35
3.5.1 Tratamiento de renovación urbana.....	36
3.5.2 Área de actividad estructurante receptora de vivienda de interés social.....	37
3.5.3 Síntesis de normativa aplicable.....	39
4. Diagnóstico.....	44
4.1 Diagnóstico funcional y patrimonial.....	44
4.1.1 Bienes y sectores de interés cultural.....	45
4.1.2 Sistemas estructurantes de espacio público y equipamientos.....	45
4.1.3 Servicios públicos.....	48
4.1.4 Sistema de movilidad.....	54
4.1.4 Sistema de equipamiento.....	55
4.1.5 Identificación y cuantificación de bienes de uso público existentes en el área del proyecto.....	56
4.2 Elementos de la estructura ecológica principal y del sistema hídrico.....	56
4.2.1 Condición de Amenaza y riesgo.....	58
4.2.2 Áreas de la estructura ecológica principal.....	60
4.3 Diagnóstico socioeconómico.....	60
4.3.1 Estratificación.....	61
4.3.2 Usos actuales predominantes por manzana.....	61
4.3.3 Avalúos o valores de referencia según información catastral.....	64
4.3.4 Estimación de población residente y actividades económicas preexistentes.....	66
4.3.5 Seguridad.....	67
4.3.6 Déficit de vivienda.....	68
4.4 Diagnóstico jurídico – predial.....	68
4.4.1 Edificabilidad.....	68

4.4.2 Usos permitidos .....	70
4.4.3 Identificación de predios actuales (catastral).....	74
4.4.4 Tipos de inmuebles (propiedad horizontal y no propiedad horizontal).....	76
4.5 Síntesis y conclusiones del diagnóstico .....	77
5. Formulación .....	79
5.1 Condiciones de partida y criterios de diseño.....	79
5.1.1 Nuevos desarrollos en el entorno.....	79
5.1.2 Criterios de diseño .....	84
5.2 Planteamiento urbanístico .....	85
5.3 Delimitación de unidades de actuación urbanística .....	87
5.3.1 Criterios para delimitar las UAU y las Áreas de manejo diferenciado (AMD) .....	87
5.3.2 Propuesta de delimitación de las unidades de actuación urbanística.....	89
5.3.3 Conformación predial de las UAU .....	90
5.3.4 Descripción de las áreas de manejo diferenciado .....	93
5.4 Estructura ecológica .....	94
5.4.1 Consolidación de una estructura pública para afianzar el concepto de reverdecer .....	94
5.4.2 Sistemas urbanos de drenajes sostenibles (SUDS).....	95
5.4.3 Amenaza y riesgo .....	96
5.5 Sistema público y colectivo.....	96
5.5.1 Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro .....	98
5.5.2 Subsistema de equipamiento .....	101
5.5.3 Subsistema de movilidad jerarquizado al peatón .....	102
5.5.4 Subsistema de servicios públicos .....	104
5.6 Asignación de cargas urbanísticas.....	105
5.6.1 Cargas de espacio público .....	107
5.6.2 Cargas para el sistema de movilidad .....	108
5.6.3 Cargas para el sistema de equipamiento.....	109
5.7 Sistema privado de ocupación.....	110
5.7.1 Usos Propuestos.....	111
5.7.2 Aprovechamientos o edificabilidad .....	116
5.7.3 Obligación VIS y VIP.....	118
5.7.4 Metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios .....	123
5.7.5 Política de protección a moradores.....	128
5.7.6 Simulación urbanístico – financiera .....	130
5.8 Norma volumétrica y específica.....	133
5.8.1 Paramento hacia las Carreras 50 y 53 F .....	133
5.8.2 Estacionamientos .....	134
5.8.3 Altura .....	136
5.8.4 Equipamiento comunal privado.....	137
5.9 Sistema institucional y de gestión .....	138
5.9.1 Sistema institucional.....	138
5.9.2 Instrumentos de gestión y financiación .....	138
5.9.3 Aprovechamiento económico del espacio público .....	142
5.9.4 Gestión urbanística y programación del desarrollo .....	144
5.9.5 Vigencia del plan parcial .....	146

6. Conclusiones .....	148
Referencias.....	151

### Lista de figuras

<b>Figura 1.</b> <i>UPL Puente Aranda</i> .....	17
<b>Figura 2.</b> <i>Localización barrio San Rafael Industrial en UPL</i> .....	19
<b>Figura 3.</b> <i>Barrio San Rafael Industrial</i> .....	19
<b>Figura 4.</b> <i>Distrito Grafiti</i> .....	22
<b>Figura 5.</b> <i>Datos de Invest in Bogotá 2025</i> .....	23
<b>Figura 6.</b> <i>Locaciones ofrecidas en Bogotá por la Comisión Fílmica</i> .....	24
<b>Figura 7.</b> <i>Ecosistemas de las artes visuales</i> .....	25
<b>Figura 8.</b> <i>Valor a través de un proyecto DOT</i> .....	26
<b>Figura 9.</b> <i>Principios de la intervención (Desarrollo orientado al transporte)</i> .....	27
<b>Figura 10.</b> <i>Ámbito de formulación</i> .....	31
<b>Figura 11.</b> <i>Área de formulación</i> .....	31
<b>Figura 12.</b> <i>Área de renovación</i> .....	36
<b>Figura 13.</b> <i>Área de actividad estructurante receptora de VIS</i> .....	38
<b>Figura 14.</b> <i>AIM concepto de norma urbanística 25-4-02743</i> .....	42
<b>Figura 15.</b> <i>Plano D:11 Sistema de espacio público</i> .....	45
<b>Figura 16.</b> <i>Mapa de los espacios públicos</i> .....	46
<b>Figura 17.</b> <i>Carrera 50</i> .....	46
<b>Figura 18.</b> <i>Parque de la proximidad zona industrial Puente Aranda</i> .....	47
<b>Figura 19.</b> <i>Red matriz de acueducto</i> .....	49
<b>Figura 20.</b> <i>Red local del sistema de acueducto</i> .....	49
<b>Figura 21.</b> <i>Red troncal de alcantarillado</i> .....	50
<b>Figura 22.</b> <i>Red local del sistema de alcantarillado</i> .....	51
<b>Figura 23.</b> <i>Fragmento de la factibilidad de servicios públicos del plan parcial San Rafael</i> .....	51
<b>Figura 24.</b> <i>Plano D:09 Sistema de servicios públicos</i> .....	52
<b>Figura 25.</b> <i>Plano D:09 Sistema de movilidad</i> .....	54
<b>Figura 26.</b> <i>Plano D:12 Estructura funcional y del cuidado</i> .....	56
<b>Figura 27.</b> <i>Mapa de amenaza por inundación, movimientos en masa, avenidas torrenciales en la UPL</i> .....	59
<b>Figura 28.</b> <i>Concepto de norma urbanística CU4 25-0682</i> .....	59
<b>Figura 29.</b> <i>Plano D:08 Estructura ecológica principal</i> .....	60
<b>Figura 30.</b> <i>Estratificación UPL Puente Aranda</i> .....	61
<b>Figura 31.</b> <i>Usos del Puente Aranda</i> .....	62
<b>Figura 32.</b> <i>Usos predominantes por manzana</i> .....	63
<b>Figura 33.</b> <i>Usos ámbito de verificación</i> .....	64
<b>Figura 34.</b> <i>Avalúo comercial manzana</i> .....	65
<b>Figura 35.</b> <i>Proyecciones de población</i> .....	66
<b>Figura 36.</b> <i>Tasa de delitos de alto impacto social por cada 100mil habitantes por localidad</i> ...	67
<b>Figura 37.</b> <i>Alturas UPL</i> .....	69
<b>Figura 38.</b> <i>Alturas ámbito de planificación</i> .....	69
<b>Figura 39.</b> <i>Usos concepto norma CU4-25-0682 parte 1</i> .....	70
<b>Figura 40.</b> <i>Usos concepto norma CU4-25-0682 parte 2</i> .....	71
<b>Figura 41.</b> <i>Usos concepto norma CU4-25-0682 parte 3</i> .....	73
<b>Figura 42.</b> <i>Composición predial</i> .....	75

<b>Figura 43.</b> <i>Síntesis de diagnóstico</i> .....	79
<b>Figura 44.</b> <i>DTS plan parcial Cartón de Colombia – Decreto distrital 090 de 2023</i> .....	80
<b>Figura 45.</b> <i>DTS plan parcial San Rafael – Decreto distrital 804 de 2018</i> .....	81
<b>Figura 46.</b> <i>Planes parciales 2026</i> .....	82
<b>Figura 47.</b> <i>Implantación planes parciales en el entorno</i> .....	83
<b>Figura 48.</b> <i>Plano D:05 Actuaciones estratégicas y planes parciales</i> .....	83
<b>Figura 49.</b> <i>Criterios para el diseño de la propuesta urbana</i> .....	84
<b>Figura 50.</b> <i>Estrategias para la propuesta de intervención</i> .....	85
<b>Figura 51.</b> <i>Esquema punto de partida para el planteamiento urbano</i> .....	86
<b>Figura 52.</b> <i>Modelo de ocupación</i> .....	87
<b>Figura 53.</b> <i>Distribución UAU</i> .....	89
<b>Figura 54.</b> <i>Plano modelo de ocupación</i> .....	98
<b>Figura 55.</b> <i>Planteamiento urbanístico</i> .....	98
<b>Figura 56.</b> <i>Referencia equipamiento propuesto sobre Av. Las Americas</i> .....	101
<b>Figura 57.</b> <i>Referencia equipamiento propuesto sobre Calle 5c</i> .....	102
<b>Figura 58.</b> <i>Sección vial propuesta ambientada</i> .....	103
<b>Figura 59.</b> <i>Planteamiento urbano de Alameda Carrera 53 F</i> .....	104
<b>Figura 60.</b> <i>Plano F:02 Cargas urbanísticas según modelo de ocupación</i> .....	106
<b>Figura 61.</b> <i>Planteamiento de edificios residenciales</i> .....	110
<b>Figura 62.</b> <i>Esquema de usos plan parcial CREW50</i> .....	115
<b>Figura 63.</b> <i>Requerimiento VIS - VIP</i> .....	118
<b>Figura 64.</b> <i>Procedimiento de certificación cumplimiento de obligación VIS - VIP</i> .....	122
<b>Figura 65.</b> <i>Factor de reparto compensación cargas fijas y movilizables</i> .....	125
<b>Figura 66.</b> <i>Obligación de estacionamientos por área de actividad</i> .....	134
<b>Figura 67.</b> <i>Esquema fiduciario</i> .....	141
<b>Figura 68.</b> <i>Aprovechamiento económico del espacio público plan parcial CREW50</i> .....	142
<b>Figura 69.</b> <i>Línea de tiempo de un proyecto inmobiliario</i> .....	144
<b>Figura 70.</b> <i>Cronograma de ejecución propuesto</i> .....	145
<b>Figura 71.</b> <i>Línea de tiempo de un proyecto comercial</i> .....	147

### Lista de tablas

<b>Tabla 1.</b> <i>Marco normativo</i> .....	40
<b>Tabla 2.</b> <i>Concepto de norma urbanística 25-4-02743</i> .....	40
<b>Tabla 3.</b> <i>Ficha de síntesis de normativa aplicable</i> .....	43
<b>Tabla 4.</b> <i>Predios que componen el área de formulación</i> .....	76
<b>Tabla 5.</b> <i>Planes parciales existentes en el entorno</i> .....	80
<b>Tabla 6.</b> <i>Área por UAU</i> .....	90
<b>Tabla 7.</b> <i>Conformación predial por UAU</i> .....	91
<b>Tabla 8.</b> <i>Área AMD</i> .....	93
<b>Tabla 9.</b> <i>Detalle modelo de ocupación</i> .....	97
<b>Tabla 10.</b> <i>Reparto de cargas de SSPP por UAU</i> .....	105
<b>Tabla 11.</b> <i>Cargas urbanísticas por UAU CRERW50</i> .....	105
<b>Tabla 12.</b> <i>Distribución de cargas por espacio público</i> .....	107
<b>Tabla 13.</b> <i>Cálculo de cargas por vías</i> .....	108
<b>Tabla 14.</b> <i>Total de m2 construidos por uso propuesto</i> .....	111
<b>Tabla 15.</b> <i>Total de m2 de aprovechamientos</i> .....	116
<b>Tabla 16.</b> <i>Verificación de cumplimiento de obligación VIP - VIS</i> .....	120
<b>Tabla 17.</b> <i>Distribución de VIS - VIP</i> .....	120
<b>Tabla 18.</b> <i>Costo de compensación VIS y VIP y forma de compensación interna</i> .....	121
<b>Tabla 19.</b> <i>Distribución cargas fijas y móviles para el reparto</i> .....	123
<b>Tabla 20.</b> <i>Factor de reparto parte 1</i> .....	124
<b>Tabla 21.</b> <i>Factor de reparto parte 2</i> .....	124
<b>Tabla 22.</b> <i>Equilibrio de aportes</i> .....	126
<b>Tabla 23.</b> <i>Factor de reparto – ventas totales</i> .....	127
<b>Tabla 24.</b> <i>Costo de política de moradores</i> .....	129
<b>Tabla 25.</b> <i>Simulación urbanístico - financiera</i> .....	131
<b>Tabla 26.</b> <i>Porcentaje de área destinada a parqueaderos</i> .....	135
<b>Tabla 27.</b> <i>Distribución de parqueaderos por tipo</i> .....	136
<b>Tabla 28.</b> <i>Equipamiento comunal privador CREW50</i> .....	137

### **Lista de apéndices**

- Apéndice 1. Planimetría.
- Apéndice 2. Certificados de libertad y tradición predios.
- Apéndice 3. Concepto de norma urbana curaduría No.4.
- Apéndice 4. Oficio 2 -2025-19928 Secretaría Distrital de Planeación.
- Apéndice 5. Documento Excel modelación plan parcial.

Se encuentran en unidad externa.

## 1. Introducción

El plan parcial de Renovación urbana CREW50, surge como una iniciativa privada por parte del Grupo empresarial Gaseosas Lux con el fin de promover un cambio funcional y urbanístico en el entorno, buscando rentabilizar los activos en suelo que antes eran fundamentalmente ocupados con el uso industrial, pero dado el crecimiento del entorno, la localización en zonas hoy congestionadas para la operación, la reconversión de la industria y los procesos de innovación laboral; tienden a replantearse en cuanto a su ocupación y necesidades de operación, dejando un suelo potencial para albergar nuevos usos y actividades urbanas.

Gaseosas Lux planea el traslado de su operación como embotelladora por fuera del Distrito Capital y además de promover un desarrollo mixto, con vivienda, comercio y servicios, espera renovar parte de ese suelo con un Centro Empresarial que seguirá haciendo presencia con la parte administrativa de las filiales del Grupo.

Además de recibir la invitación del promotor de la iniciativa para formular un plan parcial, esta intervención coincide con dos aspectos relevantes para el ejercicio académico, 1) que se localiza en un área de renovación urbana y 2) que se localiza en un área con uso industrial predominante. Ambos aspectos permitieron proponer un modelo de ocupación encaminado a transformar esta área de la ciudad, buscando su aprovechamiento máximo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 19 de la ley 388 de 1997, los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano, como las de renovación urbana.

El decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.1.1, define la renovación urbana de la siguiente manera:

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. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación y redesarrollo.

El decreto distrital 555 de 2021, por medio del cual se adopta el POT de Bogotá, en su artículo 301, define que el tratamiento de renovación urbana:

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

El tratamiento se plantea en el POT en la modalidad de revitalización, la cual promueve una mayor edificabilidad y la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada, en sectores de ciudad en consideración a las condiciones de soporte urbanístico en términos de vías, servicios públicos y espacio público y a las condiciones de estratégicas de localización respecto del modelo de ocupación del territorio, permitiéndose en este tratamiento, el desarrollo de uno o varios predios mediante licencia de urbanización o a través de plan parcial.

Por la finalidad planteada en el tratamiento de renovación en el POT, los instrumentos que se pretenden desplegar como la gestión asociada del suelo y algunos instrumentos de financiación, así como por buscar alcanzar un índice de construcción superior a 7,0, se determina que la forma de desarrollo se realizará mediante plan parcial.

Está claro que estas áreas estratégicamente localizadas en suelo urbano y que ocupan grandes extensiones de suelo, deben cambiar de vocación cuando las antiguas instalaciones industriales deciden trasladarse o modernizarse, por tanto, estos se constituyen en suelos de oportunidad para complementar las decisiones del plan de ordenamiento territorial a partir de la introducción de nuevos usos y servicios que atiendan las nuevas dinámicas de la población.

El desarrollo de esta propuesta académica inicia desde el análisis territorial a escala de UPL, y mediante la formulación del instrumento de plan parcial, plantea un modelo de ocupación que con base en la normativa del decreto distrital 555 de 2021 y el manual de normas comunes decreto distrital 466 de 2024, termina demostrando cómo una pieza de ciudad de 17 hectáreas, a partir de la gestión asociada del suelo, logra obtener los máximos aprovechamientos, introducir el uso residencial con 13.948 viviendas, garantizar 10 hectáreas de nuevo espacio público y 291.000 m<sup>2</sup> de comercio y servicios dentro de los que se destacan espacios para atraer la economía de las artes audiovisuales y fomentar la permanencia y desarrollo de estos usos en el área de planificación.

Por ser un ejercicio académico el plan parcial llega hasta generar el reparto de cargas y beneficios del plan, una simulación urbanístico-financiera para determinar la viabilidad financiera de la propuesta y finalmente plantea los mecanismos de gestión para la implementación del plan, sin llegar a surtir los procesos de concertación y consulta ni de adopción del decreto.

Este plan parcial no requiere concertarse con la autoridad ambiental porque no se encuentra en las situaciones planteadas por el artículo 2.2.4.1.2.1 del decreto 1077 de 2015.

## 2. Memoria justificativa

### 2.1 Delimitación del área del proyecto en su contexto urbano

El plan parcial de renovación urbana CREW50, se encuentra localizado en el centro-occidente de la ciudad de Bogotá, específicamente en la UPL<sup>1</sup> de Puente Aranda que, a su vez, hace parte del Centro Ampliado, reglamentado por el decreto distrital 574 del 29 de noviembre de 2023<sup>2</sup>.

Los límites de la UPL Puente Aranda, los cuales coinciden con los de la Localidad que tiene el mismo nombre, son por el norte con la calle 22, oriente con la avenida norte Quito, sur con la autopista sur y occidente con la Avenida carrera 68, como se evidencia a continuación.

### Figura 1

#### *UPL Puente Aranda*



Tomado de (SINUPOT, 2025).

<sup>1</sup> Unidad de Planeación Local, Estas buscan “ordenar territorios con mejor equivalencia poblacional y correspondencia con las determinantes ambientales, históricas y culturales de su ocupación, al interior de los cuales se garanticen condiciones mínimas de proximidad, disponibilidad y diversidad de soportes territoriales, servicios del cuidado y sociales y acceso a empleo, en desplazamientos a través de medios no motorizados o en transporte público con recorridos de entre 15 y 30 minutos” (Artículo 9, decreto distrital 555 de 2021).

<sup>2</sup> Decreto distrital 574 de 2008 (Alcaldía Mayor de Bogotá). "Por medio del cual se reglamentan las Unidades de Planeamiento Local - UPL del Centro Histórico, Teusaquillo, Restrepo, Puente Aranda, Barrios Unidos y Chapinero que conforman el sector Centro Ampliado, y se dictan otras disposiciones". 29 de noviembre 2023

Según el documento técnico de soporte del decreto distrital 555 de 2021, la localidad tiene 1.731 hectáreas de suelo urbano, y un total de población a 2021, de 253.367 personas y una población flotante de la localidad según el DTS del POT de 198.324 habitantes. La densidad de habitantes por hectárea son 141 hab/ha y los barrios que conforman la localidad son 63:

Las Unidades de Planeamiento Local se definen como ámbitos de ordenamiento y gestión territorial que cuentan con una delimitación y tamaño acorde a las necesidades y oportunidades que tiene la ciudad, respondiendo a una necesidad de garantizar Proximidad, disponibilidad y diversidad de soportes, servicios sociales y empleo en el marco del Modelo de Ordenamiento Territorial.<sup>3</sup>

En el área donde se formulará el plan parcial, se ubica la estación de Transmilenio Distrito Grafiti que mueve aproximadamente entre 18.000 a 22.000 pasajeros por día, los cuales son un flujo peatonal considerable para hacer uso de las nuevas actividades que se plantean en el entorno.

A nivel zonal, el portal de las Américas es el que más validaciones por día tiene, es decir, 77.167 por día, de los cuales 15.776 se presentan en horas pico.<sup>4</sup>

En el contexto cercano, el área de planificación se ubica en el barrio San Rafael industrial:

---

<sup>3</sup> UPL, Documento Técnico de Soporte del decreto distrital 555 de 2021.

<sup>4</sup> Estadísticas de oferta y demanda del Sistema integrado del transporte público SITP. Transmilenio en cifras. Junio 2024.

**Figura 2**

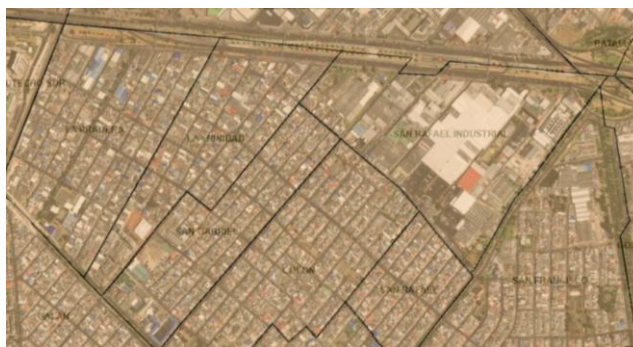
*Localización barrio San Rafael Industrial en UPL*



Nota: Elaboración propia.

**Figura 3**

*Barrio San Rafael Industrial*



Tomado de (SINUPOT, 2025).

## 2.2 Historia del uso industrial en Puente Aranda

Entre 1940 y 1960, puente Aranda comenzó a consolidarse como polo industrial, después de la primera zonificación de la ciudad en 1944 y el plan piloto del año 1951:

La historia de la zona industrial de Bogotá comenzó en el barrio Cundinamarca, en la localidad de Puente Aranda. Corría 1951 cuando el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital adoptó un plan piloto de zonificación que cambiaría para siempre el destino del occidente de la capital. Aquel experimento urbano convirtió a Puente Aranda en el corazón de la industria bogotana y, una década más tarde, en 1963, ya se había consolidado como el principal polo de desarrollo manufacturero del país. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023)

El Enclave industrial de Gaseosas Lux fue una de las empresas más representativas en el sector industrial, y fue en esta planta donde se consolida la unificación de las empresas Postobón y Gaseosas Lux en la década de los 50.

Esta localización estratégica estuvo favorecida por la hoy Avenida Centenario o Calle 13, la cual era la principal ruta para el acceso de mercancías.

Empresas de plásticos, textiles, metalmecánica y alimentos levantaron sus plantas en medio de terrenos amplios y vías de carga recién trazadas. En los años cincuenta, el barrio Cundinamarca creció con una mezcla particular: fábricas y viviendas convivían en un mismo paisaje donde las chimeneas y los ladrillos eran símbolo de progreso. Ese crecimiento se formalizó en 1969, cuando la Alcaldía de Bogotá, bajo el mandato de Jorge Gaitán Cortés, expidió el Decreto 1119, oficializando a Puente Aranda como la zona industrial de la capital. Con ello, la administración distrital blindó y fortaleció a las industrias que ya operaban allí: tabaco, gaseosas, textiles, químicos, concentrados, alimentos y licores.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Tomado de Ramiro Pacheco (2025) El renacer de Puente Aranda: la zona industrial que ahora será un nuevo barrio para vivir en Bogotá. <https://www.las2orillas.co/el-renacer-de-puente-aranda-la-zona-industrial-que-ahora-sera-un-nuevo-barrio-para-vivir-en-bogota/>

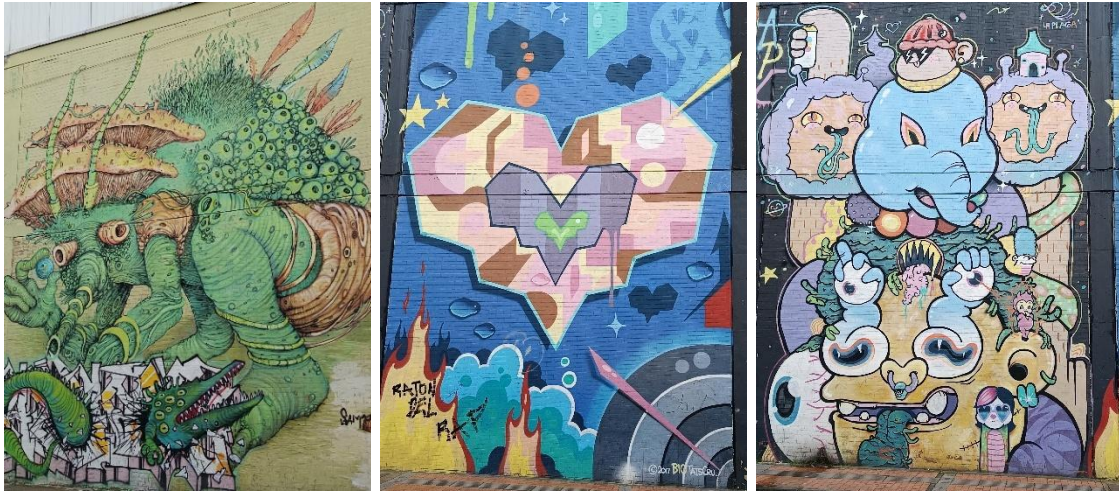
Desde la consolidación en los años 60 hasta entonces, Puente Aranda ha sido reconocida como epicentro de la actividad industrial de la capital o corredor industrial, sin embargo, dada la relocalización de las industrias hacia afuera de la región o al interior de la misma, los suelos estratégicamente localizados y de grandes superficies, se convierten hoy en la oportunidad para concretar el modelo de renovación y redensificación, que requiere la capital para promover nuevos usos, viviendas de diferentes tipologías y nuevas oportunidades productivas.

### **2.3 Conceptualización y vocación del sector**

Plantear un modelo de ocupación innovador y que responda a las dos premisas de la Renovación urbana y la transformación de áreas industriales, nos llevó a realizar una revisión frente a los servicios que hoy demanda la ciudad en temas de economía creativa. La pregunta del porqué se instala en ese sitio el denominado Distrito Grafiti, fue orientadora y referente en la lectura del territorio porque nos permitió descubrir la verdadera vocación del área de planificación.

#### ***2.3.1 El distrito Grafiti y la economía creativa del sector audiovisual***

Además de las instalaciones industriales que predominan en el barrio San Rafael industrial, en los últimos años ha hecho presencia una manifestación de arte callejero como lo es el Grafiti, generando la creación de un proyecto de interés turístico y cultural como es el “Distrito Grafiti”. Su relevancia ha sido tal que ha dado también nombre a la estación de Transmilenio que se ubica en el área de formulación del plan parcial: Estación Distrito Grafiti.

**Figura 4***Distrito Grafiti*

*Nota:* Fotografías propias de recorrido 2025.

El Distrito Grafiti, en principio, se localizó en la llamada zona industrial de Bogotá - en la Avenida Américas con carrera 53A, en la localidad de Puente Aranda. Con el paso del tiempo esta iniciativa distrital que bajo la premisa de la práctica responsable del arte urbano y el grafiti se propuso darles color y brillo a algunos sectores de la ciudad.

La estrategia se centra en la recuperación del espacio público, además de generar acciones que impulsen el ejercicio de una ciudadanía activa, corresponsable y participe. Y justamente allí, donde antes había paredes frías de bodegas y almacenes, hoy se encuentran coloridos murales con imágenes de animales y rostros humanos que cuentan historias, en la galería de arte urbano en concreto más grande de América Latina.

Allí, en la zona de grafitis de Puente Aranda, los cerca de 1.500 metros cuadrados equivalentes a 24 muros recogen la expresión de 25 artistas nacionales e internacionales como Ledania, Sabotaje al Montaje, Pez, Farid Rueda y el colectivo A Tres Manos (Deimos,

Ceroker y Mugre Diamante). Estos artistas con su talento han demostrado cómo el arte puede transformar los espacios públicos y convertir bruscos bloques de ladrillo en bellos lienzos cargados de imaginación.<sup>6</sup>

Adicionalmente, según datos de Invest in Bogotá 2025, la ciudad es un destino audiovisual y de inversión y Colombia es la segunda economía más grande en Suramérica del sector audiovisual después de Brasil.

**Figura 5**

*Datos de Invest in Bogotá 2025*

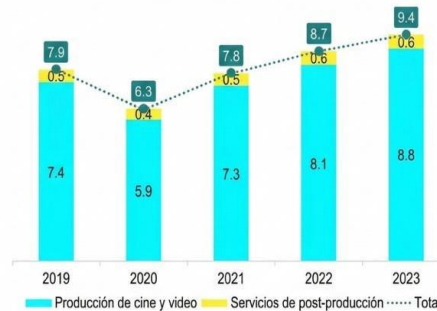
**COLOMBIA ES LA SEGUNDA ECONOMÍA MÁS GRANDE DE SUDAMÉRICA EN EL SECTOR AUDIOVISUAL**



Cuota de Mercado por País en Sudamérica (2022)



Cuota de Mercado en Sudamérica (2019-2023) miles de millones de USD



Colombia concentra el 10% del tamaño del mercado de producción y post-producción. Se estima que la industria crecerá un promedio del **6.7% anual** durante los próximos 5 años.

Tomado de (Investin Bogotá, 2025).

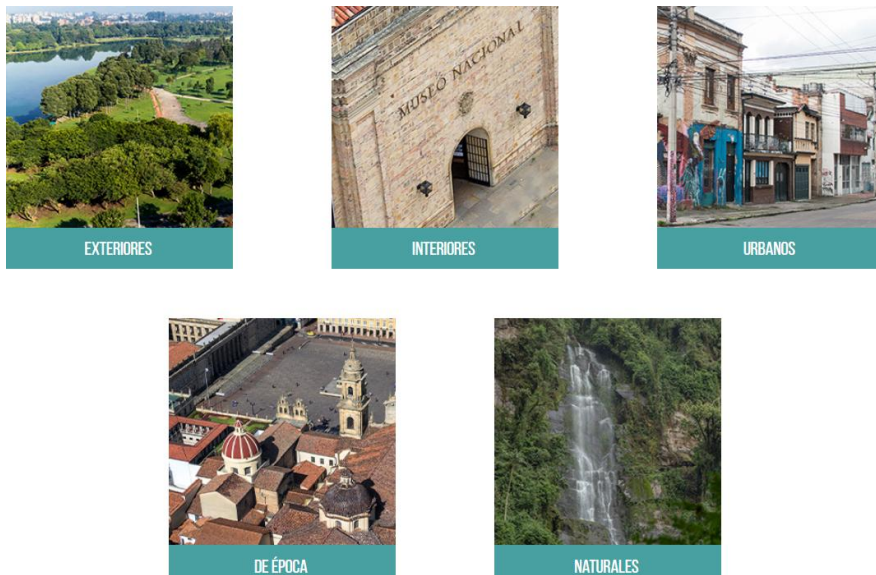
<sup>6</sup> Tomado de Visit Bogotá (2025) Distrito Grafiti en Puente Aranda <https://visitbogota.co/es/que-hacer-en-bogota/urbano/distrito-grafiti-en-puente-aranda>

En los últimos años, empresas extranjeras como Netflix, HBOMax, Stargate, Mediapro, entre otras, eligieron a Bogotá como su destino de inversión, dado que la ciudad cuenta con gran capacidad de infraestructura para atender grandes proyectos de producción y postproducción, encontrando hoy en el mercado cerca de 1.000 empresas dedicadas al sector audiovisual que generan más de 6.800 empleos

El potencial de la ciudad en este sector económico es tal que lidera la región con más del 52% de profesionales y técnicos graduados en audiovisuales. En ese sentido, es un nicho de mercado que demanda centros de formación, sitios de locación, comercio y servicios asociados a los sectores de la economía naranja, así como dotaciones urbanas tradicionales como viviendas, comercios y servicios.

## Figura 6

*Locaciones ofrecidas en Bogotá por la Comisión Fílmica*



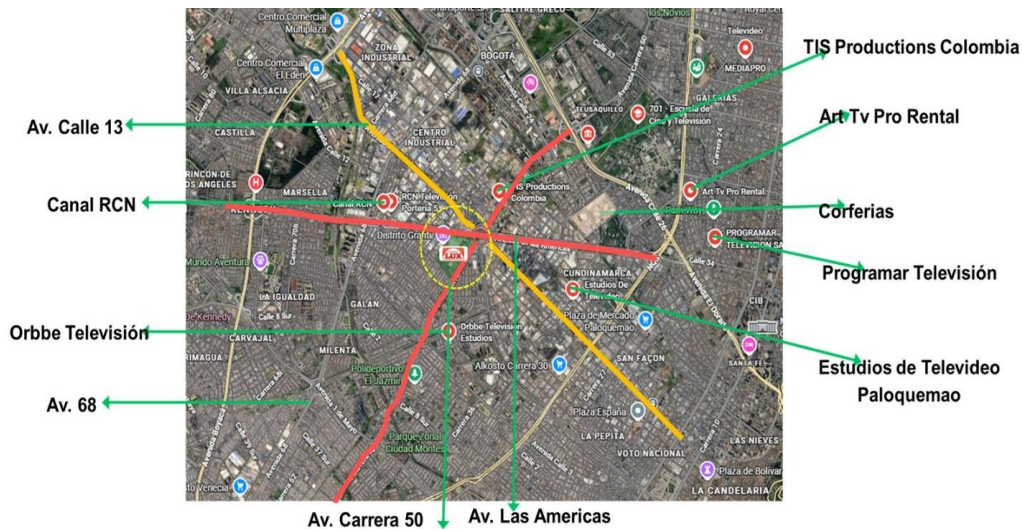
Tomado de (Comisión Fílmica de Bogotá, 2025).

Bogotá cuenta con la Comisión filmica, a la cual se encuentran asociadas cerca de 400 empresas inscritas del sector audiovisual y ofrece al sector económico un portafolio de locaciones entre exteriores, interiores, urbanos, de época y naturales, convirtiéndose en actores claves para el crecimiento de esta industria en el país.

Una vez identificamos cómo el Distrito Grafiti<sup>7</sup> hizo de Puente Aranda una galería a cielo abierto, que reunió por varios años a artistas urbanos nacionales e internacionales, revisamos en el entorno otras prácticas asociadas a las artes visuales, y evidenciamos que existen varias empresas productoras de cine y televisión, que como RCN, le han apostado por su permanencia en el sitio y dan cuenta de la consolidación de un ecosistema de las artes visuales, que se ha gestado en esta zona industrial y que cada vez por su crecimiento, demanda la oferta de usos complementarios.

**Figura 7**

*Ecosistemas de las artes visuales*



*Nota:* Elaboración propia.

<sup>7</sup> Estrategia impulsada por la Alcaldía Mayor de Bogotá e Idartes.

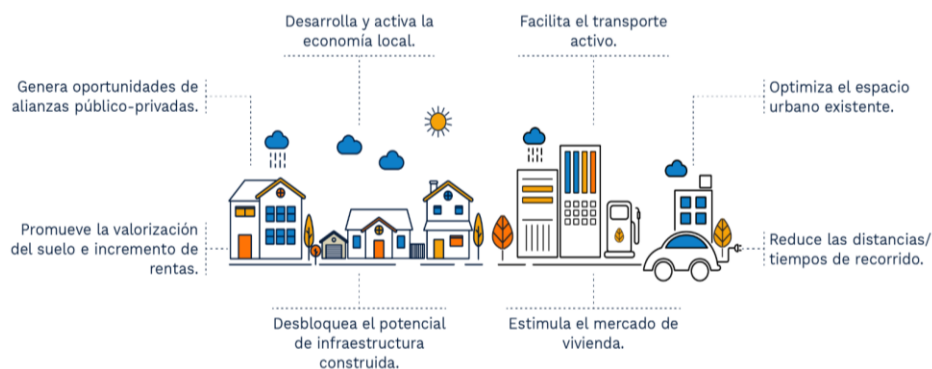
De esta manera, la propuesta del plan parcial le apuesta a esta vocación generando nuevos desarrollos inmobiliarios que puedan ayudar a la capital a atender la creciente demanda nacional e internacional, por medio de viviendas, alojamientos, zonas de oficinas, bodegas, locaciones y en fin, todos los usos que ayuden a conformar un ecosistema.

### 2.3.2 El Desarrollo Orientado por el Transporte (DOT)

Un reto urbano por resolver en esta zona céntrica está asociado a la movilidad. La misma localización estratégica, por la presencia de vías importantes como la Avenida las Américas, la Calle 13, la Carrera 50 entre otras, que sirvieron en su momento para la expansión industrial, hoy se constituyen en las principales barreras para la planificación de la movilidad peatonal, ya que son estas mismas vías las que dificultan construir nuevo tejido en la ciudad.

#### Figura 8

*Valor a través de un proyecto DOT*



Tomado de (MinVivienda, 2026).

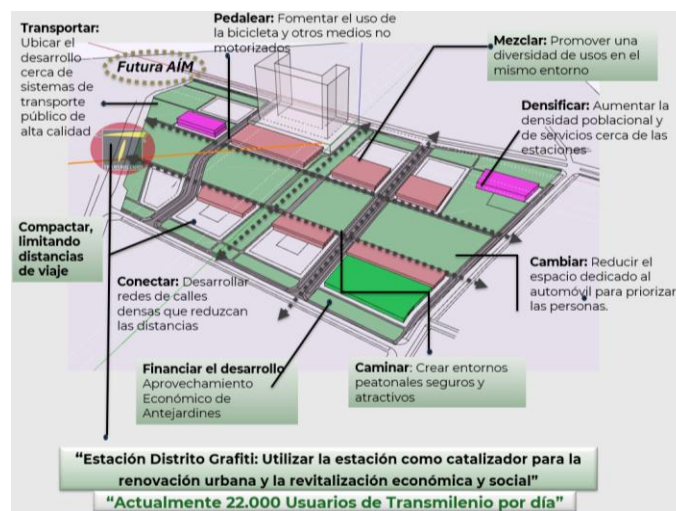
En ese sentido, uno de los objetivos del planteamiento urbano fue promover circuitos, redes y facilidades de conexión desde los corredores más agitados hacia el interior del área de planificación, aprovechando la presencia de la Estación Distrito Grafiti, para promover la peatonalidad y “ordenar” a partir de los principios del Desarrollo Orientado por el Transporte (DOT).

Esta estrategia de planificación urbana surge a finales del siglo XX a raíz de los problemas generados por el modelo de expansión urbana y la dependencia excesiva del automóvil. El arquitecto y urbanista estadounidense Peter Calthorpe, en el libro *la Nueva Metrópolis Americana* (1993), lo plantea como una comunidad de usos mixtos que permite acceder a servicios en un radio de 10 minutos a pie, desincentivando el uso del coche.

En ese sentido, se ponen en marcha los 8 principios del DOT dentro de la propuesta urbana del plan parcial:

**Figura 9**

*Principios de la intervención (Desarrollo orientado al transporte)*



*Nota:* Elaboración propia.

- Caminar: Crear entornos peatonales seguros y atractivos.
- Pedalear: Fomentar el uso de la bicicleta y otros medios no motorizados.
- Conectar: Desarrollar redes de calles densas que reduzcan las distancias.
- Transportar: Ubicar el desarrollo cerca de sistemas de transporte público de alta calidad.
- Mezclar: Promover una diversidad de usos (vivienda, comercio, oficinas) en el mismo entorno.
- Densificar: Aumentar la densidad poblacional y de servicios cerca de las estaciones.
- Compactar: Limitar la expansión urbana y favorecer distancias cortas de viaje.
- Cambiar: Reducir el espacio dedicado al automóvil para priorizar a las personas.<sup>8</sup>

### 3. Marco normativo

#### 3.1 Objeto de la intervención

El plan parcial de renovación urbana CREW50, localizado en el barrio San Rafael de Puente Aranda, Manzana 01, predio de Gaseosas Lux, es un instrumento de planificación complementaria para el tratamiento de renovación urbana, según lo establecido en los artículos 302, ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de renovación y 303, exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas de renovación urbana, del decreto distrital 555 de 2021:

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).

---

<sup>8</sup> Institute for transportation and development policy. <https://tod-itdp-org>

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.<sup>9</sup>

Tal como lo establece el parágrafo 1 del artículo 328<sup>10</sup>, el área de verificación del plan parcial en mención resulta de descontar del área de formulación parte de la sección de la malla vial arterial Carrera 50 (AMD 1 y AMD 2) y un espacio público existente dado que no será objeto de reconfiguración.

---

<sup>9</sup> Artículo 303 del decreto distrital 555 de 202.

<sup>10</sup> Artículo 328. Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial. 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.

Aunado a lo anterior, el artículo 469 del decreto distrital 555 de 2021, artículo 269 alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión de espacio público, establece lo siguiente en el 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.

### **3.2 Ámbito de aplicación – área de planificación**

Atendiendo a lo establecido en el artículo 303 del decreto distrital 555 de 2021, el área de formulación del plan parcial corresponde a 170.944 m<sup>2</sup>, está conformada por la Manzana 01 de la localidad 16 (Puente Aranda) y del barrio San Rafael Industrial con código 004301, excluyendo el predio donde fue formulado el plan parcial de San Rafael, el cual se encuentra en ejecución por parte de la Empresa Capital con el proyecto inmobiliario Eskala.

Es un área delimitada entre la Avenida las Américas por el norte, la Avenida Carrera 50 por el oriente, la calle 5C por el sur y la Carrera 53 F por el occidente. Al interior de esta manzana se encuentran 28 unidades prediales, que coinciden con las mismas unidades inmobiliarias por no existir edificios de propiedad horizontal, y 3 inmuebles que son bienes de uso público (parque y dos áreas de la malla vial arterial), los cuales fueron consideradas como Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) dentro del planteamiento.

**Figura 10**

*Ámbito de formulación*



*Nota:* Elaboración propia.

Descontando las AMD, del área de Formulación, nos queda un área de verificación de 164.777 m<sup>2</sup>. (Ver Apéndice Plano D:1, Delimitación del área de Formulación)

**Figura 11**

*Área de formulación*



*Nota:* Elaboración propia.

Uno de los factores de escogencia del área de intervención es precisamente la composición predial, debido a que casi 10 hectáreas de suelo (el 57%) de la superficie son propiedad del mismo dueño, en este caso Gaseosas Lux, quien funge como promotor de la iniciativa de formular el plan parcial.

### **3.3 Principios del plan parcial**

Son principios que orientan la formulación del presente plan parcial, los siguientes:

- Principio de equidad: Se concreta a través de la definición de un sistema de reparto que garantice la participación en los aprovechamientos urbanísticos con relación al aporte en suelo y cargas, por cada unidad de actuación urbanística.
- Principio de sostenibilidad ambiental: La introducción de nuevas espacialidades públicas que responden a la red de la estructura ecológica de la UPL; aunado con propuestas de cubiertas verdes y drenajes urbanos, contribuyen a la mitigación de las condiciones de contaminación ambiental, incorporando, entre otros, zonas verdes con arbolado urbano.
- Principio de flexibilidad: Hace referencia a la definición de un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios que mediante la implementación de fondos cuenta en el esquema fiduciario para recaudo de cargas, las UAU puedan desarrollarse de manera independiente garantizando que se concreten las obligaciones urbanísticas en el mismo polígono de renovación, así como viabilizar el desarrollo y la concreción progresiva del planteamiento urbanístico.
- Principio de densificación: Maximizar el aprovechamiento de áreas urbanas estratégicamente localizadas en relación con el sistema de transporte de alta capacidad,

asegurando la protección a moradores y las unidades productivas, así como la generación de nuevos soportes urbanas.

- Principio de innovación y activación económica: Busca generar un entorno urbano diverso que dé como resultado una ocupación de usos mixtos, que respondan a la vocación planteada, a los flujos y sistemas de movilidad peatonal, así como a la implementación de espacios públicos y privados como los antejardines que puedan tener un aprovechamiento económico en función del nuevo desarrollo.

### **3.4 Objetivos y estrategias del plan parcial**

En función de los objetivos del plan de ordenamiento territorial, en cuanto a la revitalización de la ciudad y la reactivación económica, este plan parcial se plantea los siguientes objetivos:

#### **3.4.1 Objetivos**

- Objetivo 1: Habilitar el desarrollo de una pieza de ciudad bajo los principios de la renovación urbana, potencializando las ventajas de su localización estratégica frente a redes de movilidad y servicios públicos, a partir del incremento de sus aprovechamientos y del espacio público, introduciendo el uso residencial como principal activador urbano y promoviendo una oferta de usos complementarios soporte a las unidades productivas nuevas y permanentes del territorio.
- Objetivo 2: Brindar infraestructuras soportes que fomenten la creatividad, la innovación y la productividad con el fin de fomentar la vocación del desarrollo hacia la industria creativa, y a partir de la introducción de usos del suelo soporte a dichas actividades,

consolidar el ecosistema para atender las nuevas demandas que tiene la ciudad en esta economía en ascenso.

- Objetivo 3: Introducir en la propuesta un parque urbano central como bosque urbano, que permita aumentar la cobertura vegetal de la localidad en los componentes del sistema de espacio público, donde prime la plantación de especies nativas que contribuyan a la configuración de jardines y el aprovechamiento de las zonas verdes, atendiendo al programa de conectividad ecosistémica, reverdecimiento y atención de la emergencia climática dispuesto en el POT.<sup>11</sup>

### ***3.4.2 Estrategias***

Para concretar los objetivos del plan parcial, se plantean las siguientes estrategias:

- Generación de un espacio público central que canalice los recorridos desde la estación del SITP con el fin de generar activación urbana con la introducción de nuevos usos, así como incrementar las coberturas vegetales y especies que permitan mejorar las condiciones ambientales del entorno.
- Introducción del uso de vivienda en sus diferentes tipologías como el principal veedor del espacio público y activador de las dinámicas urbanas, toda vez que nos encontramos en un área de actividad receptora de VIS, cuyo potencial está definido desde el POT.
- Reverdecer el área de intervención, de modo que se promueva la conectividad ecosistémica con los elementos naturales existentes en la localidad, generando un bosque urbano que

---

<sup>11</sup> Artículo 566 del POT. Decreto distrital 555 de 2021.

mejore las condiciones ambientales de la localidad y aporten a la atención de la emergencia climática.

- Incorporar en el planteamiento urbanístico, una propuesta de equipamiento público disperso en el parque urbano, cuyo contenido esté asociado a las economías creativas y donde se puedan dar actividades de formación y promoción en todo lo asociado a la economía naranja.
- Definir la ocupación de primeros pisos con usos comerciales y de servicios de soporte a las actividades residenciales, así como los asociados a actividades de la economía naranja, que estén dispuestos de manera lineal al parque propuesto y permitan la activación de los antejardines con instrumentos de financiación como el aprovechamiento económico del espacio público.
- Introducir una red peatonal para generar las conexiones desde la estación Distrito Grafiti hacia el interior del barrio, aprovechando los flujos inducidos desde la estación al interior del desarrollo urbano y complementar la red vehicular de servicio, con unas vías de tráfico pacificado cuya definición de perfil vial con ciclo infraestructura que apoye esta condición.

### **3.5 Normativa aplicable**

El marco normativo vigente para el Distrito Capital es el decreto distrital 555 de diciembre 29 de 2021, en el que la escala de UPL se logran plantear las estrategias de concreción del modelo de ocupación:

A partir de la escala local se busca ordenar territorios con mejor equivalencia poblacional y correspondencia con las determinantes ambientales, históricas y culturales de su ocupación, al interior de los cuales se garanticen condiciones mínimas de proximidad, disponibilidad y

diversidad de soportes territoriales, servicios del cuidado y sociales y acceso a empleo, en desplazamientos a través de medios no motorizados o en transporte público con recorridos de entre 15 y 30 minutos.

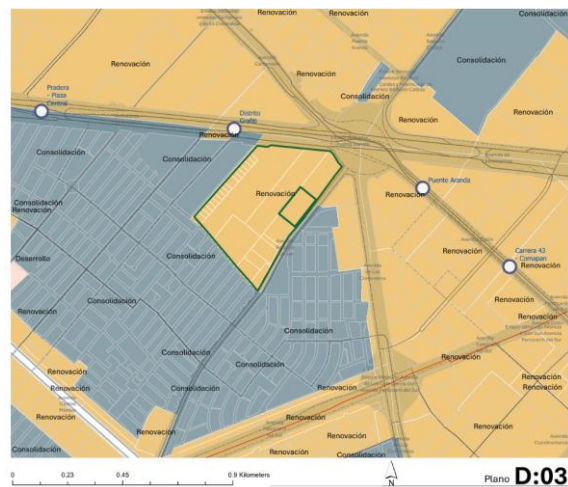
El área de intervención se encuentra clasificada de la siguiente manera en el POT:

### 3.5.1 Tratamiento de renovación urbana

El documento técnico de soporte del POT, plantea que fuera de los tratamientos de consolidación, conservación, mejoramiento integral y desarrollo, las demás áreas del suelo urbano pueden ser susceptibles de incrementos edificatorios para albergar la nueva población durante la vigencia del POT, por tal razón se le asignó el tratamiento de renovación urbana que será desarrollado en diferentes modalidades, según las particularidades de cada sector. (Ver Apéndice Plano Diagnóstico D:3. Tratamiento de renovación urbana)

## Figura 12

### Área de renovación



*Nota:* Elaboración propia.

En ese sentido el POT desde el DTS, plantea como propósito de la renovación, el siguiente:

Es por ello que se determinó que el objetivo de la renovación urbana es favorecer el reordenamiento de la estructura urbana de aquellas zonas estratégicamente ubicadas de la ciudad, donde es posible maximizar el uso y el aprovechamiento del suelo en consonancia a las virtudes de localización, a la disponibilidad de redes de comunicación y servicios públicos entre otros aspectos.

La definición del tratamiento de renovación urbana según el DTS es de la siguiente manera:

8.7.2.2 Tratamiento de Renovación Urbana: Este tratamiento establece las directrices para orientar y regular la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible. (Alcaldía Mayor de Bogotá, Decreto distrital 555, 2021)

Para el caso que nos ocupa, el tratamiento asignado para esta zona industrial hoy va encaminado a revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, así como promover e impulsar la densificación para áreas de vivienda, lo cual está muy ligado a la categoría de uso del suelo asignada.

### ***3.5.2 Área de actividad estructurante receptora de vivienda de interés social***

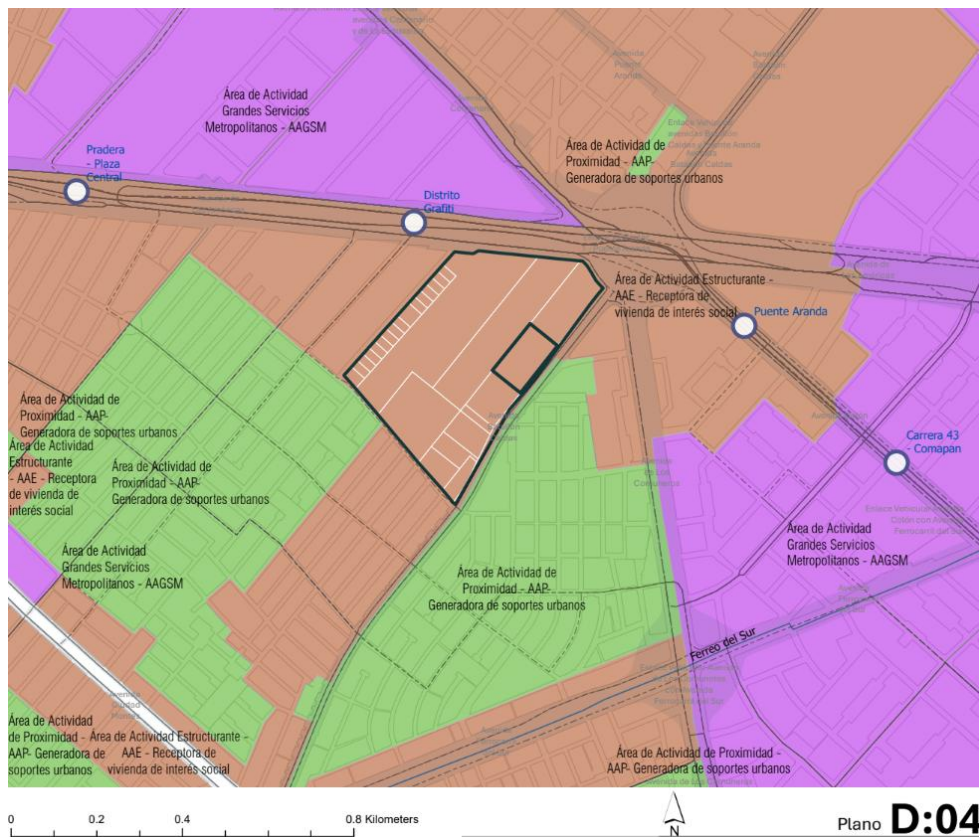
El plan parcial se localiza en áreas de actividad estructurante receptora de VIS que según el artículo 240 del decreto distrital 555 de 2021, se define de la siguiente manera:

Las áreas de actividad del suelo urbano y de expansión urbana en función de la estructura urbana definida en el presente plan, el suelo urbano y de expansión se zonifica en tres (3) áreas de actividad, las cuales se identifican en el Mapa N° CU-5.2 Áreas de actividad y usos de suelo del presente plan, así:

- Área de actividad estructurante: Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos.

**Figura 13**

*Área de actividad estructurante receptora de VIS*



*Nota:* Elaboración propia.

Se compone de dos zonas:

- Zona receptora de vivienda de interés social. Corresponde a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social.
- Zona receptora de actividades económicas. Comprende a las áreas donde se busca incentivar la localización de actividades económicas y nuevos empleos.

El área de intervención se clasifica como zona receptora de VIS por la capacidad de los soportes urbanos que le brinda su localización estratégica, por lo tanto, la propuesta urbana está encaminada a fortalecer esta actividad. (Ver Apéndice Plano Diagnóstico D:4. Área de actividad estructurante receptora de VIS)

### ***3.5.3 Síntesis de normativa aplicable***

Para emprender la formulación del plan parcial, fueron solicitadas determinantes a la Secretaría Distrital de Planeación, mediante radicado 1-2025-16714, las cuales fueron respondidas mediante oficio 2 -2025-19928 del 8 de abril de 2025, concluyendo que, si bien el predio se localiza en un polígono de renovación urbana, se podrían aplicar las condiciones del artículo 303, señalado anteriormente, en cuanto licenciamiento directo por licencia de urbanización.

Por otra parte, fue solicitado concepto de norma urbanística a la Curaduría 4 de Bogotá, el cual fue atendido mediante oficio 25-4-02743 de 10 de abril de 2025, donde se definen los principales aspectos normativos aplicables al predio y se resaltan como principales aspectos normativos, los siguientes:

- Definición de marco normativo.

**Tabla 1***Marco normativo*

<b>Marco normativo</b>	
UPL (Mapa CG-2.2)	Puente Aranda
Área de actividad (Mapa CU-5.2)	Estructurante <sup>3</sup> – AAE – Receptora de vivienda de interés social <sup>4</sup>
Tratamiento (Mapa CU-5.1)	Renovación urbana (R) con tránsito a desarrollo – D/Rg1 <sup>5</sup>

En razón a que el predio no cuenta con plano urbanístico, no hace parte de un desarrollo legalizado, así como tampoco hace parte de los sectores consolidados se debe dar aplicación al artículo 274 del decreto distrital 555 de 2021, el cual establece:

Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo. Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo. El ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo es el señalado en el Mapa N° CU-5.1 Tratamientos urbanísticos.

**Tabla 2***Concepto de norma urbanística 25-4-02743*

<b>Hace parte de un plano urbanístico o de legalización</b>	<b>Licencia de urbanismo o vigente</b>	<b>Avance del proceso de urbanización</b>	<b>Desarrollo por proceso de construcción sin actos administrativos</b>	<b>Desarrollo por proceso de construcción amparados en actos administrativos (art.275 numeral 4 del decreto 555/21)</b>	<b>Urbanizable o no urbanizado</b>
No	No	Ninguno	No	No	Si
No	No	Ninguno	Si	No	Si
No	No	Ninguno	No	Si	No
Si	No	Ninguno	No	No	Si
Si	No	Ninguno	Si	No	Si

Hace parte de un plano urbanístico o de legalización	Licencia de urbanismo o vigente	Avance del proceso de urbanización	Desarrollo por proceso de construcción sin actos administrativos	Desarrollo por proceso de construcción amparados en actos administrativos (art.275 numeral 4 del decreto 555/21)	Urbanizable o no urbanizado
Si	No	Ninguno	No	Si	No
Si	No	Parcial	No	No	Si*
Si	No	Parcial	Si	No	Si*
Si	No	Parcial	No	Si	No

*\*Siempre y cuando no se enmarquen en el proceso de la legalización (Ver art.274 numeral 3 del Decreto 555/21)*

*Nota:* Según numeral 2,6 del manual de normas comunes decreto distrital 466 de 2024.

Lo anterior permite concluir que, al margen del ejercicio académico frente a la formulación del plan parcial para renovación, al no encontrarse licencia de urbanización previa ni hacer parte de un desarrollo localizado, el predio debería enmarcarse en lo establecido en el artículo 274 del decreto distrital 555 de 2021 para los suelos con tratamiento de desarrollo.

- Área de Integración Modal (AIM)

El numeral 4 artículo 161 señala la infraestructura de soporte a la red de transporte público de pasajeros del decreto distrital 555 de 2021, establece que las Áreas de Integración Multimodal – AIM que son ámbitos de gestión alrededor de la infraestructura de acceso y tránsito (estaciones y portales de los sistemas de alta y media capacidad), que permiten la integración de los diferentes modos y la articulación de los sistemas de transporte del distrito, en el marco de estrategias de desarrollo orientado al transporte sostenible, aplicando captura de valor, con diseños que permitan la accesibilidad universal, con mezcla de usos y servicios conexos para generar vitalidad urbana, dinámicas de proximidad y aportar a la consolidación del sistema del cuidado y servicios sociales.

**Figura 14***AIM concepto de norma urbanística 25-4-02743*

Adicionalmente, para este caso específico el predio objeto de consulta está dentro de un Área de Integración Modal AIM®, según el mapa CAM-04 "UPL – PUENTE ARANDA PROYECTOS INTEGRALES DE PROXIMIDAD" reglamentado mediante el Decreto Distrital 574 del 29 de noviembre de 2023<sup>9</sup>.



*Nota:* Elaboración propia.

Por otra parte, el numeral 9 del artículo 166 establece potenciales constructivos para el desarrollo de servicios conexos y usos del suelo para desarrollar en las Infraestructuras y en los proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible, y los sistemas de servicios públicos, del decreto distrital 555 de 2021, establece que los predios incluidos en las áreas de integración multimodal (AIM), y en los CIM podrán desarrollarse de manera individual en el marco de la norma de áreas de actividad y con las edificabilidades básicas aplicables a la zona y el tratamiento donde se localicen. Las edificabilidades adicionales y efectivas sólo podrán aprovecharse para el desarrollo de proyectos que sean gestionados o ejecutados por las entidades públicas del orden distrital, bien sea en un esquema exclusivamente público con entidades distritales o de otros niveles de gobierno o en un esquema mixto con el sector privado.

- Ficha síntesis de normativa aplicable al predio.

**Tabla 3***Ficha de síntesis de normativa aplicable*

<b>Tratamiento: renovación urbana</b>		<b>Área de actividad: Estructurante – AAE – Receptora de vivienda de interés social</b>		
<b>Disposiciones normativas</b>	<b>Apl ica</b>	<b>Precisiones</b>	<b>Anexo / Numeral / Decreto</b>	
Limitantes generales de alturas en metros		109,00 metros	6.2.2 Limitantes generales de altura	
Alturas	Si	Altura máxima de la edificación sin exigencia de aislamiento lateral – 11.40 mts Resultante de la correcta aplicación de la normatividad de renovación urbana	6.2.1 Altura máxima de las edificaciones	
Antejardín	No	0,00 metros (verificar empate con predios colindantes) Cuatro (4) metros hasta doce (12) metros		
Aislamientos	Si	(Si supera esta altura, ajustar dimensión de aislamiento posterior según anexo) 1/5 de la altura en metros, con una dimensión mínima Cuatro (4) metros – 11.40 mts. Altura máxima de la edificación sin exigencia de aislamiento lateral – 11.40 mts Dimensión mayor a cuatro (4) metros, permite avance de fachada hasta (0,50) metros.	COU_CU40016- Anexo No.7	
		Altura máxima de la edificación sin exigencia de aislamiento lateral – 11.40 mts Dimensión mayor a cuatro (4) metros, permite avance de fachada hasta (0,50) metros.		
Retrocesos de fachada contra espacio público		Altura 2,5 la distancia entre lindero y pavimento		

<b>Tratamiento: renovación urbana</b>		<b>Área de actividad: Estructurante – AAE – Receptora de vivienda de interés social</b>	
		para las vías <30 metros (CL 5 C)	
Patios	Si	1/3 de la mayor altura de la edificación lado mínimo de tres (3) metros	COU_CU40016- Anexo No.7
Voladizos	Si	Dimensión según el ancho de las vías	COU_CU40016- Anexo No.7
Sótanos	Si	Placa superior puede sobresalir del nivel de terreno hasta 0,25	COU_CU40016- Anexo No.7
Semisótanos	Si	Placa superior puede sobresalir hasta 1,50 del nivel terreno	COU_CU40016- Anexo No.7
Equipamiento comunal privado	Si	Uso residencial de cinco (5) o más unidades de vivienda	COU_CU40016- Anexo No.7
Loteo y subdivisión (modalidad reloteo)	Si	Usos diferentes a residencial con más de 800 m <sup>2</sup> de área construida	COU_CU40016- Anexo No.7
		6,00 mts (frente mínimo) y un área mínima 60,00 m <sup>2</sup>	
		No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos	
Estacionamientos	Si	Exigencia mínima obligatoria bicicletas o vehículos micro movilidad cupos accesibles para personas en condición de discapacidad y vehículos eléctricos y/o de cero emisiones	5.Estacionamientos COU_CU40016- Anexo No.7

#### 4. Diagnóstico

##### 4.1 Diagnóstico funcional y patrimonial

#### ***4.1.1 Bienes y sectores de interés cultural***

Al interior del ámbito de formulación no se identifican Bienes de Interés Cultural (BIC), ni tampoco Inmuebles con Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) de acuerdo con la cartografía del decreto distrital 555 de 2021. Esta condición nos indica que en el polígono no se presentan restricciones normativas asociadas a conservación patrimonial, lo cual nos permite una mayor flexibilidad en la formulación de nuestra propuesta urbana del plan parcial.

#### ***4.1.2 Sistemas estructurantes de espacio público y equipamientos***

Al interior del área de formulación no se encuentran equipamientos, se encuentra un Parque del Distrito, denominado Parque Skate San Rafael Industrial, que mide 3.264 m<sup>2</sup>, el cual no se incluye en el cálculo del área de verificación toda vez que es un espacio público que no será reconfigurado en la propuesta urbana. (Ver Apéndice Plano Diagnóstico D:11. Sistema de espacio público)

### **Figura 15**

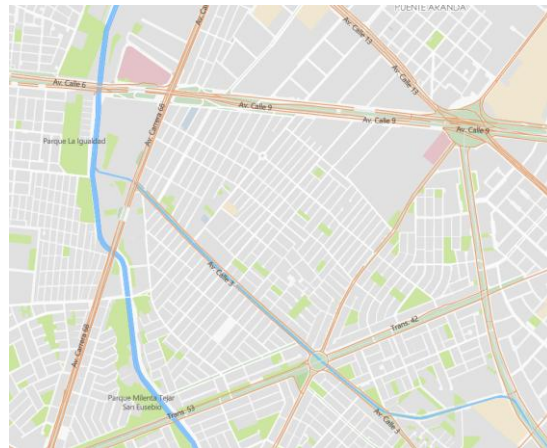
*Plano D:11 Sistema de espacio público*



*Nota:* Elaboración propia.

**Figura 16**

*Mapa de los espacios públicos*



Tomado de (Mapas Bogotá, 2026).

**Figura 17**

*Carrera 50*



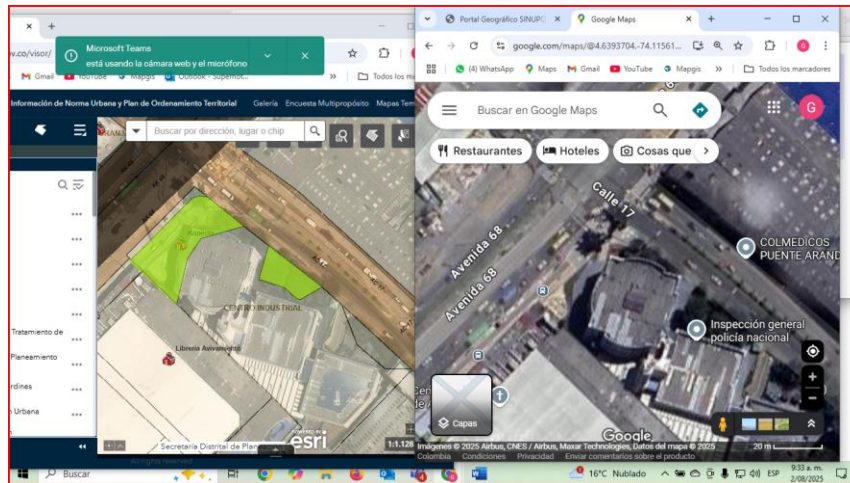
*Nota:* Elaboración propia.

En el marco de la localidad de Puente Aranda, aunque el inventario de espacio público realizado refleja para la localidad la existencia de 4,83 m<sup>2</sup>/hab, considerada una zona catalogada

con moderado espacio público efectivo, el estado y calidad de este es lo que genera preocupación ya que algunos de estos espacios vienen siendo ocupados para parqueo de vehículos y otros han sido cerrados o privatizados.

### Figura 18

*Parque de la proximidad zona industrial Puente Aranda*



*Tomado:* Elaboración propia. *Nota:* Recorrido GoogleMaps 2025 y SinuPOT 2025

Según el concepto de norma urbanística expedido por la Curaduría Urbana 4 de Bogotá, el predio tiene frentes a dos vías que hacen parte de los programas para la conectividad ecosistémica, reverdecimiento y atención de la emergencia climática señalados en el artículo 566 del decreto distrital 555 de 2021, el cual tiene como propósito cualificar las condiciones ambientales y de confort de los espacios públicos peatonales y para el encuentro, se prevé la progresiva transformación de las superficies y coberturas vegetales de las calles, parques, plazas y plazoletas que presentan condiciones inferiores a los estándares establecidos en los índices de diseño. La

Secretaría de Ambiente y la Secretaría de Cultura serán los responsables de la ejecución de este subprograma.

En ese sentido, el numeral 1 del artículo 91 del decreto distrital 555 de 2021, establece:

- Estrategias del sistema de espacio público peatonal para el encuentro: Entendiendo la función social del urbanismo y reiterando la visión del espacio público como elemento estructurante del territorio y por tanto de la ciudad, son estrategias del sistema distrital de espacio público peatonal para el encuentro las siguientes:

Generación de nuevo espacio público, mediante parques estructurantes y de proximidad, para incrementar la cobertura con equilibrio territorial de los espacios públicos para el encuentro, atendiendo el déficit cuantitativo de espacio público, y las claras desigualdades en términos de equidad territorial en la distribución de esos espacios públicos, lo que causa inequidad entre las diferentes unidades de planeamiento local de la ciudad en relación con el acceso a espacios más y mejores espacios para su uso, goce, disfrute y aprovechamiento de toda la ciudadanía, a través de la disminución del déficit de espacio público y las condiciones de inequidad territorial.

Mientras el estándar adoptado para Bogotá en el POT es de 6 m<sup>2</sup>/hab, la localidad de Puente Aranda, según el Anexo 6, del DTS del POT, cuenta con un indicador de 4.83 m<sup>2</sup>/hab.

#### ***4.1.3 Servicios públicos***

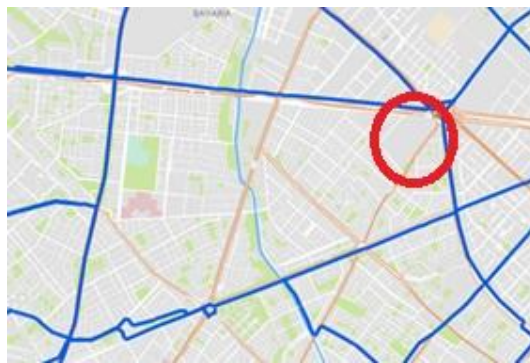
El polígono de intervención cuenta con disponibilidad inmediata de los servicios públicos, al estar localizado en suelo urbano y ubicarse justo por donde están los trazados de las troncales de servicios de acueducto y de alcantarillado. El sistema de servicios públicos de acueducto y

alcantarillado es prestado por la empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá, el servicio de energía por Codensa SA y el servicio de Gas por la ESP Vanti.

#### 4.1.3.1 Sistema de acueducto.

**Figura 19**

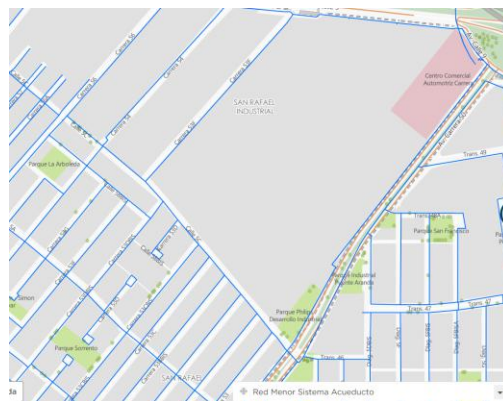
*Red matriz de acueducto*



Tomado de (Mapas Bogotá, 2026).

**Figura 20**

*Red local del sistema de acueducto*



Tomado de (Mapas Bogotá, 2026).

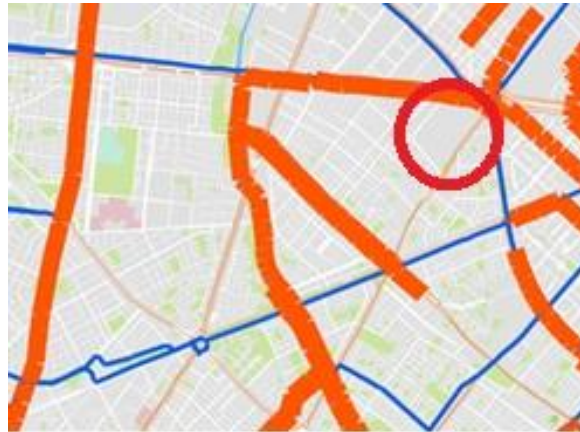
La red matriz del sistema de acueducto conforma un circuito entre la Avenida las Américas, Avenida Calle 6, transversal 42 y Avenida Carrera 72, quedando el área de formulación del plan parcial en la confluencia de dos redes matrices.

La red local de acueducto es densa con respecto a los barrios vecinos a San Rafael industrial. El planteamiento urbanístico para desarrollar dentro del predio de Gaseosas Lux implicará un nuevo trazado conforme a la disponibilidad.

#### 4.1.3.2 Sistema de alcantarillado.

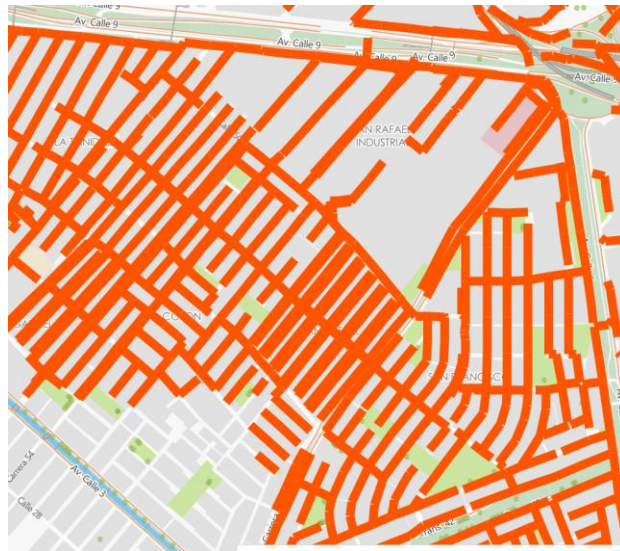
#### Figura 21

*Red troncal de alcantarillado*



Tomado de (Mapas Bogotá, 2026).

La red troncal de sistema de alcantarillado sanitario, de igual manera discurre por la Avenida las Américas continuando hacia el oriente por la Avenida Calle 13. Al interior de la UPL, el sistema troncal está conformado por el río Fucha y el canal de los Comuneros.

**Figura 22***Red local del sistema de alcantarillado*

Tomado de (Mapas Bogotá, 2026).

**Figura 23***Fragmento de la factibilidad de servicio públicos del plan parcial San Rafael*

Para la etapa de Solicitud Certificación de Viabilidad y Disponibilidad Inmediata de Servicios Públicos, se deberá informar por escrito al Acueducto de Bogotá, los requerimientos de caudal, de acuerdo con las densidades de población, viviendas por hectárea y usos del suelo definidos por la SDP, igualmente tener en cuenta la información que se presenta en este documento y las indicaciones contenidas en el formato M4MU0801F05 **"DATOS TÉCNICOS GENERALES"**, los cuales dan lineamientos en las normas y actividades de diseño.

La capacidad remanente de alcantarillado es alta, moderada y restringida en los diferentes sectores del corredor de la Avenida de las Américas-Avenida Calle 13.

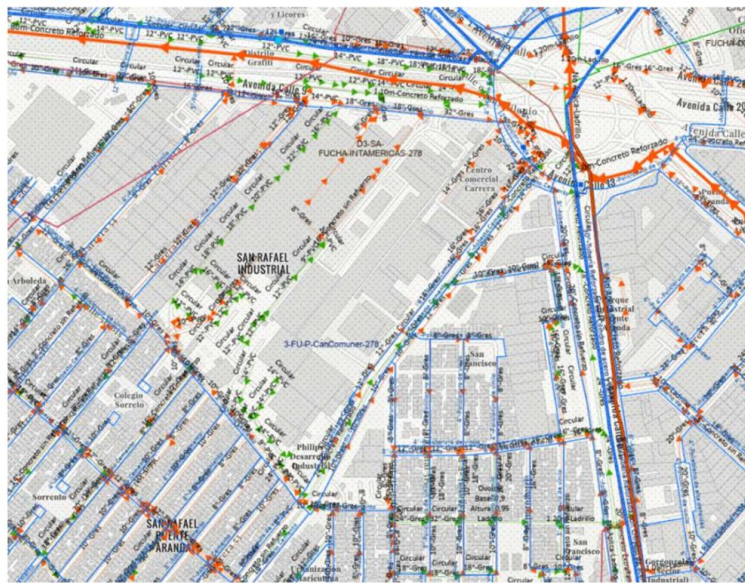
Se anexa documento FACTIBILIDAD DE SERVICIO emitida para el Plan Parcial por la empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá, con fecha del 12 de septiembre de 2019.

Tomado de Documento Técnico de soporte del decreto distrital 804 de 2018 (Secretaría de Planeación, Decreto distrital 804, 2018).

Por su parte el tendido de redes de alcantarillado es denso en el sector y es probable que el nuevo desarrollo deba desarrollar obras de ampliación de infraestructura. Según la factibilidad entregada por la empresa de acueducto de Bogotá en 2019 para el plan parcial San Rafael, se deben adelantar obras de cambio de tubería por una de mayor diámetro para lograr cobertura en el sistema de acueducto, pero la capacidad remanente de alcantarillado, según dicho concepto, es alta. (Ver Apéndice Plano Diagnóstico D:09. Redes acueducto y alcantarillado)

### Figura 24

*Plano D:09 Sistema de servicios públicos*



Plano **D:09**

*Nota:* Elaboración propia.

**4.1.3.3 Sistema de energía eléctrica.** En cuanto al sistema de energía eléctrica, los estudios técnicos desarrollados por el plan parcial San Rafael, decreto distrital 804 de 2018, Enel-Codensa SA informa la disponibilidad para prestar el servicio, sin embargo, una vez se obtenga la licencia urbanística se definirán las especificaciones, procedimientos y datos técnicos para elaborar los respectivos diseños y proyectos de redes.

El predio de la referencia hace parte de los programas para la vitalidad y cuidado señalados en el artículo 568 del decreto distrital 555 de 2021, el cual busca brindar soporte territorial para la prestación efectiva de los servicios públicos en el marco de la sostenibilidad y la eficiencia energética, encontrándose en un área priorizada para la ampliación de capacidad eléctrica de subestaciones – prioridad 2. Esta prioridad señalada en el plano es indicativa y podrá ser ajustada por el prestador del servicio público en el distrito capital.

El predio hace parte de una zona potencial de soterramiento de redes, cuya finalidad es embellecer la ciudad, dar vitalidad y seguridad, este subprograma busca el soterramiento progresivo de las redes. Para lo anterior se crearán los incentivos y los mecanismos para que en el 2035 la ciudad tenga un porcentaje importante de sus redes, soterradas. La Secretaría de Hábitat, en coordinación con entidades competentes, serán las responsables de la ejecución de este subprograma (Artículo 568, Decreto distrital 555, 2021).

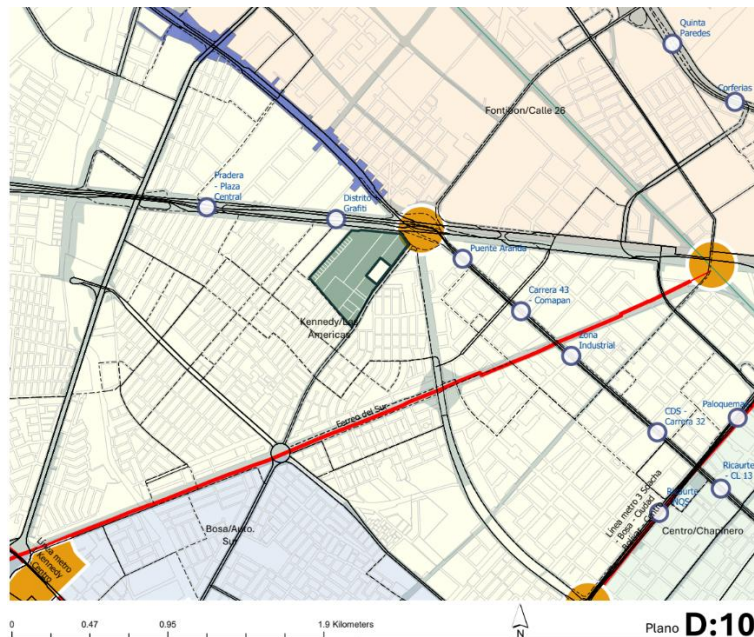
**4.1.3.4 Servicio de gas.** Prestado por la Empresa Vanti, informa que tiene trazado por la Avenida las Américas.

#### 4.1.4 Sistema de movilidad

El ámbito de formulación del plan parcial CREW50 se encuentra localizado en un sector que proporciona ubicación estratégica desde la movilidad. Se encuentra localizado en un cruce de vías importantes de la ciudad como lo es, la Avenida de las Americas, la Avenida Carrera 50. Igualmente, colindando con una estación de la Red de transporte público masivo de Transmilenio, estación Distrito Grafiti, que diariamente transporta alrededor de 22.000 usuarios diarios, según cifras oficiales de la secretaria distrital de movilidad, en conjunto con cifras del Portal de datos abiertos de Transmilenio<sup>12</sup>.

### Figura 25

*Plano D:09 Sistema de movilidad*



*Nota:* Elaboración propia.

<sup>12</sup> Tomado de Transmilenio (2025) <https://datosabiertos-transmilenio.hub.arcgis.com/> Salidas diarias troncales.

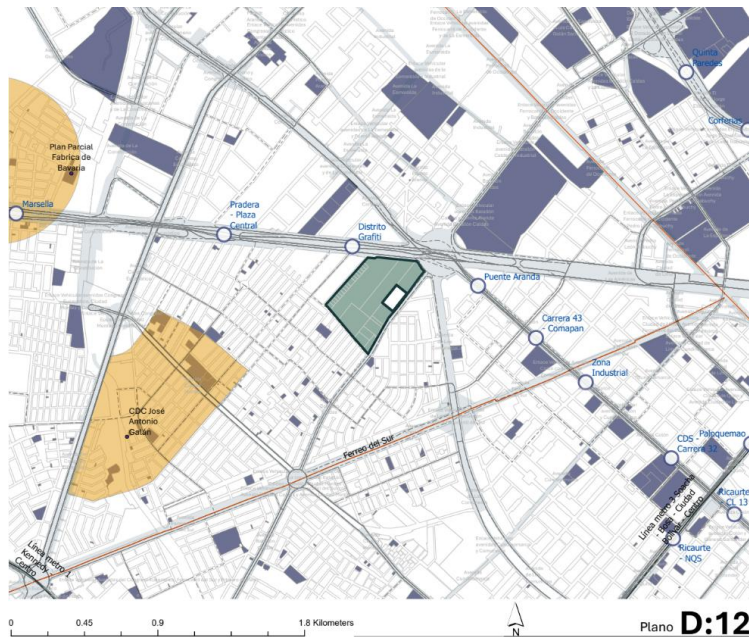
Por otra parte, como vecina del área de intervención se encuentra, un área de integración multimodal, que está en fase de ser diagnosticada. Ubicada en el costado norte del polígono, sobre la Avenida de las Américas. (Ver Apéndice Plano Diagnóstico D:10. Sistema de Movilidad)

Adicionalmente, es importante señalar que otro punto importante para el sector movilidad, pero dentro de la UPL Puente Aranda, es que se encuentra a futuro parte del tramo del trazado de corredor férreo del sur, así como estaciones de la primera línea el metro; ofreciendo ventajas de ubicación estratégica del área a intervenir, que ofrece la respuesta a esa necesidad de conectar la ciudad desde puntos estratégicos y necesidades actuales de movilidad.

El plan parcial CREW50 permitirá la conformación de una red de movilidad continua, y eficiente mediante la estructuración de perfiles viales y espacios públicos que favorecen la permeabilidad del tejido urbano y a integración con sus entornos inmediatos en la UPL y ciudad. La propuesta vial busca optimizar los flujos peatonales dentro el polígono y desde y hacia el barrio San Rafael Industrial, y el sistema de transporte masivo de la ciudad, generando la accesibilidad para todos y facilitar la articulación del proyecto.

#### ***4.1.4 Sistema de equipamiento***

Dentro de la UPL se encuentra ubicada la manzana del cuidado, pero al interior del área de formulación no se encuentran equipamientos. Dada la proximidad del ámbito de formulación del proyecto CREW50 con la manzana del cuidado, y aprovechando la conexión estratégica al barrio San Rafael, y la presencia cercana de la estación de Transmilenio, se busca el fortalecimiento de la conectividad peatonal, a través de la mejora de accesibilidad y la articulación de las vías propuestas dentro del proyecto. (Ver Apéndice Plano Diagnóstico D:12. Estructura Funcional y del cuidado)

**Figura 26***Plano D:12 Estructura funcional y del cuidado*

*Nota:* Elaboración propia.

#### **4.1.5 Identificación y cuantificación de bienes de uso público existentes en el área del proyecto**

El ámbito de formulación del plan parcial está compuesto por un total de 28 unidades inmobiliarias. Del total identificado, tres (3) corresponden a bienes de uso público, asociados a elementos del sistema de espacio público, en el caso específico, dos (2) andenes y un (1) parque existente. Estos bienes se caracterizan porque su goce y disfrute están destinados a todos los habitantes, además de tener características como inalienables, inembargables e imprescriptibles.

#### **4.2 Elementos de la estructura ecológica principal y del sistema hídrico**

Para el caso del ámbito de formulación del plan parcial de renovación urbana CREW50 Parque ciudadela, no se encuentra al interior alguna estructura ecológica principal. No obstante,

para el sistema hídrico, dentro del área de influencia para la unidad de planeamiento local Puente Aranda, la UPL es atravesada por el río Fucha o San Cristóbal que hace parte de las áreas de especial importancia ecosistémica, cuerpo de agua natural, según el decreto distrital 555 de 2021. La intervención del río está considerado dentro del programa de conectividad ecosistémica, como lo plantea el artículo 566 del POT:

Artículo 566. Programa Conectividad ecosistémica, reverdecimiento y atención de la emergencia climática. El programa aporta al objetivo del Plan de Ordenamiento Territorial que busca proteger la estructura ecológica principal y los paisajes bogotanos y generar las condiciones de una relación más armoniosa y sostenible de la ciudad con su entorno rural, a mejorar el ambiente urbano y de los asentamientos rurales y a incrementar la capacidad de resiliencia del territorio frente a la ocurrencia de desastres y derivados de la variabilidad y del cambio climático, se pretende responder, con sentido de urgencia, a la crisis climática y de pandemia y mejorar el entorno de vida para promover la salud y el bienestar de los ciudadanos. Contribuye a concretar los propósitos de todas las estructuras territoriales.

Subprograma de protección a los elementos de importancia ambiental con conformación del conector ecosistémico río Fucha, conformación del corredor ecosistémico del Río Fucha a lo largo de 328,89 ha a lo largo de las UPL Centro Histórico, Fontibón, Kennedy, Puente Aranda, Restrepo, Salitre, San Cristóbal, Tintal mediante la recuperación y restauración de cobertura en los componentes del conector.

Así mismo, como elemento de especial importancia ecosistémica también se encuentra el canal los comuneros, que también está clasificado como conector ecosistémico de la subcuenca del río Fucha. El canal los comuneros es un canal de mediana profundidad que discurre entre un par vial. Este recurso hídrico representa un elemento ambiental clave dentro del ecosistema urbano

y necesita acciones de conservación y gestión integral que garanticen su papel como corredor ecológico. También adicionalmente en la UPL encontramos canal de río seco 1, que está dentro de las áreas de especial importancia ecosistémica como elemento de cuerpo de agua natural y catalogado como zona de manejo y protección ambiental. El Canal Albina, considerado también como áreas de especial importancia ecosistémica.

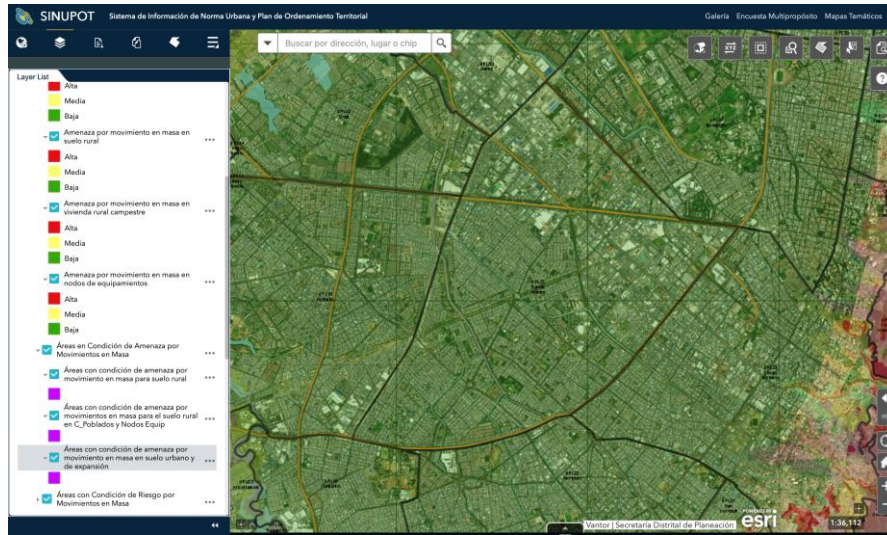
#### ***4.2.1 Condición de Amenaza y riesgo***

Conforme a lo establecido por el artículo 607 del decreto distrital 555 de 2021, y la cartografía que hace parte integral del POT, la UPL Puente Aranda se encuentra en un sector con las siguientes condiciones especiales por riesgo y amenazas por desastres naturales. Con base en la revisión de la cartografía oficial adoptada por el decreto distrital 555 de 2021, se evidencia que en el ámbito de estudio localizado en la Unidad de Planeamiento Local (UPL) Puente Aranda no se encuentra en zonas categorizadas con niveles de amenaza alta o media por fenómenos de origen natural. De acuerdo con las capas de amenaza por inundaciones, avenidas torrenciales, movimientos en masa, e incendios forestales, el área presenta condiciones de amenaza baja, lo cual indica una limitada probabilidad de ocurrencia de eventos de este tipo bajo condiciones normales.

En consecuencia, desde el punto de vista de diagnóstico ambiental, el área de intervención del plan parcial de renovación urbana CREW50 Parque Ciudadela, no presenta restricciones significativas asociadas a riesgos naturales que de alguna manera condicionen la formulación de un plan parcial. No obstante, en concordancia con los principios de prevención y gestión del riesgo establecidos en la norma vigente, se contemplarán medidas orientadas al adecuado cumplimiento de estas disposiciones técnicas para garantizar condiciones de seguridad permanente y durante el desarrollo del plan parcial.

**Figura 27**

*Mapa de amenaza por inundación, movimientos en masa, avenidas torrenciales en la UPL*



Tomado de (SINUPOT, 2025).

**Figura 28**

*Concepto de norma urbanística CU4 25-0682*

Mapa	Nombre Mapa	Condición Urbanística
<b>Componente General</b>		
CG-3.3.2	Áreas con condición de amenaza por movimientos en masa.	No aplica.
CG-3.3.3	Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa.	No aplica.
CG-3.3.5	Áreas con condición de amenaza por	No aplica.
	avenidas torrenciales y/o crecientes súbitos.	
CG-3.3.6	Áreas con condición de riesgo por avenidas torrenciales y/o crecientes súbitos.	No aplica.
CG-3.3.12	Áreas con condición de riesgo por inundación.	No aplica.
CG-7	Actuaciones Estratégicas.	No aplica.
<b>Componente Urbano</b>		
CU-2.1	Estructura Ecológica Principal (EEP) en suelo urbano y de expansión.	No aplica.
CU-2.2.1	Amenaza por movimientos en masa para suelo urbano y de expansión urbana.	Categorización Amenaza: BAJA
CU-2.2.4	Amenaza por avenidas torrenciales y/o crecientes súbitos para suelo urbano y de expansión urbana.	Categorización Amenaza: BAJA
CU-2.2.7	Áreas de amenaza por incendios forestales para suelo urbano y de expansión urbana.	Categorización Amenaza: No aplica.
CU-2.2.10	Amenaza por inundación para suelo urbano y de expansión urbana.	Categorización Amenaza: No aplica.

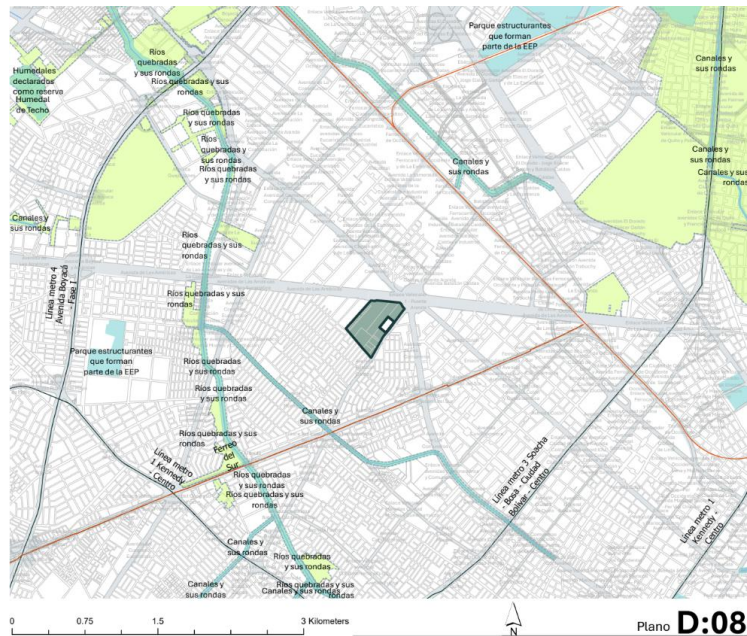
Nota: Condiciones especial del ámbito de formulación del plan parcial CREW50 Parque Ciudadela.

### 4.2.2 Áreas de la estructura ecológica principal

En cuanto a la estructura ecológica principal, se logra identificar que el área de intervención no presenta afectaciones directas, ni tampoco se superpone con áreas de especial importancia ecosistémica o de alguna protección ambiental existente. No obstante, desde la naturaleza urbana del sector, el proyecto pretende, implementar estrategias que contribuyen a la conectividad ecológica y al mejoramiento de las condiciones ambientales de la UPL Puente Aranda. (Ver Apéndice Plano Diagnóstico D:08. Estructura Ecológica Principal)

**Figura 29**

*Plano D:08 Estructura ecológica principal*



*Nota:* Elaboración propia.

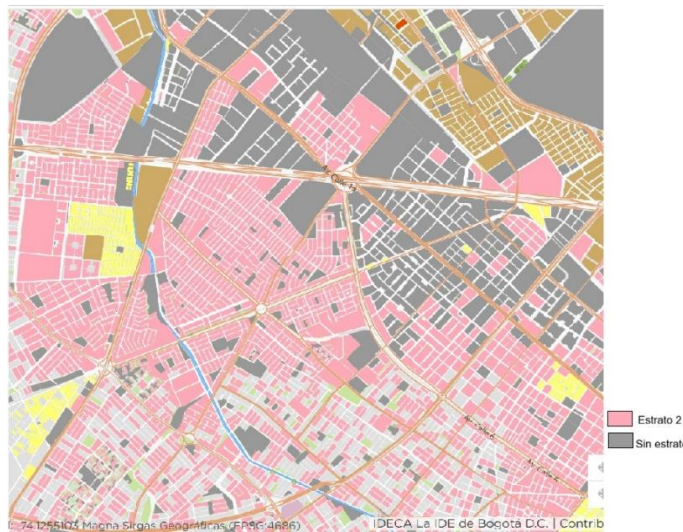
### 4.3 Diagnóstico socioeconómico

### 4.3.1 Estratificación

La UPL de Puente Aranda tiene en su mayor extensión determinado el estrato 3, sin embargo, al encontrarse varios predios dedicados a la industria, estos se encuentran catalogados sin estrato en las diferentes bases de datos, como se evidencia a continuación.

#### Figura 30

##### *Estratificación UPL Puente Aranda*



Tomado de (Mapas Bogotá, 2026).

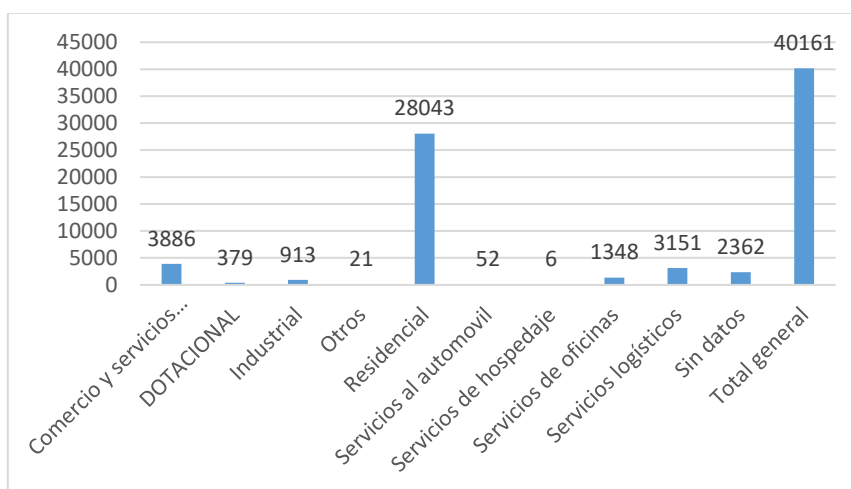
### 4.3.2 Usos actuales predominantes por manzana

Una vez revisadas las bases de datos de catastro se tiene que en la localidad de puente Aranda se identifican un total de 40.011 lotes, para el análisis de los usos de la UPL se agruparon en diferentes categorías residencial que contiene el habitacional menor o igual a 3 pisos tanto en propiedad horizontal como no propiedad horizontal, habitacional mayor o igual a 4 pisos oficiales, industriales, y con propiedad horizontal; almacenamiento, en el que agrupamos las bodegas de

almacenamiento, bodegas económicas, bodegas comerciales, depósitos de almacenamiento y depósitos de lockers; el comercial, que recoge los centros comerciales grandes, medianos y pequeños, el comercio puntual, los corredores comerciales los kioskos, las oficinas, las plazas de mercado y los restaurantes; oculto que agrupa culto religioso e iglesias, educativo el cual lo separamos del institucional y agrupa colegios y universidades y aulas educativas, entretenimiento donde se encuentran los coliseos y clubes pequeños y de mayor extensión y los museos, salud, donde encontramos, clínicas, hospitales y centros médicos, oficinas en consultorios tanto privados como oficiales, industrial que comprende, la industria artesanal, la industria grande y la industria mediana. El institucional donde identificamos el institucional puntual y las instalaciones militares; servicios, donde incluimos los parqueaderos, edificios de parqueo, moteles, amoblados, residencias y hoteles. Los predios que no tenían identificado el uso o aquellos que estaban identificados sin construir se agruparon en otros.

**Figura 31**

*Usos del Puente Aranda*



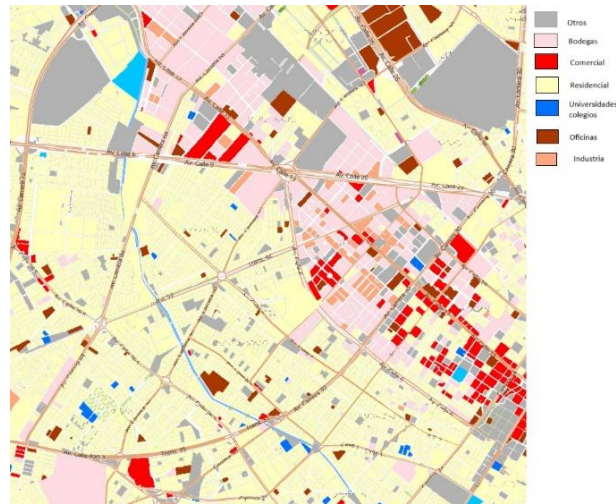
*Nota:* Elaboración propia en base de datos catastro.

Una vez identificados los usos de edificaciones que encontramos en Puente Aranda podemos indicar que el uso residencial es el predominante con un 70% de los predios, le continúan en porcentaje, el comercial con un 10%, el de almacenamiento con casi un 8%, y el industrial con un 2,2%, los demás usos tienen porcentajes inferiores al 1%, como se evidencia en el gráfico anterior.

El análisis anteriormente realizado varía si analizamos los datos que se encuentran en el portal mapas Bogotá, que hace una identificación de usos predominantes por manzanas y en la UPL se evidencia una clara división entre la parte oriental y occidental de la misma como se evidencia a continuación:

### Figura 32

*Usos predominantes por manzana*



*Nota:* Elaboración propia.

En la parte oriental comprendida para este caso entre la avenida del ferrocarril y la avenida calle 6 y la avenida carrera 68 y la NQS se evidencia una mezcla de usos principalmente de bodegas, industrias, oficinas y otros, en la parte occidental el uso predominante es el residencial.

Con respecto a los usos encontrados actualmente en el ámbito de planificación del plan parcial, encontramos principalmente 3 predios como industria grande, 3 predios como oficinas en bodegas y/o industrias en no propiedad horizontal, 2 bodegas no propiedad horizontal, 2 centros comerciales pequeños no propiedad horizontal, 2 comercio puntual no propiedad horizontal, 2 bodegas de almacenamiento no propiedad horizontal, 11 para almacenamiento no propiedad horizontal, 3 predios de espacio público (andenes y parque) y 1 predio sin uso establecido, como se evidencia a continuación:

### Figura 33

*Usos ámbito de verificación*



*Nota:* Elaboración propia.

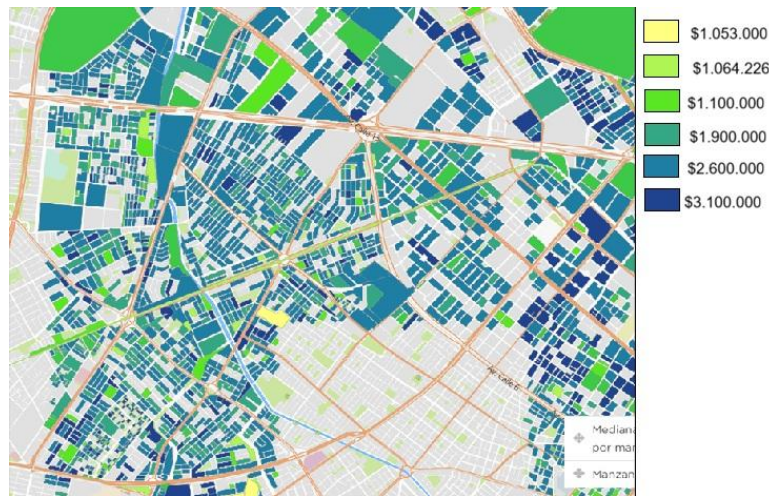
#### 4.3.3 Avalúos o valores de referencia según información catastral

Para el ámbito de formulación del plan parcial, se realizó la consulta en el portal “Mapas Bogotá” y se analizó la capa mediana del valor comercial por metro cuadrado de terreno por manzana, encontrando en la UPL de Puente Aranda Valores que van desde \$1.600.000/m<sup>2</sup> hasta

\$3.100.00/m<sup>2</sup> como se evidencia en el plano a continuación. Para el presente ejercicio se tomó como valor comercial del suelo, el estimado por catastro Bogotá que para el año 2026 estimado en \$3.535.000 por metro cuadrado.

### Figura 34

*Avalúo comercial manzana*



Tomado de (Mapas Bogotá, 2026).

Adicionalmente, para determinar los valores tanto de la Vivienda No VIS, los locales comerciales, las oficinas, tomamos en cuenta valores de proyectos<sup>13</sup> en sectores similares dando como resultado, los siguientes valores: Vivienda No Vis, \$8.168.652/m<sup>2</sup>, Locales comerciales, \$5.284.777/m<sup>2</sup> y oficinas, \$10.206.815/m<sup>2</sup>.

<sup>13</sup> Tomado de Metro cuadrado (2025) Venta locales en Bogotá.  
<https://www.metrocuadrado.com/local/venta/bogota/?search=form>

#### 4.3.4 Estimación de población residente y actividades económicas preexistentes

Según el documento técnico de soporte del decreto distrital 555 de 2021<sup>14</sup>, la UPL de Puente Aranda tiene 1.731 hectáreas de suelo urbano, y un total de población a 2021, de 253.367 habitantes de los cuales 128.904 son mujeres y 124.463 son hombres. La densidad de habitantes por hectárea son 141 hab/ha y la población flotante de la localidad, es de 198.324 habitantes.

### Figura 35

#### Proyecciones de población

Localidad	Población 2005	Población 2018	Diferencia absoluta 2005-2018	Crecimiento promedio anual 2005-2018
Barrios Unidos	223.073	133.581	-89.492	-3,9
Antonio Nariño	116.828	78.047	-38.781	-3,1
Candelaria	22.621	16.888	-5.733	-2,2
Los Mártires	94.842	72.297	-22.545	-2,1
Sumapaz	5.792	4.462	-1.330	-2,0
Tunjuelito	184.528	168.376	-16.152	-0,7
Santa Fe	109.107	102.423	-6.684	-0,5
San Cristóbal	407.552	385.042	-22.510	-0,4
Puente Aranda	253.638	243.271	-10.367	-0,3
Rafael Uribe Uribe	378.164	364.654	-13.510	-0,3
Engativá	804.470	790.535	-13.935	-0,1
Ciudad Bolívar	570.619	603.973	33.354	0,4
Teusaquillo	137.530	145.689	8.159	0,4
Kennedy	951.074	1.019.571	68.497	0,5
Fontibón	301.375	365.850	64.475	1,5
Usme	298.992	365.536	66.544	1,5
Suba	923.063	1.153.700	230.637	1,7
Usaquén	425.193	533.975	108.782	1,8
Chapinero	122.827	162.598	39.771	2,2
Bosa	508.828	702.094	193.266	2,5

Tomado de (Alcaldía Mayor de Bogotá, Decreto distrital 555, 2021).

En el capítulo de principales problemáticas y retos territoriales, Plan de Ordenamiento Territorial, Bogotá Reverdece (2021) relacionada con la pérdida de población y viviendas desocupadas, se concluye que:

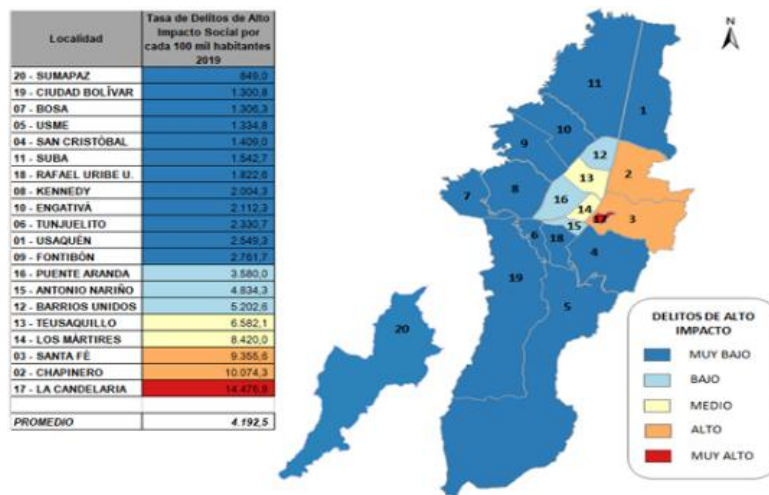
<sup>14</sup> DTS del POT de Bogotá. Anexo 6.

De acuerdo con los resultados censales las localidades con mayor dinamismo poblacional y crecimientos superiores al crecimiento promedio de Bogotá, entre el 2005 y 2018 se encuentran Bosa, Chapinero, Usaquén, Suba, Usme y Fontibón. Por su parte, las localidades Barrios Unidos, Antonio Nariño, Candelaria, Los Mártires, Sumapaz, Tunjuelito, Santa Fe, San Cristóbal, Puente Aranda, Rafael Uribe Uribe y Engativá presentan los mayores crecimientos negativos, mostrando un patrón de pérdida de población en las zonas del centro expandido de la ciudad. Observando la pérdida absoluta de población deben resaltarse las localidades de Barrios Unidos, Antonio Nariño, Los Mártires y San Cristóbal. En contraste, las localidades Suba, Usaquén y Bosa, presentaron los mayores incrementos absolutos importantes de población.

**4.3.5 Seguridad**

**Figura 36**

*Tasa de delitos de alto impacto social por cada 100mil habitantes por localidad*



Tomado de (Diagnostico POT, 2021).

Según el documento diagnóstico del POT de Bogotá, relacionado con las principales problemáticas y retos territoriales, Plan de Ordenamiento Territorial, Bogotá reverdece, 2021, los delitos de alto impacto por localidad reflejan que la localidad de Puente Aranda se clasifica en impacto bajo, con 3580 delitos de alto impacto social por cada 100.000 habitantes con datos de 2019.

#### ***4.3.6 Déficit de vivienda***

De acuerdo con el censo nacional de población y vivienda del DANE 2018, el déficit de vivienda de la ciudad de Bogotá es de 353.580 hogares con déficit habitacional, lo cual incluye el déficit cuantitativo y cualitativo, si se incluye el déficit del departamento de Cundinamarca la cifra asciende a 634.429 hogares.

Analizando la UPL de Puente Aranda, para un total de 81.338 hogares se tiene un déficit de 8.192 hogares. Es importante mencionar, que, de acuerdo con las dinámicas poblacionales, se ha podido determinar que el crecimiento de hogares es mayor al crecimiento poblacional, con los datos de los censos 2005 y 2018 se establece que, aunque el crecimiento poblacional es del 1%, el de hogares es del 2,5%.

### **4.4 Diagnóstico jurídico – predial**

#### ***4.4.1 Edificabilidad***

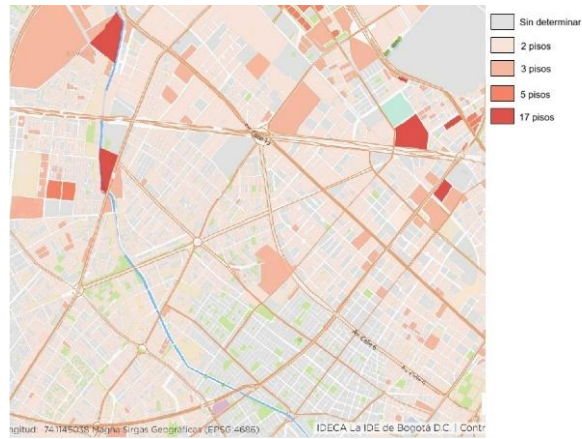
Para el análisis de edificabilidad, se puede decir que la UPL de Puente Aranda tiene en su mayoría construcciones de 2 pisos de altura, con algunas manzanas donde predominan las

edificaciones de 4 ó 5 pisos. En el ámbito de formulación del plan parcial tenemos edificaciones entre 1 y 5 pisos, mostrando un gran potencial para densificar.

Es importante aclarar que lo establecido en el artículo 281 del decreto distrital 555 de 2021, respecto a los índices de construcción y ocupación serán resultantes después de la correcta aplicación de la norma.

**Figura 37**

*Alturas UPL*



Tomado de (Mapas Bogotá, 2026).

**Figura 38**

*Alturas ámbito de planificación*



*Nota:* Elaboración propia.

Adicionalmente a lo anterior, encontramos que el ámbito de planificación del plan parcial tiene permitida una altura máxima de edificaciones de 109 metros.

#### 4.4.2 Usos permitidos

Adicionalmente a realizar la revisión en el POT, se realizó la consulta a la Curaduría Urbana No.4 respecto a las determinantes que aplicaban para uno de los predios que forman parte del plan parcial, y respecto a los usos permitidos encontramos lo siguiente:

El artículo 243 del decreto distrital 555 de 2021 define que los usos del suelo permitidos para cada Área de Actividad se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo permitidos están sujetos a las acciones de mitigación<sup>16</sup> de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes.

### Figura 39

*Usos concepto norma CU4-25-0682 parte 1*

USO		AREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR - BIFAMILIAR*	C MA1
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA* HABITACIONALES CON SERVICIOS*	C Condición. 1 MU2 MU3 MA1

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

Tomado del documento CUA-25-0682 Renovación Urbana a desarrollo D\_RG 1 – Estructurante VIS – Vivienda y comercio – Puente Aranda - URB NO URB - IC 130\_Modal (2)

**Figura 40**

*Usos concepto norma CU4-25-0682 parte 2*

USO		Área construida en el uso en m2 por predio					
		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000	
COMERCIOS Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	C		C MU1 MU3		C Condición. 6 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1	MA1 MA2 MA3 MA7	MA1	MA1 MA2 MA3 MA7	MA1	MA1 MA2 MA3 MA7
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	C		C MU3		C MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1	MA1 MA2 MA3 MA7	MA1	MA1 MA2 MA3 MA7	MA1	MA1 MA2 MA3 MA7
	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	C Condición. 9		C Condición. 4, 9 MU1 MU3		C Condición. 4, 9 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
	SERVICIOS ESPECIALES	MA2 MA3 MA7		MA2 MA3 MA7		MA2 MA3 MA7	
		C Condición. 11		C Condición. 5, 11 MU1 MU3		C Condición. 5, 11 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
MA1		MA1 MA2 MA3 MA7	MA1	MA1 MA2 MA3 MA7	MA1	MA1 MA2 MA3 MA7	
C		C MU3		C MU2 MU3			
BIA		AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	
SERVICIOS LOGÍSTICOS	MA1		MA1		MA1		
	MA1	MA1 MA2 MA3 MA7	MA1	MA1 MA2 MA3 MA7	MA1	MA1 MA2 MA3 MA7	

**Convenciones:**

P: Uso Principal.

R: Uso Restringido.

MU: Acciones de Mitigación de Impactos Urbanísticos.

BIA: Bajo Impacto Ambiental.

C: Uso Complementario.

■: Uso No permitido.

MA: Acciones de Mitigación de Impactos Ambientales.

AIA: Alto Impacto Ambiental.

Tomado del documento CUA-25-0682 Renovación Urbana a desarrollo D\_RG 1 – Estructurante VIS – Vivienda y comercio – Puente Aranda - URB NO URB - IC 130\_Modal (2)

Teniendo en cuenta lo anterior, los usos de residencial – unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, colectiva y habitacionales con servicios, en consulta, se encuentran dentro de los usos permitidos. No obstante, quedan supeditados hasta que el predio surta las condiciones previstas para los predios catalogados como urbanizables no urbanizados y se definan esos usos específicamente en la Licencia de Urbanización correspondiente.

Adicionalmente, los usos de comercio y servicios – comercios y servicios básicos tipo 1 (menor a 500 m<sup>2</sup>), tipo 2 (entre 500 y 4.000 m<sup>2</sup>) y tipo 3 (mayor a 4.000) en consulta, se encuentran dentro de los usos permitidos. No obstante, quedan supeditados hasta que el predio surta las condiciones previstas para los predios catalogados como urbanizables no urbanizados y se definan esos usos específicamente en la licencia de urbanización correspondiente.

Además, los usos de comercio y servicios – servicios de oficinas y servicios de hospedaje tipo 1 (menor a 500 m<sup>2</sup>), tipo 2 (entre 500 y 4.000 m<sup>2</sup>) y tipo 3 (mayor a 4.000) en consulta, se encuentran dentro de los usos permitidos. No obstante, quedan supeditados hasta que el predio surta las condiciones previstas para los predios catalogados como urbanizables no urbanizados y se definan esos usos específicamente en la licencia de urbanización correspondiente.

Por otra parte, los usos de comercio y servicios – servicios al automóvil tipo 1 (menor a 500 m<sup>2</sup>), tipo 2 (entre 500 y 4.000 m<sup>2</sup>) y tipo 3 (mayor a 4.000) en consulta, se encuentran dentro de los usos permitidos. No obstante, quedan supeditados hasta que el predio surta las condiciones previstas para los predios catalogados como urbanizables no urbanizados y se definan esos usos específicamente en la licencia de urbanización correspondiente.

Así mismo, los usos de comercio y servicios – servicios especiales tipo 1 (menor a 500 m<sup>2</sup>), tipo 2 (entre 500 y 4.000 m<sup>2</sup>) y tipo 3 (mayor a 4.000) en consulta, se encuentran dentro de los usos permitidos. No obstante, quedan supeditados hasta que el predio surta las condiciones

previstas para los predios catalogados como urbanizables no urbanizados y se definan esos usos específicamente en la licencia de urbanización correspondiente.

Por último, los usos de comercio y servicios – servicios logísticos tipo 1 (menor a 500 m<sup>2</sup>), tipo 2 (entre 500 y 4.000 m<sup>2</sup>) y tipo 3 (mayor a 4.000) en consulta, se encuentran dentro de los usos permitidos. No obstante, quedan supeditados hasta que el predio surta las condiciones previstas para los predios catalogados como urbanizables no urbanizados y se definan esos usos específicamente en la licencia de urbanización correspondiente.

Para establecer las actividades propias de comercio y servicios, se recomienda consultar el numeral 8.6 “Guía indicativa de comparación de usos del suelo urbano...” del documento técnico de soporte DTS del decreto distrital 555 de 2021.

### Figura 41

#### Usos concepto norma CU4-25-0682 parte 3

Condiciones Específicas:

Cond.	Definición
1	Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el Decreto Distrital 555 de 2021. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del Decreto Distrital 555 de 2021 como “Sectores incompatibles con el uso residencial”.
4	Se permite en predios con frente a la <b>mall vial arterial construida</b> , así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en “Actuación de manzana” o “Plan Vecinos”.
5	Se permite en predios con frente la <b>mall vial arterial construida</b> y las vías que en ella desembocan, hasta una distancia de 100 metros de la vía arterial, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. La distancia de 100 metros señalada corresponde a la medida desde el eje central de la vía de la mall vial arterial.
6	De más de 4.000 m <sup>2</sup> y hasta 15.000 m <sup>2</sup> , se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m <sup>2</sup> , se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.
9	Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la mall vial arterial construida.
11	Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.

Tomado del documento CUA-25-0682 Renovación Urbana a desarrollo D\_RG 1 – Estructurante VIS – Vivienda y comercio – Puente Aranda - URB NO URB - IC 130\_Modal (2)

#### ***4.4.3 Identificación de predios actuales (catastral)***

El ámbito de aplicación del plan parcial de renovación urbana corresponde a 170.944,23 m<sup>2</sup> y está conformada por un total de veintiocho (28) predios, que son al mismo tiempo, veintiocho (28) unidades prediales; Se excluye del ámbito de formulación un (1) predio que cuenta con un plan parcial adoptado y donde actualmente se desarrolla el proyecto de vivienda Skala de la constructora Capital. Ninguno de los predios que forman parte del plan parcial está afectado por el régimen de propiedad horizontal. De los 28 predios anteriormente mencionados, un total de tres (3) predios son bienes de uso público, correspondientes a espacio público (andenes y parque); y un total de 25 predios de propiedad privada. El área catastral concuerda con el área consignada en la información planimétrica. Sin embargo, vale la pena mencionar que, aunque se obtuvieron y analizaron los certificados de libertad y tradición de los predios involucrados en el área de planificación, algunos de ellos no tenían la cabida inscrita, por tanto, tomamos como referencia el área obtenida de catastro.

En los casos en que se encontraron diferencias significativas de más del 10%, entre las cabidas de las áreas jurídicas (certificados de libertad y tradición) y las áreas registradas por Catastro se tomó la decisión para fines del ejercicio académico, de tomar el área catastral según la base de datos registrados en Catastro, Mapas Bogotá y SINUPOT. Estos predios se localizan en una (1) manzana como se evidencia a continuación. (Ver Apéndice Archivo Excel hoja 01\_JURIDICO)

**Figura 42***Composición predial*

*Nota:* Elaboración propia.

De la manzana seleccionada, Gaseosas Lux S.A (Gaseosas Postobón), promotora del proyecto cuenta con un total de 98.173 m<sup>2</sup> correspondientes al 57% del terreno distribuidos en 13 predios. En esta manzana se localizan, además, 12 predios de menor tamaño, con áreas entre los 900 m<sup>2</sup> y 43.000m<sup>2</sup>, de diferentes propietarios entre los cuales resaltan, personas naturales, industrias, empresas de transportadores y algunas entidades financieras como Bancolombia, Davivienda y Skotiabank Colpatria que arriendan para actividades económicas diferentes a las bancarias. Los 3 predios restante corresponden a bienes de uso público de propiedad del Distrito.

La distribución del área correspondientes a los 28 predios o 28 unidades prediales y los propietarios de estos, la encontramos en la siguiente tabla (Ver Apéndice Plano Diagnóstico D:02. Estructura Predial):

**Tabla 4***Predios que componen el área de formulación*

<b>Propietario</b>	<b>Número de predios</b>	<b>Área de predios m<sup>2</sup></b>	<b>% participación</b>
Banco Davivienda S.A	1	900	0,53%
Bancolombia	2	43.915,50	25,69%
Beeper Wex S.A / Corportaxis S.A	1	14.401,49	8,42%
Chaid Neme Hermanos S.A	1	1.524,70	0,89%
GASEOSAS Lux S.A	13	98.173,04	57,43%
Industrias Miwal Limitada	2	1.723,04	1,01%
Interandina de Conductores Limitada	1	834	0,49%
Público	3	6.167,52	3,61%
Skotiabank Colpatria	1	821,13	0,48%
Tres propietarios naturales	1	826,49	0,48%
Propietarios naturales	2	1.656,18	0,97%
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>170.940,44</b>	<b>100,00%</b>

*Nota:* Elaboración propia.**4.4.4 Tipos de inmuebles (propiedad horizontal y no propiedad horizontal)**

El ámbito de formulación del plan parcial está compuesto por un total de 28 unidades inmobiliarias. Un total de veinticinco (25) predios corresponden a propiedad privada. De los cuales, ninguno se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal. Esto significa para el plan parcial CREW50, que cada predio constituye una unidad jurídica independiente, lo que implica que los procesos de negociación, y adquisición, es decir la gestión predial se simplifican notoriamente.

**4.4.4.1 Uso o destino predial.** El ámbito de formulación del plan parcial está compuesto por un total de 28 unidades inmobiliarias. Del total identificado, tres (3) corresponden a bienes de uso público, en el caso específico, dos (2) andenes y un (1) parque existente. Cabe mencionar, que estos predios, por su naturaleza jurídica, tienen una destinación específica al uso público, por lo tanto, no son susceptibles de incorporarse a la gestión predial directa para nuestro desarrollo inmobiliario; por el contrario, como propuesta urbana se toman como áreas de manejo diferenciado y se mantienen dentro del proyecto.

Las demás unidades prediales, tienen usos predominantemente industriales, comerciales o de bodegaje y no evidencia ninguna restricción en su dominio.

**4.4.4.2 Área construida.** En el área de verificación del plan parcial 164.776m<sup>2</sup> de superficie, se localizan un total de 308.974m<sup>2</sup> construidos, distribuidos en edificaciones en su mayoría de 1 piso de altura y un máximo de 8 pisos (Centro comercial Carrera), obteniendo un resultado de 1,88 Índice de construcción promedio en la manzana actual. Con la implementación de un plan parcial se tendría la posibilidad de superar el índice de construcción de 7, optimizando el suelo en esta zona de la ciudad.

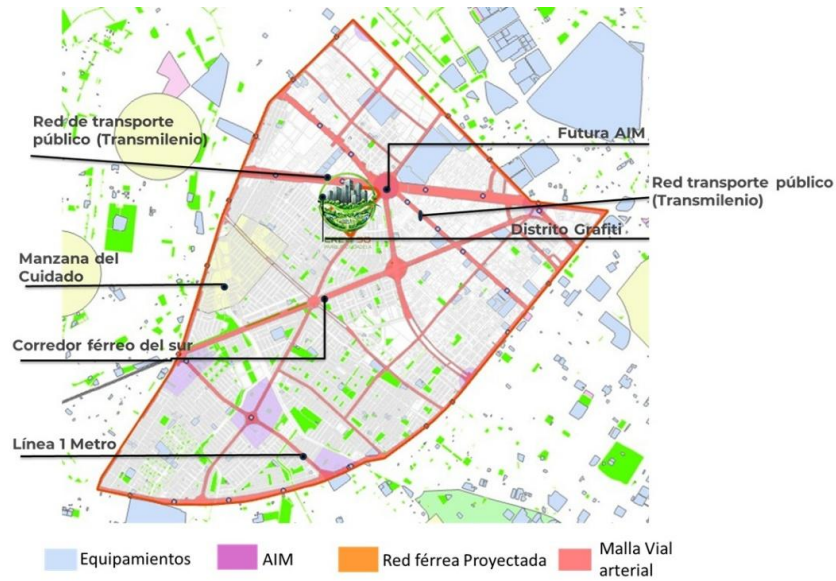
#### **4.5 Síntesis y conclusiones del diagnóstico**

Una vez analizada y diagnosticada el área desde la UPL y posteriormente la manzana objeto de intervención, podemos concluir:

- La UPL cuenta con una malla vial arterial, intermedia y local importante que soportaría la llegada de nuevos habitantes, dado que está y estará servida a futuro por sistemas de transporte público en su interior.

- La cercanía al ámbito de formulación de vías arterias como la Av. Calle 13, Av. Las Americas y Av. Carrera 50, así como la proyección de una AIM en el cruce de estas vías, inducen a que el proyecto que allí se proponga implemente los principios del desarrollo orientado hacia el transporte.
- El área seleccionada tiene la influencia de Planes parciales aprobados como son el PP Cartones de Colombia y PP San Rafael, y en proceso de aprobación, el PP Nueva Aranda, y del Área de Actuación Estratégica Zona Industrial de Bogotá – ZIBO, que marcan el proceso de transformación de la pieza de ciudad.
- La pieza seleccionada tiene ubicación estratégica que permitirá la articulación de elementos de la estructura funcional y del cuidado, como son los equipamientos existentes, la manzana del cuidado cercana, la red de metro proyectada, la red de transporte público existente, y elementos y la estructura socioeconómica creativa y de innovación como es el Distrito Grafiti.
- La manzana seleccionada está catalogada como área de actividad estructurante - zona receptora de vivienda de interés social, por lo que se concluye que es importante la incorporación de la vivienda en el proyecto, aun cuando en la actualidad no se cuenta con el uso residencial.
- El traslado de actividades económicas como la industrial fomentan la mezcla de otros usos en el sector los cuales requieren mayores densidades y aprovechamientos.

La implementación de un plan parcial de renovación urbana en cumplimiento del decreto distrital 555 de 2021 en esta pieza de ciudad, sería un aporte importante de espacio público efectivo, en una zona donde es casi inexistente.

**Figura 43***Síntesis de diagnóstico*

*Nota:* Elaboración propia.

## 5. Formulación

### 5.1 Condiciones de partida y criterios de diseño

El planteamiento urbano del modelo de ocupación estuvo fundamentado en los siguientes elementos:

#### 5.1.1 Nuevos desarrollos en el entorno

En el entorno inmediato del área de intervención se han formulado recientemente 3 planes parciales, de los cuales dos de ellos ya se encuentran aprobados y uno, el de Nueva Aranda, se encuentra en viabilidad y aún no ha sido aprobado:

**Tabla 5**

*Planes parciales existentes en el entorno*

Nombre plan parcial	Acto administrativo que lo adopta/año	Usos	Área de formulación
Plan Parcial Cartón de Colombia	Decreto distrital 090 de 2023	Vivienda, Comercio y servicios	26.194,66 m2
Plan Parcial San Rafael	Decreto distrital 804 de 2018	vivienda	11.693,05 m2
Plan Parcial Nueva Aranda	Resolución de viabilidad 1134 de 2025 Resolución 748 de 2026 (resuelve revocatoria de viabilidad)	Vivienda Comercio servicios	88.988,44 m2

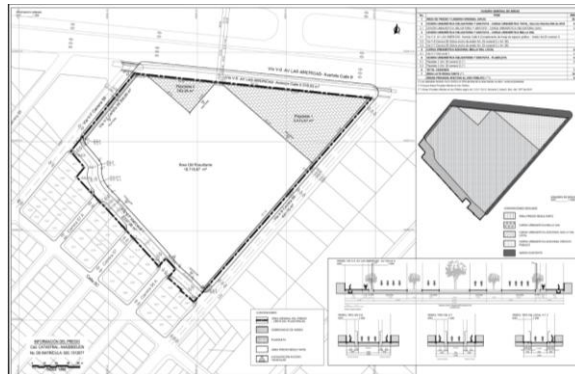
*Nota:* Elaboración propia.

Una vez analizados los usos propuestos en los instrumentos de planificación formulados, encontramos que hay una apuesta importante por atraer nueva vivienda en la localidad, sin embargo, no encontramos planteamientos urbanos que generen un espacio público potente e integrador como el de la magnitud del plan parcial CREW50.

- Plan Parcial Cartón de Colombia:

**Figura 44**

*DTS plan parcial Cartón de Colombia – Decreto distrital 090 de 2023*



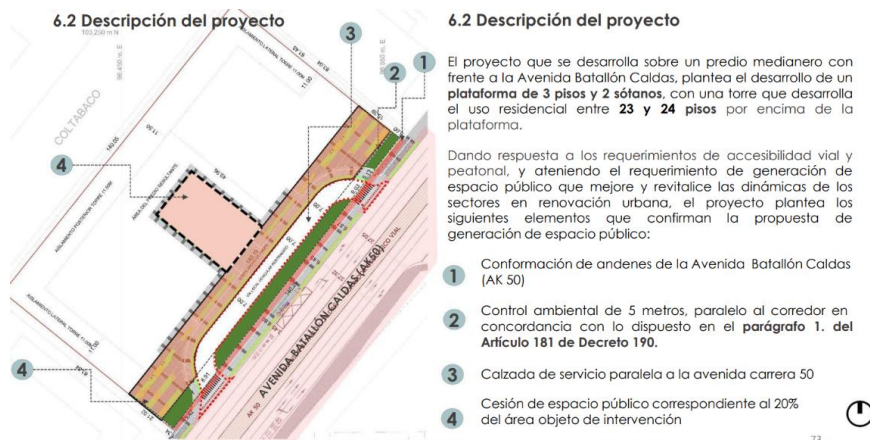
*Nota:* Elaboración propia.

Aprobado mediante decreto distrital 090 de 2023, tiene un desarrollo planteado para 20 pisos que proyecta 3.700 unidades de vivienda, un área vendible de 212.000 m<sup>2</sup> para una vigencia de 10 años. El modelo de ocupación propuesto plantea una manzana única.

- Plan parcial San Rafael:

**Figura 45**

*DTS plan parcial San Rafael – Decreto distrital 804 de 2018*



*Nota:* Elaboración propia.

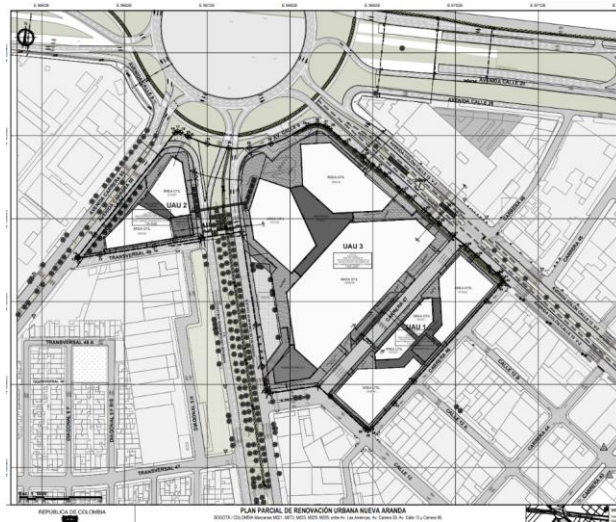
El plan parcial San Rafael fue aprobado mediante el decreto distrital 804 de 2018 para el desarrollo de 1632 viviendas en un predio de 11.693 m<sup>2</sup>. El modelo de ocupación da frente hacia la Carrera 50, conformará un edificio de 24 pisos y uso comercial en primer piso.

- Plan Parcial Nueva Aranda:

El plan Nueva Aranda se encuentra aún en viabilidad, en proceso de aprobación. Plantea un desarrollo mixto con predominio del uso residencial, con 7260 unidades de vivienda en 3 UAU hasta 30 pisos de altura.

### Figura 46

*Planes parciales 2026*



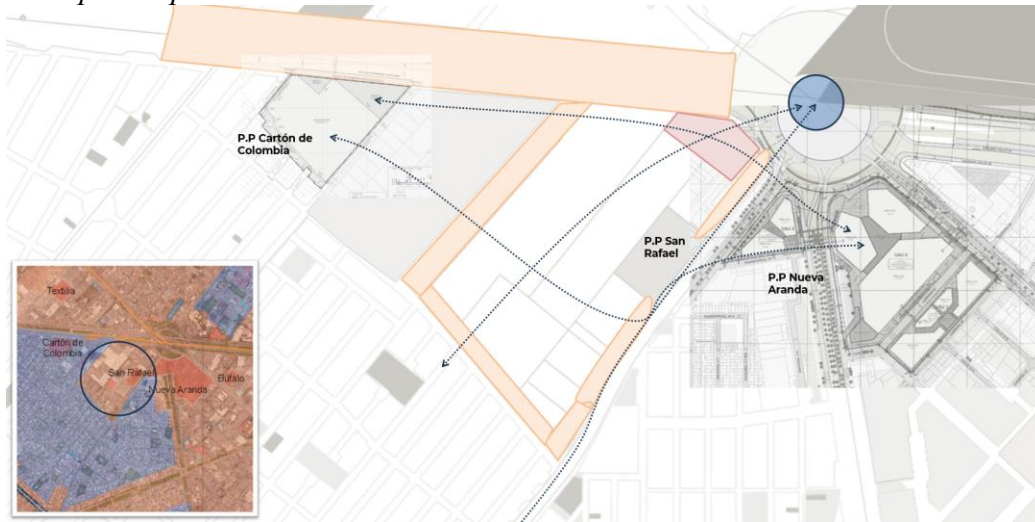
Tomado de (Secretaría de Planeación, 2025).

La revisión de los planes parciales del entorno, además de mostrar los usos ofrecidos para el análisis de mercado, permite analizar el modelo de ocupación resultante y plantear ejes y conectores que permitan hacer que estos instrumentos de planificación puedan ir siendo consecuentes en la estructura de lo público, para garantizar el desarrollo ordenado de una pieza de ciudad más grande y de mayor impacto en la localidad. (Ver Apéndice Plano Diagnóstico D:05. Actuaciones estratégicas y planes parciales)

Entre los 3 planes parciales hay una apuesta por 12.592 viviendas de diferentes tipologías.

**Figura 47**

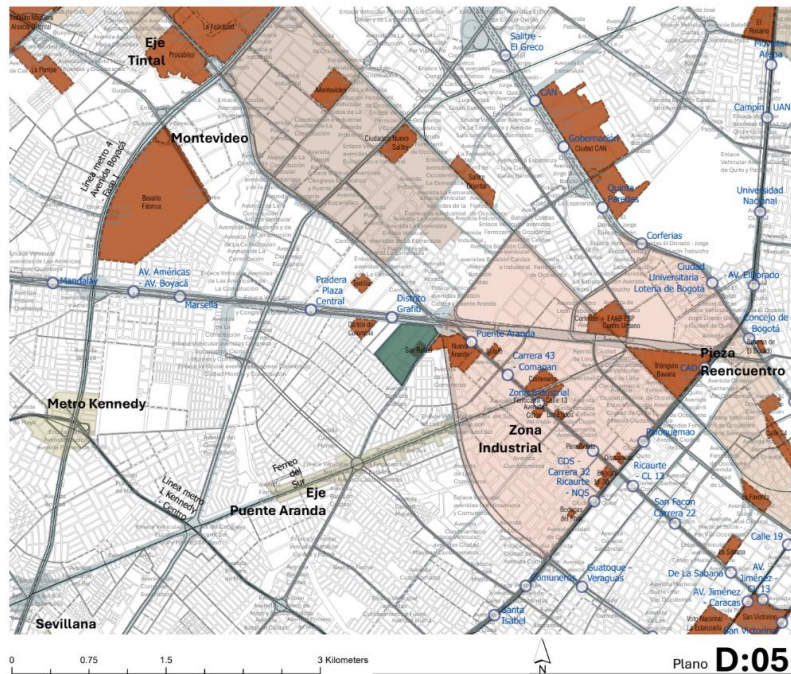
*Implantación planes parciales en el entorno*



*Nota:* Elaboración propia.

**Figura 48**

*Plano D:05 Actuaciones estratégicas y planes parciales*



*Nota:* Elaboración propia.

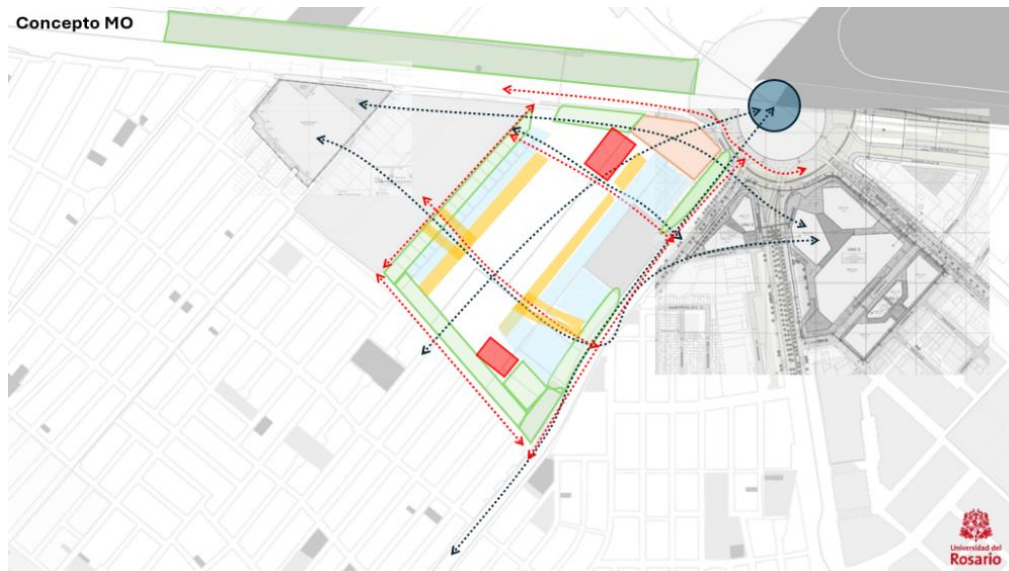
Si bien los planes parciales mencionados plantean la generación de las áreas de cesión en el mismo proyecto, no suelen ser mayores del 20% del área de terreno, sin embargo, nuestra propuesta retoma las vías y atravesamientos de manzana se plantean en función de la articulación con los proyectos vecinos.

Con el plan parcial San Rafael, vecino inmediato del proyecto, la apuesta es generar un espacio público de amortiguamiento entre ambos desarrollos y la oferta con otros usos que complementarían a los nuevos habitantes.

### 5.1.2 Criterios de diseño

#### Figura 49

*Criterios para el diseño de la propuesta urbana*



*Nota:* Elaboración propia.

Una vez revisados los modelos de ocupación de los planes parciales vecinos, surge la intención de plantear unos atravesamientos de manzana que correspondan con algunos elementos de movilidad que se plantean en los mismos. La intención es que predominen los atravesamientos peatonales, más que generar una nueva malla vial vehicular, con el fin de bajar la carga de vehículos que ya traen la Avenida las Américas y la Carrera 50, y además para potenciar el sistema de transporte público, a partir de la presencia de la Estación Distrito Grafiti en el predio.

## 5.2 Planteamiento urbanístico

### Figura 50

*Estrategias para la propuesta de intervención*



*Nota:* Elaboración propia.

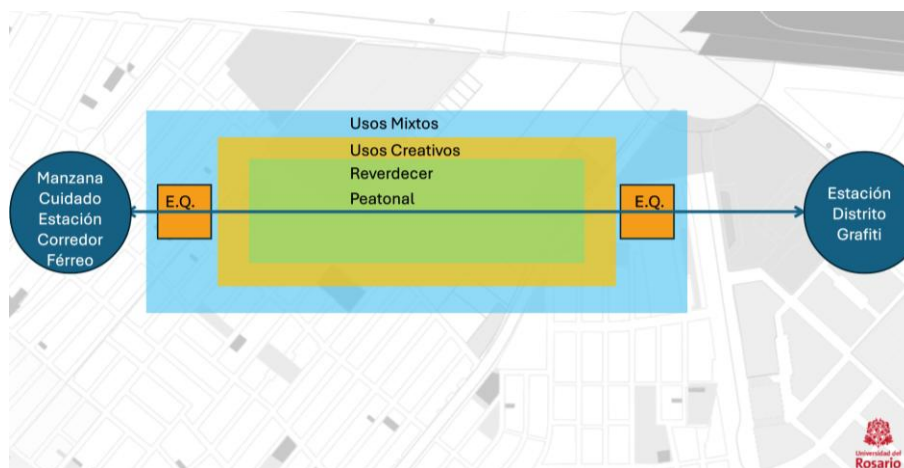
En concordancia con el Modelo de ocupación territorial dispuesto en el decreto distrital 555 de 2021, con una apuesta a escala local, el plan parcial CREW50, busca la transformación de un

área localizada estratégicamente en la ciudad y que ha ido reconfigurando su uso industrial hacia el sector servicios (bodegaje), cultural y turístico (Distrito grafiti) para complementar los usos de la localidad, mediante una apuesta importante de la vivienda en sus diferentes tipologías y los usos de comercio y servicios que se mezclan de manera heterogénea para revitalizar el espacio público propuesto.

Con el fin de aumentar la oferta de espacios de encuentro, tanto para mejorar las condiciones ambientales de este sector de la ciudad como para generar espacios que propicien los circuitos de activación económica, el planteamiento se desarrolla a partir de un espacio público central que irrumpe en la manzana en el sentido norte a sur de la propuesta, concentrando el mayor porcentaje de cargas urbanísticas dispuestas en el sitio y conectando la Estación Distrito Grafiti ubicada en la Avenida las Américas (norte) hacia el interior del barrio San Rafael, y hacia la Avenida primero de mayo, (sur) con la proyección futura de la línea 1 del Metro.

### Figura 51

*Esquema punto de partida para el planteamiento urbano*



*Nota:* Elaboración propia.

Se excluye de la propuesta urbanística el plan parcial San Rafael donde viene siendo desarrollado el proyecto de vivienda Eskala, y se definen como Áreas de Manejo diferenciado, 3 predios públicos, propiedad del distrito (parque y vías), el parque al no ser objeto de reconfiguración, se consideran preexistencias y no generan aprovechamientos ni obligaciones.<sup>15</sup>

## Figura 52

*Modelo de ocupación*



*Nota:* Elaboración propia.

## 5.3 Delimitación de unidades de actuación urbanística

### 5.3.1 Criterios para delimitar las UAU y las Áreas de manejo diferenciado (AMD)

El plan parcial de renovación urbana CREW50, contempla la conformación de ocho (8) Unidades de Actuación Urbanística (UAU), definidas a partir de criterios técnicos, normativos,

<sup>15</sup> Artículo 498. Áreas de manejo diferenciado \_ Parágrafo 1. El manejo especial de estas áreas o predios corresponderá al papel que tengan, total o parcialmente dentro del esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial o la actuación estratégica. Las áreas de manejo diferenciado pueden ser excluidas del reparto de cargas y beneficios; entrar en el reparto sólo como cargas; entrar en el reparto sólo como beneficios o tener un esquema de reparto de cargas y beneficios diferente.

funcionales, y urbanos, orientados a garantizar una ejecución progresiva, equilibrada por cada una de ellas. Este modelo permite que cada UAU asuma proporcionalmente las cargas urbanísticas asociadas al desarrollo del plan parcial y sus obligaciones conforme a la normativa vigente. En este sentido, tenemos que todas las unidades de actuación participan de manera proporcional en la consolidación de las cesiones, contribuyendo proporcionalmente al espacio público, vías y zonas verdes para concretar el modelo de ocupación propuesto.

En cuanto a la obligación de vivienda de interés social (VIS) y prioritario (VIP) ésta se da de manera diferente. La obligación total de m<sup>2</sup> VIS y VIP, se concreta en las UAU 2 a la UAU 7, de tal manera que cada UAU paga su obligación básica, más los metros cuadrados que le corresponden de la UAU 1 y la UAU 8. Mientras que estas dos últimas UAU, por desarrollar usos diferentes a vivienda, le compensan a las UAU 2 a la UAU 7, los metros cuadrados realizados en VIS.

La configuración de las UAU se estructuró garantizando condiciones de equivalencia en la asignación de obligaciones urbanísticas y aprovechamientos para su capacidad de desarrollo. Igualmente, la delimitación consideró criterios de localización de los predios partiendo de los supuestos de esta distribución equitativa y propendiendo por una agrupación de predios con características similares y compatibles en relación con el espacio público y su articulación con el desarrollo planteado y articulado con el espacio público existente.

La delimitación de las ocho (08) Unidades de Actuación Urbanística (UAU), se estructuró para garantizar la viabilidad integral del plan parcial de renovación urbana CREW50, asegurando un reparto equilibrado de obligaciones urbanísticas y de aprovechamientos por unidad, incorporando una distribución estratégica de las obligaciones VIS/VIP, respondiendo a los

objetivos y principios planteadas desde el urbanismo propuesto, para optimizar la gestión del suelo, facilitar la ejecución por etapas conforme al cronograma establecido y garantizar su desarrollo.

En cuanto a las Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) estas coinciden con los espacios públicos existentes en el área de formulación, es decir, dos porciones de andenes que hacen parte de la malla vial arterial de la carrera 50 y un espacio público de skate park que no pretende ser reconfigurado con la propuesta y que además por su condición de uso público, no es objeto de asignación de aprovechamientos ni de obligaciones.

Según el artículo 498 del decreto distrital 555 de 2021, las AMD son aquellas áreas que tienen un manejo especial, como los Espacios públicos, componentes de la estructura ecológica principal y los equipamientos existentes en el caso que tengan la condición de permanencia definida en el plan.

### 5.3.2 Propuesta de delimitación de las unidades de actuación urbanística

#### Figura 53

##### Distribución UAU



*Nota:* Elaboración propia.

El plan parcial proyecta la delimitación de ocho (8) Unidades de Actuación Urbanística y 3 Áreas de Manejo Diferenciado, tal como se indica en el plano de formulación 01, delimitación de las UAU.

Para la delimitación de las UAU se tuvo en cuenta la distribución predial existente, adicionalmente su tamaño cumple lo determinado en el en acápite b del artículo 261 del decreto distrital 555 de 2021<sup>16</sup>, como se evidencia en la siguiente tabla:

**Tabla 6**

*Área por UAU*

UAU	Área de terreno	Área útil con antejardín	Área útil (huella a ocupar)
UAU 1	17.268	4.277	2.91
UAU 2	15.603	6.900	5.093
UAU 3	19.436	7.359	5.432
UAU 4	25.621	10.439	8.133
UAU 5	27.038	8.082	5.998
UAU 6	21.090	8.586	6.680
UAU 7	23.968	7.249	6.265
UAU 8	14.753	4.780	3.425
Total	164.777	57.672	43.948

*Nota:* Elaboración propia.

### **5.3.3 Conformación predial de las UAU**

Como se mencionó anteriormente en parte la conformación de las UAU obedece a la división predial existente en la manzana, por tal motivo, en todas las UAU se encuentra un propietario con

<sup>16</sup> Artículo 261. Condiciones para la configuración de manzanas en los diferentes tratamientos urbanísticos \_ El área útil de las manzanas no puede ser mayor de uno punto tres (1.3) hectáreas, con excepción de las manzanas con uso principal industrial y/o usos logísticos que podrán tener un área útil máxima de dos (2) hectáreas o cuando sea necesario generar hasta una (1) manzana del proyecto urbanístico con un área superior a 1.3 hectáreas y hasta de 2.0 hectáreas, con el fin de integrar áreas que puedan resultar residuales de la división del área útil del proyecto entre la cifra de área máxima permitida por manzana de 1.3 hectáreas. Podrán conformarse de manera independiente en un mismo proyecto o en conjunto con predios vecinos y deberán estar rodeadas de los elementos descritos en el literal A.

la mayoría de los terrenos, siempre con más del 51% de la superficie, como se evidencia a continuación:

**Tabla 7**

*Conformación predial por UAU*

UAU	Código Predio	Código CHIP	Área lote x UAU	Propietario	% UAU	% Mismo Propietario	Área UAU
1	20	AAA0037OZTD	807	Gaseosas Lux S.A	5%	100%	17.268
	21	AAA0037OZUH	16.461	Gaseosas Lux S.A	95%		
	16	AAA0037OZOM	814	Gaseosas Lux S.A	5%		
	17	AAA0037OZPA	812	Industrias Miwal Limitada	5%		
2	18	AAA0037OZRJ	812	Gaseosas Lux S.A	5%	95%	15.603
	19	AAA0037OZSY	812	Gaseosas Lux S.A	5%		
	21	AAA0037OZUH	12.352	Gaseosas Lux S.A	79%		
	11	AAA0037OZJZ	668	Personas naturales	3%		
3	12	AAA0037OZKC	820	Personas naturales	4%	92%	19.436
	13	AAA0037OZLF	818	Gaseosas Lux S.A	4%		
	14	AAA0037OZMR	1.635	Gaseosas Lux S.A	8%		
	15	AAA0037OZNX	814	Gaseosas Lux S.A	4%		
4	21	AAA0037OZUH	14.682	Gaseosas Lux S.A	76%	52%	25.621
	4	AAA0037OZAW	8.115	Gaseosas Lux S.A	32%		
	5	AAA0037OZBS	1.207	Gaseosas Lux S.A	5%		

UAU	Código Predio	Código CHIP	Área lote x UAU	Propietario	% UAU	% Mismo Propietario	Área UAU
	6	AAA0037OZCN	820	Interandina de Conductores Limitada	3%		
	7	AAA0037OZDE	821	Industrias Miwal Limitada	3%		
	8	AAA0037OZEP	821	Personas naturales	3%		
	9	AAA0037OZFZ	820	Banco Davivienda SA	3%		
	10	AAA0037OZHK	821	Skotiabank Colpatria	3%		
	11	AAA0037OZJZ	152	Personas naturales	1%		
	21	AAA0037OZUH	12.044	Gaseosas Lux S.A	47%		
	3	AAA0037OYZM	4.690	Gaseosas Lux S.A	17%		
5	4	AAA0037OZAW	12.385	Gaseosas Lux S.A	46%	100%	27.038
	29	AAA0037PADE	6.020	Gaseosas Lux S.A	22%		
	30	AAA0037PAEP	3.942	Gaseosas Lux S.A	15%		
	22	AAA0037OZWW	10.958	Bancolombia	52%		
6	27	AAA0037PABS	8.572	Bancolombia	41%	93%	21.090
	28	AAA0037PACN	1.559	Chaid Neme Hermanos S.A.	7%		
7	22	AAA0037OZWW	23.968	Bancolombia	100%	100%	23.968
8	31	AAA0183RZYX	14.753	Beeper Wex S.A / Corpportaxis S.A	100%	100%	14.753

*Nota:* Elaboración propia.

Hay predios que se repiten en diferentes UAU porque por su extensión hacen parte de dos o más UAU. Una vez se obtenga la licencia de urbanización por UAU y se constituya la urbanización, se podrá ir declarando lote resto los remanentes de área.

Las áreas de los predios que conforman las UAU y que sirvieron de base para la formulación del plan parcial, fueron tomadas del Catastro y confrontadas con áreas de títulos, sin embargo, se entienden como cuerpo cierto, por tanto, cualquier variación predial posterior a la adopción del plan parcial, no implicará la modificación del modelo de ocupación ni del sistema de cargas y beneficios.

#### ***5.3.4 Descripción de las áreas de manejo diferenciado***

Dentro del ámbito de formulación del plan parcial de renovación urbana CREW50, se encuentran 3 unidades correspondientes a bienes de uso público. Estos bienes, dada su naturaleza jurídica son de carácter inalienables, imprescriptibles e inembargables por lo cual no hacen parte de la gestión predial. Por lo anterior, dichos predios fueron definidos dentro del ámbito de formulación del plan parcial como Áreas de Manejo Diferenciado (AMD), conforme a lo establecido en el artículo 498 numeral 4 del decreto 555 de 2021, así:

**Tabla 8**

*Área AMD*

<b>No.</b>	<b>Código CHIP</b>	<b>Código Predio</b>	<b>Propietario</b>	<b>Área m2</b>
1	AAA0037OYYX	2	Bogotá, Distrito Capital	3.264,08
2	AAA0037OZZE	25	Bogotá, Distrito Capital	729,41
3	AAA0037OYXR	1	Bogotá, Distrito Capital	2.174,03
<b>Total, Área AMD</b>				<b>6.167,517</b>

*Nota:* Elaboración propia.

Es importante aclarar, que, para el presente plan parcial, las AMD no se contabilizaron para el cálculo del área de verificación de este, teniendo en cuenta que, si bien son espacio público, en particular el parque existente, el mismo no es objeto de reconfiguración, por tal motivo se da cumplimiento a lo requerido en el artículo 328 del POT. Adicionalmente, sobre estas áreas no calculamos ni cargas ni aprovechamientos por tanto no tienen posibilidades de desarrollo dentro del presente plan.

## **5.4 Estructura ecológica**

### ***5.4.1 Consolidación de una estructura pública para afianzar el concepto de reverdecer***

Con el fin de aportar al indicador de hectáreas de espacios públicos peatonales y para el encuentro renaturalizados y reverdecidos a lo largo de espacio público central principal se plantean corredores peatonales verdes que se constituyen en los articuladores de los diferentes subsistemas propuestos. La apuesta de la propuesta urbana incluye los nuevos bulevares, parques ricos en vegetación, amplias áreas de antejardines, de modo que se pueda conformar un bosque urbano nuevo en esta zona de la ciudad. Se incorporarán pisos blandos con sistemas de drenajes sostenibles (SUDS) y se incorporarán tipos de vegetación endémicas aptas para el suelo urbano y que ayuden a mitigar las emisiones atmosféricas del sector.

Sobre la malla vial existente, especialmente sobre la Av. Carrera 50, la calle 5c y la carrera 53f, se proyectan zonas verdes, andenes peatonales y ciclorrutas que apuntan al propósito anteriormente mencionado. En la Carrera 53F los espacios verdes generaran un retroceso para dar mejor visual del arte del Distrito Grafiti.

Teniendo en cuenta lo anterior el plan parcial, CREW50 incorpora un total de 107.104m<sup>2</sup> de nuevo espacio público, de los cuales 72.340m<sup>2</sup> son destinados a parques y plazoletas.

Se constituirá una red de espacios verdes interconectados que introduzcan infraestructura verde del área de planificación, a partir de la generación del espacio público central de la propuesta, las zonas verdes asociadas a las vías pacificadas y los antejardines.

Para la introducción de especies y manejo de la renaturalización y reverdecimiento se deberá dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 129 al 132 del decreto distrital 555 de 2021, así como atender los requerimientos de especies y árboles urbanos recomendados en los diferentes manuales.

Se deberá tener en cuenta los elementos de diseño de los espacios públicos y de encuentro establecidos en el artículo 126 del decreto distrital 555 de 2021 y aquellos que lo complementen y modifiquen.

#### ***5.4.2 Sistemas urbanos de drenajes sostenibles (SUDS)***

Conforme al artículo 185 del decreto distrital 555 de 2021, en cuanto a los Sistemas urbanos de Drenaje Sostenibles (SUDS) Los planes parciales y/o proyectos urbanísticos que se ejecuten mediante licencia de urbanización, deberán implementar sistemas urbanos de drenaje sostenible – SUDS, para lo cual se debe dar aplicación al artículo 153 de la Resolución Nacional 330 de 2017 – Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico o la norma que lo modifique o sustituya, conforme al cual se debe reducir mínimo un 25% el caudal pico del hidrograma de la creciente de diseño o de acuerdo a la norma que expida la Entidad competente. Del 25% de retención obligatoria dentro del área neta urbanizable, el 13% deberá hacerse al interior de las áreas útiles privadas y 12% deberá hacerse en las cesiones para vías, parques y zonas verdes.

En los tratamientos de renovación urbana y consolidación se implementarán SUDS con el fin de reducir mínimo 10% del caudal pico del hidrograma de la creciente de diseño. Las entidades del sector público deberán incorporar los SUDS en los diseños de infraestructura de transporte y de espacio público (vías, parques, etc.) como mínimo en el 10% del total del espacio público del proyecto, incluyendo el espacio público reconstruido.

### **5.4.3 Amenaza y riesgo**

El área de planificación se encuentra catalogada como de amenaza baja por inundación, según lo establecido en la cartografía adoptada por el decreto distrital 555 de 2021, por tanto, no se considera necesaria la presentación de estudios detallados de amenaza y riesgo al momento de solicitar la licencia de urbanización. No se encuentran áreas de protección ambiental que tengan restringido su desarrollo.

## **5.5 Sistema público y colectivo**

El sistema público y colectivo del plan parcial está conformado por los siguientes subsistemas que conforman el modelo de ocupación:

- Espacio público de esparcimiento y encuentro.
- Equipamientos.
- Movilidad.
- Servicios públicos.

**Tabla 9***Detalle modelo de ocupación*

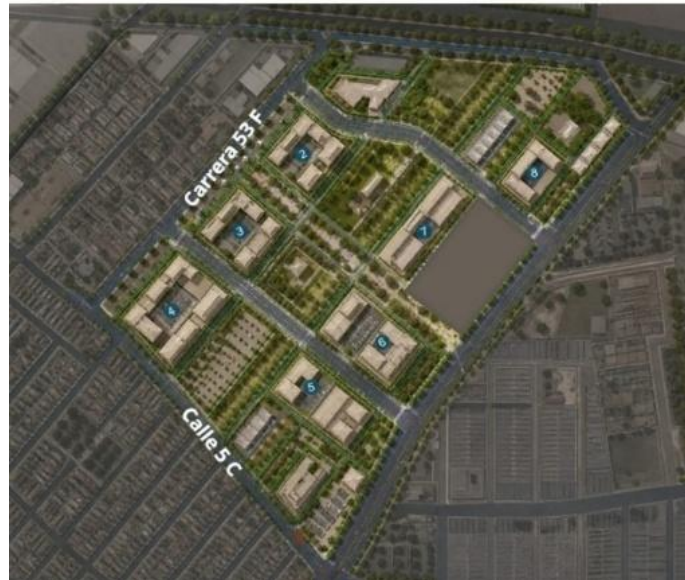
<b>Item</b>	<b>Descripción</b>	<b>Índice Valor %</b>	<b>Cantidad Valor m2</b>
1	Ámbito de formulación del plan parcial		170.944
2	Malla Vial Existente - (MVE)		2.903
	AMD 1 - Andén Carrera 50		729
	AMD 2 - Andén Carrera 50		2.174
3	Espacio público existente		3.264
	AMD 3 - Parque Carrera 50 x Calle 5c		3.264
5	Área verificación (1-2-3)		164.777
6	Obligaciones urbanísticas	65%	
	Área total para ceder	65%	107.105
7	Área de terreno		164.777
8	Cesión de espacio público		107.105
	Cesión espacio público (Vías vehiculares + peatonales)		29.501
	Cesión espacio público (Zona Verde, plazas, plazoletas)		72.340
	Cesión espacio público (Equipamientos)	3,2%	5.263
9	Área útil (7-8)		57.672

*Nota:* Elaboración propia.

Como aporte adicional, CREW50 plantea la constitución de antejardines amplios para fomentar el disfrute del espacio público, un total de 13.724m<sup>2</sup> para este fin, localizados en los límites de los parques y vías propuestos. Con estos espacios privados pero afectos al uso público se propone desarrollar actividades que promuevan el aprovechamiento económico y generen los flujos peatonales necesarios que sirvan como dinamizadores y vigilantes del espacio público propuesto.

**Figura 54**

*Plano modelo de ocupación*



*Nota:* Elaboración propia.

**5.5.1 Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro**

**Figura 55**

*Planteamiento urbanístico*



*Nota:* Elaboración propia con IA ChatGPT 2026.

En concordancia con los principios ordenadores, CREW50, propone la creación de espacio público de esparcimiento, con la generación de un parque central arborizados, otros espacios verdes y vías pacificadas que incluyen zonas verdes, andenes y ciclorrutas.

Adicionalmente también se crean espacios para el encuentro, como es la gran plazoleta localizada sobre la Av. de Las Americas, que recogería y amortiguaría todo el flujo peatonal ocasionado por la estación de Transmilenio “Distrito Grafiti” y el área de integración multimodal que se encuentra proyectada.

Estos espacios, apropiados para el encuentro, se configuran también en los sectores donde se localiza el equipamiento propuesto, espacios donde se puedan desarrollar actividades al aire libre complementarias a las desarrolladas al interior de los edificios y que también permitan la aglomeración de personas sin interrumpir los flujos peatonales.

Si bien el planteamiento urbano concreta en sitio la totalidad de las obligaciones urbanísticas de suelo para espacio público, pueden destacarse 4 espacialidades que tienen un carácter especial conforme a la ubicación en el plan parcial.

- Parque Central: Es el espacio público principal y a partir del cual se desarrolla la propuesta de usos. Se conforma con las cargas de espacio público que le corresponden a las UAU 1 a la 7. En mayor proporción se ubica en predios de Gaseosas Lux por lo que se espera que sea de las primeras actuaciones urbanísticas que se puedan dejar en suelo por parte del promotor del proyecto.
- Parque de la Estación: Se constituye en el atrio o acceso principal desde la confluencia de la Avenida las Américas y la Carrera 50, en respuesta a la futura estación AIM. Se conforma por las cargas de las UAU 7 y UAU 8. Asociado a este espacio público se

desarrolla uno de los equipamientos propuestos, en el cual planteamos actividades de formación y promoción en las artes y economías creativas.

- Alameda Carrera 53F: Conformada por los antejardines que se plantean en la Carrera 53 F entre la calle 5C y la Avenida Las Américas y se conforma con las cargas de las UAU 1 a la UAU 4.
- Parque del artista: Es un espacio público que se conforma con las cargas de la UAU 5, y llega a complementar el parque existente de skate del barrio San Rafael, el cual es AMD del plan parcial y no es objeto de reconfiguración. Asociado a este espacio público se plantea el otro equipamiento público que se espera con lleve actividades asociadas a la economía naranja o creativa.

La definición del espacio público en el área de intervención del plan parcial de renovación urbana CREW50, se plantea como una estrategia estructurante orientándose hacia la consolidación de un sistema continuo, accesible y funcional. A partir de la articulación de este espacio público se pretende para fortalecer la conectividad urbana, promover la movilidad peatonal y generar escenarios de encuentro y permanencia que contribuyan a la activación del polígono y sus alrededores.

El espacio público propuesto es una respuesta a lo determinado en el artículo 328 del decreto distrital 555 de 2021, en el que se establece que para el cálculo de obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren la adopción de plan parcial, se calcular sobre el 65% del área de verificación definida en el mencionado artículo, siendo para CREW50, un área total de cesión obligatoria de 107.104,86 m<sup>2</sup>. de los cuales se debe garantizar el 30% destinado a espacio público de proximidad; y un 3,2% del suelo destinado a equipamiento conforme al artículo 329 del decreto distrital 555 de 2021.

### 5.5.2 Subsistema de equipamiento

Los equipamientos cercanos al área de intervención son principalmente centros educativos, sin embargo, y teniendo en cuenta lo requerido en el decreto distrital 555 de 2021<sup>17</sup>, se plantean dos equipamientos que se constituyen en las puertas de acceso al parque residencial CREW50, uno localizado en la plazoleta central localizada sobre la Av. de las Americas y el otro localizado sobre la calle 5c en el parque del artista. Se entregarán un total de 5.263m<sup>2</sup> de suelo destinados a equipamiento, correspondiente al 3,2% del espacio público del proyecto, teniendo en cuenta la propuesta de usos, se espera que el distrito capital oriente estos equipamientos a las industrias creativas, al sector de la economía naranja y la innovación.

#### Figura 56

*Referencia equipamiento propuesto sobre Av. Las Americas*



*Nota:* Elaboración propia con IA ChatGPT 2026.

---

<sup>17</sup> Artículo 329. Obligación urbanística para equipamiento público. La obligación para equipamientos se cumplirá en el ámbito del proyecto, para lo cual se destinará el tres por ciento (3%) del área del terreno o el tres (3%) por ciento del área total construida.

**Figura 57**

*Referencia equipamiento propuesto sobre Calle 5c*



*Nota:* Elaboración propia con IA ChatGPT 2026.

La localización de 2 equipamientos en los extremos del plan parcial busca también incentivar el flujo peatonal dentro del proyecto.

### ***5.5.3 Subsistema de movilidad jerarquizado al peatón***

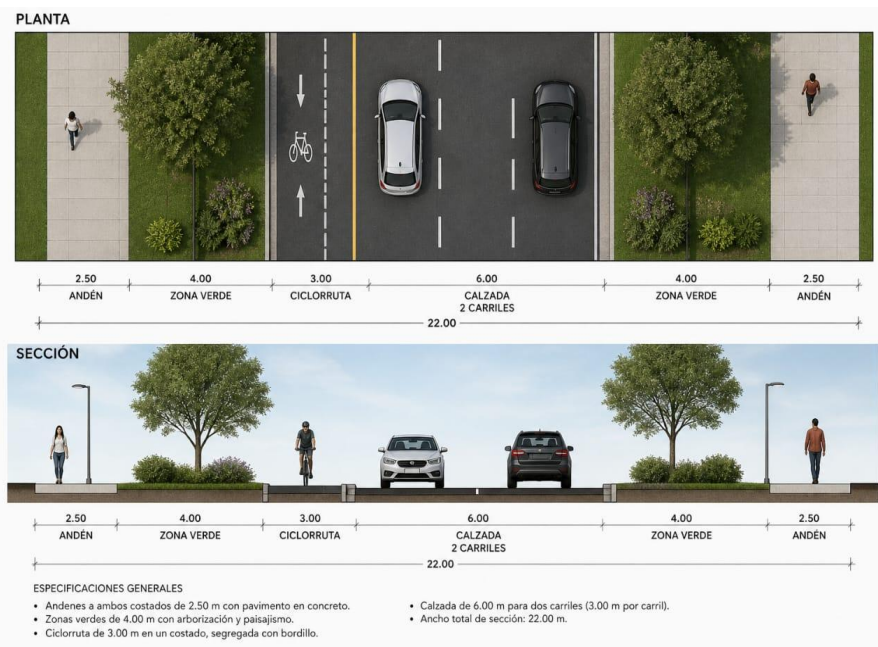
Bajo los principios del desarrollo orientado por el transporte, se ha planteado una propuesta urbana que privilegie al peatón, generando bulevares peatonales bordeando el espacio público central y conduciendo los usuarios del transporte público desde la Estacion Distrito Grafiti al interior del parque residencial y los habitantes del barrio San Rafael hacia las estaciones de transporte público.

Como se ha mencionado anteriormente, sobre la malla vial existente se propone la construcción de andenes adecuados, ciclorruta y zona verde, pacificando estas vías y generando espacios para el disfrute del peatón.

Adicionalmente, se proyectan 2 vías que atraviesan el proyecto, conectando la Av. Carrera 50 y la Carrera 53F, estas vías son pacificadas, incluyen dentro de su perfil zonas verdes, andenes y ciclorrutas como se evidencia a continuación. (Ver Apéndice Plano F:03. Sistema de movilidad propuesto)

**Figura 58**

*Sección vial propuesta ambientada*



*Nota:* Elaboración con IA ChatGPT 2026.

Las vías pacificadas propuestas, plantean una sección total de 22.00 metros distribuidos así: calzada: 6.00 mts, ciclorruta lateral: 3.00 mts, zona verde: 4.00 mts y anden: 2.50 mts.

Con lo anteriormente mencionado se puede evidenciar la creación de una red de andenes, zonas verdes, plazoletas que priorizan al peatón.

**Figura 59***Planteamiento urbano de Alameda Carrera 53 F*

*Nota:* Elaboración con IA Nano banana Pro. 2026.

**5.5.4 Subsistema de servicios públicos**

En el diagnóstico del proyecto se pudo evidenciar que en la actualidad el área del plan parcial cuenta con redes de servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas, y que la ampliación de estas se encuentra dentro de los programas del distrito. Teniendo en cuenta lo anterior, y planteando que con la construcción de CREW50 se estima la llegada de unos 39.000 nuevos habitantes, se incluyen dentro de los costos el valor de las adecuaciones a las redes existentes, estimados para este caso en \$16.366.309.984, calculados con valores de proyectos referentes como ZIBO, y en cumplimiento del artículo 321 del POT<sup>18</sup>.

---

<sup>18</sup> Artículo 321. Condiciones para el cumplimiento de las cargas urbanísticas relacionadas con las redes e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario.



Ítem	Descripción	Cantidad valor	UAU							
			1	2	3	4	5	6	7	8
	Área total a ceder	107.105	12.991	8.702	12.077	15.183	18.956	12.504	16.719	9.972
7	Área de terreno	164.777	17.268	15.603	19.436	25.621	27.038	21.090	23.968	14.753
8	Cesión de espacio público	107.105	12.991	8.702	12.077	15.183	18.956	12.504	16.719	9.972
	Cesión espacio público (Vías vehiculares + peatonales)	29.501	4.745	1.167	2.936	6.313	2.870	5.562	3.251	2.656
	Cesión espacio público (Zona Verde, plazas, plazoletas)	72.340	8.246	7.535	9.141	8.869	13.279	6.942	11.011	7.316
	Cesión espacio público (Equipamientos)	5.263	-	-	-	-	2.806	-	2.457	-

Nota: Elaboración propia.

**Figura 60**

*Plano F:02 Cargas urbanísticas según modelo de ocupación*



Nota: Elaboración propia.

### 5.6.1 Cargas de espacio público

A todas las unidades de actuación urbanística les corresponde áreas de cesión en suelo y dotación para generar más de 7 hectáreas de espacio público como zonas verdes, parques y plazoletas que deberán cumplir con lo establecido en el decreto distrital 555 de 2021, para la construcción y adecuación de espacios públicos, para el cálculo de estas cargas se tomaron valores de referencia del documento técnico de la actuación estratégica ZIBO.

**Tabla 12**

*Distribución de cargas por espacio público*

<b>Resumen modelo de ocupación cesiones espacio público</b>					
<b>UAU</b>	<b>Área Terreno</b>	<b>EP</b>	<b>Suelo</b>	<b>Construcción</b>	<b>Total</b>
	Valor de referencia		3.535.000,00	450.000,00	
	m2	m2	\$	\$	\$
	164.777	72.340	\$	\$	\$
			255.723.593.497	32.553.215.580	288.276.809.076
1	17.268	8.246	\$	\$	\$
			29.151.351.345	3.710.921.671	32.862.273.016
2	15.603	7.535	\$	\$	\$
			26.636.967.718	3.390.844.547	30.027.812.265
3	19.436	9.141	\$	\$	\$
			32.314.446.839	4.113.578.806	36.428.025.644
4	25.621	8.869	\$	\$	\$
			31.353.451.985	3.991.245.656	35.344.697.641
5	27.038	13.279	\$	\$	\$
			46.942.143.463	5.975.661.827	52.917.805.291
6	21.090	6.942	\$	\$	\$
			24.540.357.484	3.123.949.326	27.664.306.810
7	23.968	11.011	\$	\$	\$
			38.923.036.744	4.954.842.018	43.877.878.762
8	14.753	7.316	\$	\$	\$
			25.861.837.918	3.292.171.729	29.154.009.647

*Nota:* Elaboración propia.

### 5.6.2 Cargas para el sistema de movilidad

Del área total de cesión, se proyectan aproximadamente 29.501 m<sup>2</sup> correspondientes a espacio público asociado a sistema vial vehicular y peatonal propuesto. Cada UAU cede y adecúa el suelo necesario para la conformación de vías peatonales.

Este componente de vías está conformado a partir de dos vías pacificadas en sentido oriente occidente, que atraviesan el ámbito de formulación del plan parcial y que permiten la articulación con el sistema vial existente, así como el acceso a los parqueaderos propuestos del proyecto, sin afectar las vías arteriales y locales existentes. Es importante resaltar, que las vías propuestas, son vías pacificadas que incorporan y priorizan zonas verdes, amplios andenes, mobiliario urbano y ciclorrutas, favoreciendo la conectividad peatonal. Así mismo, se plantea la adecuación y ampliación de los perfiles viales de las vías circundantes en el proyecto incorporando infraestructura peatonal y ciclística que fortalezca las condiciones de accesibilidad del barrio San Rafael hacia las estaciones de transporte público arterial.

**Tabla 13**

*Cálculo de cargas por vías*

UAU	Área Terreno	Aportes por Cesiones Modelo de Ocupación (\$)			
		Vías	Suelo	Vías	Total
Valor de referencia			\$	\$	
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	3.535.000,00	3.500.000,00	
	164.777	29.501	\$ 104.287.180.553	\$ 103.254.634.211	\$ 207.541.814.764
1	17.268	4.745	\$ 16.773.103.949	\$ 16.607.033.613	\$ 33.380.137.563
2	15.603	1.167	\$ 4.125.265.489	\$ 4.084.421.276	\$ 8.209.686.764

UAU	Área Terreno	Aportes por Cesiones Modelo de Ocupación (\$)			
		Vías	Suelo	Construcción	Total
3	19.436	2.936	\$ 10.379.043.310	\$ 10.276.280.505	\$ 20.655.323.816
4	25.621	6.313	\$ 22.317.297.996	\$ 22.096.334.650	\$ 44.413.632.646
5	27.038	2.870	\$ 10.146.572.931	\$ 10.046.111.813	\$ 20.192.684.745
6	21.090	5.562	\$ 19.662.601.846	\$ 19.467.922.620	\$ 39.130.524.466
7	23.968	3.251	\$ 11.493.111.251	\$ 11.379.318.070	\$ 22.872.429.322
8	14.753	2.656	\$ 9.390.183.780	\$ 9.297.211.663	\$ 18.687.395.443

*Nota:* Elaboración propia.

### **5.6.3 Cargas para el sistema de equipamiento**

En atención a lo establecido en el artículo 329 del decreto distrital 555 de 2021, la obligación para equipamientos se cumplirá en el ámbito del proyecto, para lo cual se destinará el tres por ciento (3%) del área del terreno o el tres (3%) por ciento del área total construida.

Para el caso del plan parcial CREW50, se deja un 3,2% del área del terreno que equivale a 5.263 m2 en suelo localizado en las UAU 5, con 2.806 m2 y a la UAU 7, con 2.457 m2. La escogencia de estas dos UAU corresponde a que éstas son las puertas de entrada al desarrollo. El Equipamiento de la UAU 5, estará localizado en predios que hoy son del promotor del proyecto lo que agilizaría su entrega, se plantea que el área destinada para el equipamiento se realice de manera anticipada.

La Secretaría Distrital de Planeación definirá el o los tipos de equipamientos a construir en estas áreas y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público en coordinación con las entidades del distrito a que haya lugar, deberá definir los requisitos para la

entrega material y jurídica de dichas áreas. Sin embargo, como parte de la vocación del Parque Residencial CREW50, se plantea un programa orientado a las industrias creativas o la economía naranja.

### **5.7 Sistema privado de ocupación**

Con el planteamiento urbanístico se introduce el uso residencial en esta pieza de ciudad la cual en este momento es predominantemente de uso industrial. Con ello se da respuesta a la apuesta del POT para estas áreas de actividad estructurante receptoras de vivienda de interés social. La apuesta es por generar 1.782 unidades de vivienda VIS de renovación urbana, 1.528 VIP de renovación urbana y 10.697 no VIS, una oferta en diferentes tipologías como el principal veedor del espacio público y activador de las dinámicas urbanas.

### **Figura 61**

*Planteamiento de edificios residenciales*



*Nota:* Elaboración con IA Nano banana Pro. 2026.

Los primeros pisos estarán ocupados con usos comerciales y de servicios, para brindar soporte a las actividades residenciales, sobre el gran parque central se plantea que este comercio este asociado a las actividades de la economía creativa y el aprovechamiento económico del espacio público con el aprovechamiento de ellos antejardines propuestos.

**5.7.1 Usos Propuestos**

El plan parcial CREW50 se ubica en un área de actividad estructurante receptora de VIS que corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos.

Con este propósito desde el POT y atendiendo a los principios para la formulación del plan, se promueve la mezcla de usos para la reactivación del sector, si bien es cierto hoy en el ámbito de formulación los usos existentes corresponden a industrial y bodegas, la apuesta del plan parcial es la incorporación de la vivienda como uso principal, complementada con comercio y servicios que promuevan la revitalización del espacio público, de la siguiente manera:

**Tabla 14**

*Total de m<sup>2</sup> construidos por uso propuesto*

UAU	Áreas de acuerdo con % VIS / VIP	I.C.E.	Otros usos					Vivienda		
			a_CS - Creativos	b_CS - General (Comercio + Oficinas + Hospedaje)	c_C - S - Gra ndes Supe rfici es	d_CS - Torre Empres arial (Oficina s + Hosped aje)	e_CS - Innov ation (H, CS, Game rs)	h_V IS - RU	i_VIP - RU	i_RES - No VIS
A.T.C.	Área Común	I.C.E.	ATC	ATC	ATC	ATC	ATC	ATC	ATC	ATC
Índice de construcción 7,19										

	<b>1.465.250</b>	<b>279.362</b>	<b>1.185.888</b>	<b>38.163</b>	<b>128.310</b>	<b>5.438</b>	<b>93.523</b>	<b>121.620</b>	<b>102.715</b>	<b>77.037</b>	<b>939.074</b>
<b>1</b>	106.330	27.567	78.763	-	12.807	-	93.523	-	-	-	-
<b>2</b>	181.558	32.155	149.403	4.235	17.540	-	-	-	15.072	11.304	139.166
<b>3</b>	191.033	33.870	157.163	3.865	19.262	-	-	-	15.857	11.893	146.241
<b>4</b>	274.010	49.080	224.930	5.638	23.152	<b>5.438</b>	-	-	22.701	17.025	208.842
<b>5</b>	213.244	37.752	175.492	5.375	20.164	-	-	-	17.703	13.278	163.485
<b>6</b>	225.772	40.075	185.697	6.168	22.148	-	-	-	18.747	14.060	171.978
<b>7</b>	151.683	27.332	124.351	12.883	13.236	-	-	-	12.636	9.477	109.362
<b>8</b>	121.620	31.531	90.089	-	-	-	-	121.620	-	-	-

*Nota:* Elaboración propia.

- Vivienda de Interés Prioritario Renovación Urbana (VIPRU) un total de 77.036 m<sup>2</sup> construidos propuestos. En este uso se propone el cumplimiento de la obligación de la vivienda VIP estipulada en el artículo 322 <sup>19</sup>del decreto distrital 555 de 2021, la VIP propuesta tiene un área de 42m<sup>2</sup> construidos y se estimó un 20% del área construida como área común requerida para el uso y se encuentra localizada en los pisos posteriores a las plataformas comerciales de las UAU 2 a 7 del plan parcial.
- Vivienda de Interés Social Renovación Urbana (VISRU) un total de 102.115 m<sup>2</sup> construidos propuestos. En este caso la vivienda propuesta tiene un área construida de 48m<sup>2</sup> y también se propone para el cumplimiento del artículo citado en el párrafo anterior; el porcentaje del área construida estimado para las áreas comunes es también del 20%. La VISRU se construirá en los pisos siguientes a las plataformas comerciales de las UAU 2

<sup>19</sup> Artículo 322. Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.

a 7, ésta se encuentra localizada con la VIPRU y ocuparán entre las 2, 4 pisos de estas unidades.

- Vivienda No VIS, un total de 939.074m<sup>2</sup> construidos propuestos. En el caso de la vivienda no VIS se calculó con un área de 70m<sup>2</sup>, para determinar el área de las viviendas se utilizaron como referencia proyectos de vivienda no VIS que se vienen desarrollando en sectores similares de la ciudad. El porcentaje del área construida estimado para las áreas comunes es también del 20%. Las no VIS estarán localizadas en las UAU 2 a 7 con un total de 26 pisos de este uso en cada unidad, entre las plantas de VIPRU y VISRU y la vivienda No VIS se localizará una planta la cual será destinada a equipamiento comunal privado.
- Comercio y Servicios – Creativos (CS-Creativos), un total de 38.163m<sup>2</sup> construidos propuestos localizados en los primeros pisos de la UAU 2 a 7, las cuales tendrían el aprovechamiento de los antejardines del proyecto para los locales allí dispuestos. En este uso se propone la construcción de espacios dedicados a comercio y servicios especialmente asociados a las industrias creativas, enfocadas en la economía naranja como son, sector editorial: Libros, publicaciones y medios impresos. Audiovisual: Cine, televisión, videojuegos y contenidos digitales. Fonográfico: Producción y comercialización de música. Artes visuales y escénicas: Pintura, escultura, teatro, danza y espectáculos. Diseño y publicidad: Diseño gráfico, moda y campañas publicitarias. Contenidos multimedia: Plataformas digitales y software de contenidos. Patrimonio y turismo culturales: Turismo, museos, sitios arqueológicos y festividades. Educación cultural y artística: Fomento de la formación en áreas creativas. Gastronomía

- Comercio y Servicios – General (CS-General) un total de 128.310m<sup>2</sup> construidos propuestos. En este uso se propone la construcción de establecimientos de comercio y servicios general que incluyen transacciones económicas y servicios especializados al público consumidor relacionadas con el uso y disfrute del área, y en general las actividades institucionales para promoción del desarrollo económico, en concordancia con lo definido en el artículo 125<sup>20</sup> del POT. Para este caso específico tomamos locales comerciales, oficinas y hospedaje, y se estimó un porcentaje de áreas comunes requeridas del 35% del área construida para el uso.
- Comercio y Servicios – Grandes Superficies (CS-Grandes Superficies) un total de 5.438m<sup>2</sup> construidos propuestos. Se propone la construcción de un comercio para grandes superficies, entendido como establecimiento comercial de gran tamaño que ofrece una gran variedad de productos sobre un mismo techo. Este establecimiento se encuentra localizado en la UAU 4, una de las más cercanas al barrio San Rafael, buscando que la misma sirva no solo a los nuevos habitantes del plan parcial CREW50 si no a todos los del sector cercano. En este uso contemplamos áreas comunes del 50% del área construida.
- Comercio y Servicios – Torre empresarial (CS-Torre empresarial) un total de 93.523 m<sup>2</sup> construidos propuestos. En esta torre será el edificio representativo donde se trasladarán las oficinas y el área administrativa del promotor del plan parcial “Gaseosas Lux”, localizada en la UAU 1, se plantea que del piso 5 en adelante se destine a oficinas y hospedaje principalmente. Para este uso se tomó un porcentaje para áreas comunes del 35% del área total construida.

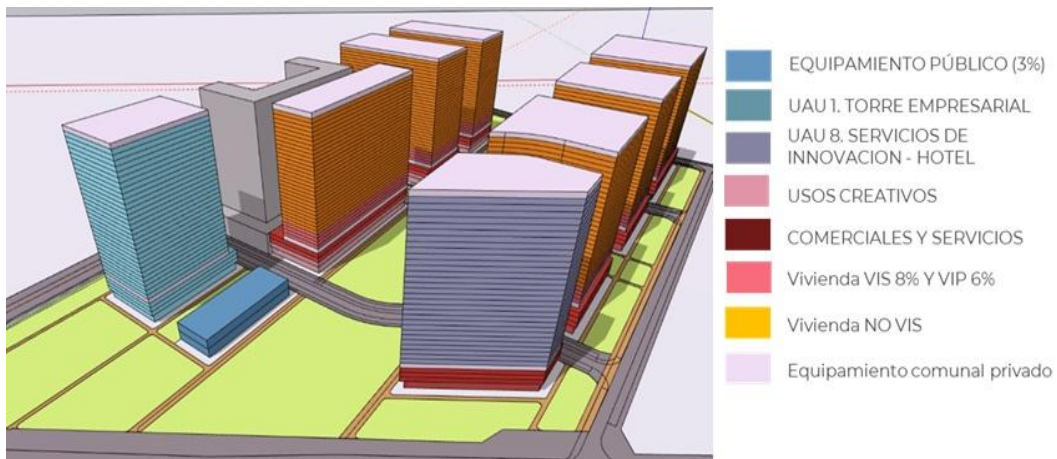
---

<sup>20</sup> Artículo 125. Servicios conexos y actividades en el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro.

- Comercio y Servicios – Innovación (CS-Innovación) un total de 121.620m2 totales construidos para la innovación, se plantea que en la UAU8 se construya una edificación destinada a comercio y servicios para las economías naranja en crecimiento, enfocada en locales comerciales y bodegas donde se puedan ubicar estudios de cine, música y televisión, producción y posproducción, espacios para Gamers, tanto salas de E-games, como bodegas flexibles para el desarrollo de torneos de E-games y también espacios para nómadas digitales. Teniendo en cuenta que esta población no es estacional, sino que, rota constantemente, se propone en complemento la construcción de un hotel que supla las necesidades de alojamiento. Las áreas comunes de esta UAU se establecieron en 35% del total de metros cuadrados construidos.

**Figura 62**

*Esquema de usos plan parcial CREW50*



*Nota:* Elaboración propia.

Si bien es cierto que el artículo 305,<sup>21</sup> del decreto distrital 555 de 2021 establece que en los proyectos que estén destinados en su mayoría al uso residencial, tengan por lo menos un 8% en otros usos, CREW50 propone un 26,77% del área construida en usos que son complementarios a la vivienda y que buscan revitalizar el sector.

### 5.7.2 Aprovechamientos o edificabilidad

**Tabla 15**

*Total de m<sup>2</sup> de aprovechamientos*

U A U	Área Terreno m2	Cesiones Públicas m2	Área Desarrollable m2	Área Útil m2	Área vendible (I.C.E.)								Total I.C.E. m2	
					a_CS - Creativos m2	b_CS - General (Comercio + Oficinas + Hospedaje) m2	c_CS - Grandes Superficies m2	d_CS - Torre Empresarial (Oficinas + Hospedaje) m2	e_CS - Innovation (H, CS, Gamer s) m2	i_RES - No VIS m2	h_VI S_R U m2	i_VI P_RU m2		Estaciona mientos unid ad
	164.77 7	107.1 05	57.672	43.94 8	29.35 6	95.044	3.625	69.276	90.089	748.70 3	85.59 6	64.19 7	3.185	1.185 .888
1	17.268	12.99 1	4.277	2.921	-	9.487	-	69.276	-	-	-	-	158	78.76 3
2	15.603	8.702	6.900	5.093	3.258	12.993	-	-	-	111.17 3	12.56 0	9.420	418	149.4 03
3	19.436	12.07 7	7.359	5.432	2.973	14.268	-	-	-	116.79 7	13.21 4	9.911	440	157.1 63
4	25.621	15.18 3	10.439	8.133	4.337	17.150	3.625	-	-	166.71 3	18.91 7	14.18 8	630	224.9 30

<sup>21</sup> Artículo 305. Condiciones para la mezcla de usos para predios sometidos al tratamiento de renovación urbana. En el tratamiento de renovación urbana, los proyectos cuyo uso principal sea residencial y que se desarrollen en englobes completos de manzana o mediante planes parciales, deberán destinar como mínimo del 8% del área de construcción base para el cálculo de obligaciones a otros usos permitidos en el Área de Actividad.

Área vendible (I.C.E.)														
Área Terreno	Cesiones Públicas	Área Desarrollable	Área Útil	a_CS - Creativos	b_CS - General (Comercio + Oficinas + Hospedaje)	c_CS - Grandes Superficies	d_CS - Torre Empresarial (Oficinas + Hospedaje)	e_CS - Innovación (H, CS, Gamers)	i_RES - No VIS	h_VI S_R U	i_VI P RU	Estacionamientos	Total I.C.E.	
U	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	unidad	m2	
5	27.038	18.956	8.082	5.998	4.134	14.937	-	-	-	130.603	14.753	11.065	491	175.492
6	21.090	12.504	8.586	6.680	4.745	16.406	-	-	-	137.207	15.623	11.717	520	185.697
7	23.968	16.719	7.249	6.265	9.910	9.804	-	-	-	86.209	10.530	7.897	348	124.351
8	14.753	9.972	4.780	3.425	-	-	-	90.089	-	-	-	180	90.089	

*Nota:* Elaboración propia.

En un área útil de 43.948 m<sup>2</sup> se plantea un índice de construcción efectivo de 7,2 para un total de 1.185.887 m<sup>2</sup> de usos de comercio, servicios y residencial en sus diferentes tipologías.

Se plantean edificios de 36 pisos de altura, con una altura máxima de 109 metros, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 260 del decreto distrital 555 de 2021.22 De igual forma en el cálculo se tuvo en cuenta lo estipulado en el decreto distrital 466 de 2024 Manual de Normas comunes sección 1.5 alturas por piso, aplicando los mínimos y máximos por cada uso propuesto. Para todos los usos propuestos se estableció una altura libre mínima requerida de 2,30 metros, garantizando condiciones adecuadas de ventilación, espacio e iluminación. Para vivienda, se prevén alturas hasta 3,80 metros, permitiendo flexibilidad en las diferentes tipologías. Por su parte, los usos comerciales y de servicios, contemplarán alturas variables hasta de 4,20 metros

<sup>22</sup> Artículo 260. Altura máxima de las edificaciones.

atendiendo a sus requerimientos operacionales y operativos para sus diferentes servicios y actividades que se ofertaran.

También es importante mencionar, que, del área útil resultante para el proyecto, se propone la creación de antejardines que son bienes privados afectos al uso público, los cuales se descuentan en el terreno de las huellas que ocuparían las edificaciones. Teniendo en cuenta lo establecido en la norma, para el cálculo del índice de construcción efectivo se tuvo en cuenta el área de terreno y el área total construida descontando, el espacio comunal privado y las áreas comunes, por lo tanto, el área construida efectiva del proyecto se calcula sobre 1.185.888 m<sup>2</sup>.

### **5.7.3 Obligación VIS y VIP**

Según el artículo 322 del decreto distrital 555 de 2021, los proyectos de renovación urbana deben cumplir con la obligación de suelo para generación de VIS y VIP en los porcentajes establecidos en la normativa vigente.

El numeral dos de dicho artículo plantea la progresividad para el cumplimiento de dicha obligación así:

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:

### **Figura 63**

*Requerimiento VIS - VIP*

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%	
IC > 7 ó Planes parciales	6%	8%	15%	

Tomado de (Alcaldía Mayor de Bogotá, Decreto distrital 555, 2021).

Es así como se tiene que para planes parciales que planteen un índice de construcción efectivo mayor a 7, podrán cumplir un total del 14% de la obligación, distribuida en 6% para VIP y 8% para VIS, lo cual está vigente hasta el 31 de diciembre de 2027.

Los planes parciales que sean adoptados antes del 31 de diciembre de 2027 mantendrán la obligación para destinar VIP/VIS de acuerdo con lo establecido en este artículo y serán la base para el licenciamiento urbanístico respectivo durante toda la vigencia del plan parcial.

Es así como se calcula que el área de índice de construcción efectivo tanto de otros usos como de NO VIS equivale a 1.036.094 m2, considerándose ésta la base para el cálculo, así:

$$1.036.094m2 * 6\% = 62.165 m2 \text{ de obligación VIP}$$

$$\text{Proyecto} = 64.197 m2 (6,20\%) \text{ VIPRU}$$

$$1.036.094M2 * 8\% = 82.887 m2 \text{ de obligación VIS}$$

$$\text{Proyecto} = 85.596 m2 (8,26\%) \text{ VISRU}$$

El proyecto parque residencial CREW50, plantea concretar de la siguiente manera la obligación:

**Tabla 16***Verificación de cumplimiento de obligación VIP - VIS*

<b>Verificación cumplimiento % VIS-VIP RU</b>					
<b>I.C.E Otros Usos</b>	<b>I.C.E. O.U + NOVIS</b>	<b>I.C.E VIS RU</b>		<b>I.C.E. VIP</b>	
<b>287.391</b>	<b>1.036.094</b>	<b>85.596</b>	<b>8,26%</b>	<b>64.197</b>	<b>6,20%</b>
78.763	78.763	-	0,00%	-	0,00%
16.250	127.423	12.560	9,86%	9.420	7,39%
17.241	134.038	13.214	9,86%	9.911	7,39%
25.112	191.825	18.917	9,86%	14.188	7,40%
19.071	149.674	14.753	9,86%	11.065	7,39%
21.151	158.357	15.623	9,87%	11.717	7,40%
19.715	105.924	10.530	9,94%	7.897	7,46%
90.089	90.089	-	0,00%	-	0,00%

*Nota:* Elaboración propia.

Según el artículo 323 del decreto distrital 555 de 2021<sup>23</sup>, esta obligación en polígonos de renovación urbana debe cumplirse en sitio.

Teniendo en cuenta lo anterior y que la obligación de la vivienda VIS y VIP del plan parcial se reparte en las UAU 2 a 7, para poder licenciar las UAU 1 y UAU 8 que no tienen vivienda incluida, se debe esperar que se desarrollen las UAU 2 a 4 para la UAU 1 y 5 a 7 para la UAU 8 ya que allí son las que cumplirían con esta obligación, situación que es tenida en cuenta en el cronograma del proyecto.

**Tabla 17**

<sup>23</sup> Artículo 323. Alternativas para hacer efectivo el cumplimiento de la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción. Parágrafo 1. Los planes parciales de renovación urbana deberán cumplir esta obligación siempre en sitio.

*Distribución de VIS - VIP*

UAU	Obligación UAU 1 y 8	Obligación UAU 2 a 7		Distribución de VIS/VIP								Total		
				VIS RU				VIP RU						
				ATC	A.C.	I.C.E	No. VIS_RU	ATC	A.C.	I.C.E	No. VIP_RU			ATC
	23.639	126.1	100,00	102.7	17.1	85.5	1.782	77.0	12.8	64.1	1.52	179.7	29.9	149.7
	11.027	54	%	15	19	96	-	37	39	97	8	52	59	93
1	-	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	-	18.51	14,67	15.07	2.51	12.5	262	11.3	1.88	9.42	224	26.37	4.39	21.98
		1	%	2	2	60		04	4	0		6	6	0
3	-	19.47	15,44	15.85	2.64	13.2	275	11.8	1.98	9.91	236	27.74	4.62	23.12
		5	%	7	3	14		93	2	1		9	5	5
4	-	27.88	22,10	22.70	3.78	18.9	394	17.0	2.83	14.1	338	39.72	6.62	33.10
		1	%	1	3	17		25	8	88		6	1	5
5	-	21.74	17,24	17.70	2.95	14.7	307	13.2	2.21	11.0	263	30.98	5.16	25.81
		3	%	3	1	53		78	3	65		1	3	7
6	-	23.02	18,25	18.74	3.12	15.6	325	14.0	2.34	11.7	279	32.80	5.46	27.34
		5	%	7	5	23		60	3	17		8	8	0
7	-	15.51	12,30	12.63	2.10	10.5	219	9.47	1.57	7.89	188	22.11	3.68	18.42
		9	%	6	6	30		7	9	7		2	5	7
8	12.612	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

*Nota:* Elaboración propia.

En la medida que se vayan desarrollando las VIS y VIP de dichas UAU, la UAU 1 compensa por \$7.016.349.841 millones a las UAU 2, 3 y 4 y la UAU 8 compensará por \$8.025.321.520 a las UAU 5, 6 y 7, por la no construcción en su unidad de la obligación, a continuación, se relacionan los pagos a realizar.

**Tabla 18**

*Costo de compensación VIS y VIP y forma de compensación interna*

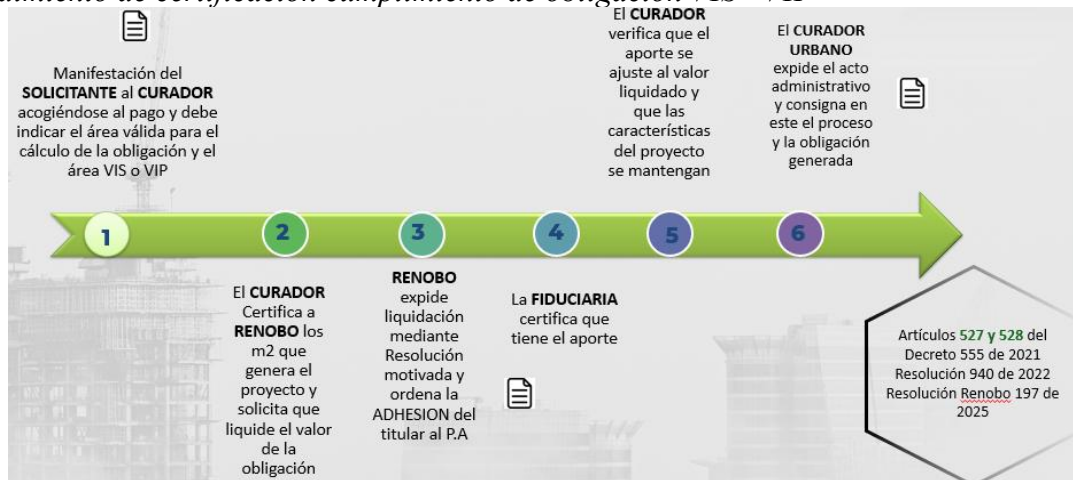
<b>Obligación VIS - VIP Compensación</b>		
<b>UAU</b>	<b>Pagan obligación VIS / VIP en dinero</b>	<b>Reciben obligación VIS / VIP en dinero</b>
	<b>\$ 15.041.671.362</b>	<b>\$ (15.041.671.362)</b>
1	\$ 7.016.349.841	\$ -
2	\$ -	\$ (2.207.124.373)
3	\$ -	\$ (2.322.073.405)
4	\$ -	\$ (3.324.275.888)
5	\$ -	\$ (2.592.492.800)
6	\$ -	\$ (2.745.345.602)
7	\$ -	\$ (1.850.359.294)
8	\$ 8.025.321.521	\$ -

Nota: Elaboración propia.

Al interior del vehículo financiero se dispondrá de un fondo cuenta para ir recaudando el dinero producto de la compensación de las UAU 1 y 8, para que se pueda hacer el cruce de cuentas al interior del fideicomiso.

**Figura 64**

*Procedimiento de certificación cumplimiento de obligación VIS - VIP*



Nota: Elaboración propia.

Una vez la UAU 1 y UAU 8 se vayan a desarrollar, al momento de solicitar licencia urbanística, deberán solicitar al Fondo del fideicomiso, una certificación que podrá otorgar

RenoBo como operador urbano del proyecto de renovación, en la que conste que la obligación VIS y VIP ya ha sido construida en el plan parcial.

#### **5.7.4 Metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios**

**5.7.4.1 Determinar los aportes.** La metodología de reparto inicia con la determinación de los aportes, los cuales se dividen en cargas fijas (localizadas en sitio por modelo de ocupación) y cargas movilizables (no localizadas en sitio por modelo de ocupación – se pagan en dinero).

Como aportes a cargas fijas (en sitio) se tomaron en cuenta:

- Aporte total del suelo de la UAU.
- Las adecuaciones en vías, espacio público y equipamientos.

Como aportes a cargas movilizables (en dinero) se tomaron en cuenta:

- Costo de formulación del PP.
- Costos de operación urbana RenoBo.
- Costo de redes de servicios públicos.

#### **5.7.4.2 Determinar el valor de las cargas fijas y las cargas movilizables en dinero.**

Tanto las cargas fijas y movilizables se convirtieron a pesos, unidad común que permite la elaboración del reparto equitativo de cargas y beneficios.

Las cargas fijas sumaron \$ 720.660.900.912 y las cargas movilizables \$ 34.831.404.057 para un gran total de \$ 755.493.304.970.

### **Tabla 19**

*Distribución cargas fijas y móviles para el reparto*

<b>Descripción</b>	<b>Valor en dinero (\$)</b>
Cargas fijas	\$ 720.661.900.912
Cargas movilizables	\$ 34.831.404.057
<b>Total</b>	<b>\$ 755.493.304.970</b>

*Nota:* Elaboración propia.

**5.7.4.3 Definición del factor de reparto.** Se determinó el factor que relaciona las ventas totales y los aportes a cargas tenidos en cuenta por cada unidad de actuación:

**Tabla 20**

*Factor de reparto parte 1*

<b>UAU</b>	<b>Aportes total modelo</b>	<b>Ventas totales</b>	<b>Factor reparto C&amp;B</b>
	<b>\$ 755.493.304.970</b>	<b>9.118.433.554.380</b>	<b>12,07</b>
<b>1</b>	\$ 84.905.502.438	910.364.451.775	10,72
<b>2</b>	\$ 66.184.765.314	1.088.836.270.063	16,45
<b>3</b>	\$ 87.284.767.523	1.145.849.615.774	13,13
<b>4</b>	\$ 122.324.879.201	1.623.529.278.190	13,27
<b>5</b>	\$ 118.320.551.942	1.278.660.854.585	10,81
<b>6</b>	\$ 101.824.330.135	1.352.625.094.609	13,28
<b>7</b>	\$ 106.805.008.573	898.765.653.478	8,42
<b>8</b>	\$ 67.843.499.844	819.802.335.906	12,08

*Nota:* Elaboración propia.

El factor de reparto del plan parcial se determinó en 12.07, que resulta de dividir las ventas totales o beneficios entre los aportes o cargas tenidas en cuenta en para el reparto:

**Tabla 21**

*Factor de reparto parte 2*

Descripción	Valor (\$)
Ventas totales	\$ 9.118.433.554.380
Aportes totales	\$755.493.304.970
Factor de reparto	12.07

*Nota:* Elaboración propia.

Las UAU 1, 5 y 7, que están por debajo de 12.07 deben recibir compensación y las UAU 2, 3, 4, 6 y 8 que están por encima de 12.07 deben compensar a las otras.

**5.7.4.4 Reparto de cargas fijas.** Al aplicar este factor a todas las unidades, se observó:

Que los aportes de cargas en sitio de las unidades 1, 5 y 7 estaban por encima en \$40.556.469.678, de lo que debían aportar, por tanto:

- Estas unidades reciben aportes de cargas fijas por este valor de las unidades 2, 3, 4, 6 y 8.
- Estas unidades no aportan a cargas movilizables.

Los aportes por cargas fijas y movilizables de las UAU 2, 3, 4, 6 y 8. Con inferiores a lo que debían aportar, por tanto, estas UAU aportan a cargas fijas por (\$ 40.556.469.678) para compensar a las UAU 1, 5 y 7 y la totalidad de las cargas movilizables por (\$ 34.831.404.057) para un total de (\$75.387.873.736).

**5.7.4.5 Equilibrio del reparto.** Para repartir los \$75.387.873.736, se calculó el valor y el porcentaje que representa el valor de aportes faltantes por cada UAU y, en función de este porcentaje se repartieron las cargas fijas y movilizables, como se muestra en la siguiente tabla:

### Figura 65

*Factor de reparto compensación cargas fijas y movilizables*

REPARTO COMPENSACION CARGAS FIJAS + CARGAS MOVILIZABLES						
Total cargas a repartir	% para reparto	Carga fija	Cargas movilizables			
		Compensacion	Costo Formulación	Costos Renobo	Redes SSPP Local	Total cargas movilizables
<b>\$ 75.387.873.736</b>	<b>100%</b>	<b>\$40.556.469.678</b>	<b>\$ 1.600.000.000</b>	<b>\$9.000.000.000</b>	<b>\$ 24.231.404.058</b>	<b>\$34.831.404.058</b>
\$ -	0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ 27.583.582.131	37%	\$ 14.839.159.893	\$ 585.422.154	\$ 3.292.999.615	\$ 8.866.000.470	\$ 12.744.422.239
\$ 11.839.750.088	16%	\$ 6.369.439.031	\$ 251.281.794	\$ 1.413.460.090	\$ 3.805.569.173	\$ 5.470.311.057
\$ 17.856.363.866	24%	\$ 9.606.201.154	\$ 378.975.832	\$ 2.131.739.056	\$ 5.739.447.824	\$ 8.250.162.712
\$ -	0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ 14.924.933.805	20%	\$ 8.029.177.576	\$ 316.760.414	\$ 1.781.777.328	\$ 4.797.218.487	\$ 6.895.756.229
\$ -	0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ 3.183.243.845	4%	\$ 1.712.492.024	\$ 67.559.806	\$ 380.023.911	\$ 1.023.168.104	\$ 1.470.751.821

Nota: Elaboración propia.

El reparto finaliza sumando los aportes en sitio y las compensaciones en dinero por cargas fijas y movilizables:

**Tabla 22**

*Equilibrio de aportes*

UAU	Aportes reparto			Reparto compensación cargas fijas + Cargas movilizables		Total aportes equilibrados
	Suelo	Cargas fijas (VIA+EP+SE Q)	Total Cargas fijas	Fondo compensación por suelo + adecuaciones	Total cargas a repartir	
	\$ 582.485.674.471	\$ 138.176.226.441	\$ 720.661.900.912	\$ (40.556.469.678)	\$75.387.873.736	\$ 755.493.304.970
1	\$ 61.043.258.570	\$ 20.317.955.284	\$ 81.361.213.854	\$ (5.934.415.567)	\$ -	\$ 75.426.798.287
2	\$ 55.154.948.893	\$ 7.475.265.823	\$ 62.630.214.716	\$ -	\$27.583.582.131	\$ 90.213.796.847

UAU	Aportes reparto				Reparto compensación cargas fijas + Cargas movilizables		Total aportes equilibrados
	Aportes fijos			Fondo compensación por suelo + ajustes	Total cargas a repartir	Cargas movilizables	
	Suelo	Cargas fijas (VIA+EP+SE Q)	Total Cargas fijas				Total cargas movilizables
<b>3</b>	\$ 68.707.937.50	\$ 14.389.859.31	\$ 83.097.796.81	\$ -	\$11.83 9.750.088	\$ 5.470.311.05	\$ 94.937.546.900
<b>4</b>	\$ 90.570.991.18	\$ 26.087.580.30	\$ 116.658.571.4	\$ -	\$17.85 6.363.866	\$ 8.250.162.71	\$134.514.935.35 4
<b>5</b>	\$ 95.579.417.19	\$ 17.284.606.71	\$ 112.864.023.9	(\$6.922.613.11 3)	\$ -	\$ -	\$ 105.941.410.792
<b>6</b>	\$ 74.552.794.47	\$ 22.591.871.94	\$ 97.144.666.41	\$ -	\$14.92 4.933.805	\$ 6.895.756.22	\$ 112.069.600.224
<b>7</b>	\$ 84.725.535.64	\$ 17.439.703.66	\$ 102.165.239.3	(\$27.699.440.9 98)	\$ -	\$ -	\$ 74.465.798.307
<b>8</b>	\$ 52.150.791.02	\$ 12.589.383.39	\$ 64.740.174.41	\$ -	\$ 3.183.243.84	\$ 1.470.751.82	\$ 67.923.418.258
	1	2	3		5	1	

Nota: Elaboración propia.

A continuación, se muestran los beneficios y los aportes a cargas equilibrados de acuerdo con el factor global de 12.07 aplicado a cada UAU:

**Tabla 23**

*Factor de reparto – ventas totales*

Ventas totales	Aporte a cargas equilibrados	Factor	Verificación
<b>\$9.118.433.554.380</b>	<b>\$755.493.304.970</b>	<b>12,07</b>	
\$ 910.364.451.775	\$ 75.426.798.287	12,07	ok
\$ 1.088.836.270.063	\$ 90.213.796.847	12,07	ok
\$ 1.145.849.615.774	\$ 94.937.546.900	12,07	ok
\$ 1.623.529.278.190	\$ 134.514.935.354	12,07	ok

	<b>Ventas totales</b>	<b>Aporte a cargas equilibrados</b>	<b>Factor</b>	<b>Verificación</b>
\$	1.278.660.854.585	\$ 105.941.410.792	12,07	ok
\$	1.352.625.094.609	\$ 112.069.600.224	12,07	ok
\$	898.765.653.478	\$ 74.465.798.307	12,07	ok
\$	819.802.335.906	\$ 67.923.418.258	12,07	ok

*Nota:* Elaboración propia.

### **5.7.5 Política de protección a moradores**

La presente política se formula en cumplimiento de lo dispuesto por el Subcapítulo 3. Protección a moradores y a actividades productivas del decreto distrital 555 de 2021, artículo 370<sup>24</sup> y siguientes, así como lo contenido por el decreto distrital 563 de 2023<sup>25</sup>, en lo relacionado con las actuaciones urbanísticas de renovación urbana y los mecanismos de protección a moradores. El plan parcial no tiene usufructuarios ni poseedores inscritos en folio de matrícula inmobiliaria conforme a los certificados de libertad y tradición de los predios.

El ámbito de aplicación del presente proyecto comprende un total de 28 unidades prediales que se discriminan así: tres (3) de los predios corresponden a bienes de uso público los cuales no hacen parte de la aplicación de la política conforme a la normatividad vigente. Quedando un total de veinticinco (25) de naturaleza privada sobre los cuales se aplica la siguiente política. De los veinticinco predios, 23 predios son aportantes del suelo, que se vinculan al esquema de gestión asociada del plan parcial, quedando dos (2) predios que no participan, sin perjuicios de la eventual ampliación de los instrumentos de gestión del suelo previstos en el decreto distrital 555 de 2021<sup>26</sup>.

<sup>24</sup> Artículos 370-377 del decreto distrital 555 de 2021 Protección a moradores y actividades productivas, que en general se aplica para: "...planes parciales de renovación urbana..."

<sup>25</sup> Artículo 6 decreto distrital 563 de 2023 que define Actividades productivas

<sup>26</sup> Instrumentos de gestión de suelo previstos en el ordenamiento jurídico, tales como la enajenación voluntaria o los mecanismos de expropiación administrativa o judicial, en caso de ser requerida para la ejecución del presente plan parcial de renovación urbana.

Aclarado lo anterior la siguiente tabla refleja en resumen de los costos de la política de moradores para el presente plan parcial.

**Tabla 24***Costos de política de moradores*

<b>Propietario</b>	<b>% Área de terreno</b>	<b>Participa</b>	<b>No participa</b>	<b>Regreso act económica</b>	<b>No regreso act económica</b>	<b>Costo PPM</b>
Banco Davivienda SA	0,50%	1	-	1	-	\$ 432.002.849
Bancolombia	26,40%	0	2	-	2	\$ -
Beeper Wex S.A / Corpotaxis S.A	8,95%	1	-	1	-	\$ 8.878.424.534
Chaid Neme Hermanos S.A.	0,95%	1	-	1	-	\$ 140.612.217
Gaseosas Lux S.A	59,72%	13	-	-	13	\$ -
Industrias Miwal Limitada	0,99%	2	-	2	-	\$ 963.845.347
Interandina de Conductores Limitada	0,50%	1	-	1	-	\$ 398.954.003
Propietarios naturales 3	1,00%	2	-	2	-	\$ 1.234.132.538
Propietarios naturales 4	0,50%	1	-	1	-	\$ 427.434.610
Skotiabank Colpatría	0,50%	1	-	1	-	\$ 432.191.879
<b>Totales</b>	<b>100%</b>	<b>23</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>\$ 12.907.597.978</b>

*Nota:* Elaboración propia.

Para efectos de este plan parcial en relación con la caracterización de los propietarios moradores se establece que, para los predios de propiedad de entidades financieras, los mismos se encuentran en arrendamiento para otras actividades económicas. Se identifican 10 predios cuya intención es retornar al proyecto teniendo en cuenta que su actividad económica es compatible con

los usos propuestos dentro del plan parcial CREW50. Teniendo de esta manera, conforme a lo establecido en el capítulo 3 del decreto distrital 563 de 2023, en cuanto a las obligaciones transitorias para titulares de actividades productivas que decidan permanecer en el ámbito del proyecto.

Es de destacar, que Gaseosas Lux, promotor del proyecto y los demás propietarios que participan en el mismo, son responsables del traslado de su actividad económica por lo que no se contabilizan costos por este traslado.

El costo de la política de moradores tiene un total de \$12.907.597.978, distribuidos así: por concepto de lucro cesante un total de \$11.360.863.587, por concepto de mudanza un valor total de \$14.591.833, y por concepto de arriendo transitorio un total de \$1.532.142.556 conforme a lo establecido en los artículos 21, 23, y 24 del decreto distrital 563 de 2023.

**5.7.5.1 Estrategias de gestión social.** Conforme a lo establecido por el artículo 12 del decreto distrital 563 de 2023, de acuerdo con el tipo de acción o actuación urbanística se debe dar aplicación a estrategias de gestión social para la protección a moradores y titulares de actividades productivas, por lo que el desarrollador se encargará de elaborar el respectivo censo socioeconómico, definirá las medidas de mitigación de impactos económicos, y demás actividades necesarias para la implementación de las respectivas estrategias de gestión social necesarias para la ejecución del proyecto.

#### **5.7.6 Simulación urbanístico – financiera**

Tabla 25

Simulación urbanístico - financiera

Ítem	Descripción	Índice		Cantidad	
		Valor	Unidad	Valor	Unidad
1	Área polígono			170.944	m2
2	Malla vial existente			2.903	m2
3	Espacio público existente			3.264	m2
4	Área verificación			164.777	m2
5	Malla vial proyectada			-	m2
6	Área de terreno			164.777	m2
7	Controles ambientales			-	m2
8	Área de terreno sin controles ambientales			164.777	m2
9	Áreas cesiones urbanísticas	65,00%	%	107.105	m2
	Cesión espacio público (Vías vehiculares + peatonales)			29.501	m2
	Cesión espacio público (Zona Verde, plazas, plazoletas)			72.340	m2
	Cesión espacio público (Equipamientos)			5.263	m2
10	Área útil (Desarrollable)	35,00%	%	57.672	m2
11	Área retiros (Antejardín)	8,33%	%	13.724	m2
12	Área útil (Neta)	26,67%	%	43.948	m2
<b>Resumen simulación urbanístico-financiera</b>					
1	Ventas totales			\$9.118.433.554.380	100,00%
2	Costos directos			\$5.144.720.420.995	56,42%
	Costo construcción usos			\$4.665.064.443.216	51,16%
	Costo construcción estacionamientos			\$ 189.742.043.922	2,08%
	Costo construcción Equipamiento comunal privado			\$ 278.379.564.066	3,05%
	Costo urbanismo interno			\$ 11.534.369.792	0,13%
3	Costos indirectos			\$2.009.601.939.353	22,04%
	Costos indirectos de construcción (ventas, gerencia, diseños, intereses, admón...)			\$1.823.686.710.876	20,00%
b	Costo política protección a moradores			\$ 12.907.597.978	0,14%
c	Costo cargas de adecuación			\$ 138.176.226.441	1,52%
d	Costo formulación			\$ 1.600.000.000	0,02%
e	Costos operador urbano Renobo			\$ 9.000.000.000	0,10%
f	Redes SSPP Local			\$ 24.231.404.058	0,27%

Ítem	Descripción	Índice		Cantidad	
		Valor	Unidad	Valor	Unidad
g	Pagan compensación por carga fija			\$ 40.556.469.678	0,44%
h	Reciben compensación por carga fija			\$ (40.556.469.678)	-0,44%
	Pagan obligación VIS / VIP en dinero			\$ 15.041.671.362	0,16%
	Reciben obligación VIS / VIP en dinero			\$ (15.041.671.362)	-0,16%
<b>4</b>	<b>Utilidad de proyecto</b>			<b>\$ 870.351.934.499</b>	<b>9,54%</b>
<b>5</b>	<b>Valor lote residual</b>			<b>\$1.093.759.259.534</b>	<b>12,00%</b>
	Valor lote inicial (Valor Referencia catastro 2026)			\$ 582.485.674.471	
	Mayor valor de suelo por proyecto			\$ 511.273.585.063	
	Valor unitario (Valor Referencia catastro 2026)			\$ 3.535.000	\$/m2
	Valor unitario promedio del suelo (residual del proyecto)			\$ 6.637.827	\$/m2
Ítem	Usos	Índice		Cantidad	
1	a_CS - Creativos	50,00	m2/local	587	unidad
2	b_CS - General (Comercio + Oficinas + Hospedaje)	70,00	m2/local	1.358	unidad
3	c_CS - Grandes Superficies	n.a.	m2/local	1	unidad
4	d_CS - Torre Empresarial (Oficinas + Hospedaje)	100,00	m2/local	693	unidad
5	e_CS - Innovation (H, CS, Gamers)	50,00	m2/local	1.802	unidad
6	i_RES - No VIS	70,00	m2/viv	10.697	unidad
7	h_VIS_RU	48,00	m2/viv	1.782	unidad
8	i_VIP RU	42,00	m2/viv	1.528	unidad
9	<b>No. de Viviendas totales</b>			<b>14.007</b>	<b>unidad</b>
10	<b>No. de habitantes</b>	<b>2,8</b>	<b>hab/viv.</b>	<b>39.220</b>	<b>unidad</b>
11	<b>Cesión de espacio público Efectivo por habitante</b>			<b>1,84</b>	<b>m2/hab.</b>
Ítem	Descripción	Índice		Cantidad	
	<b>Área para cálculo obligación VIS / VIP (I.C.E. Otros Usos + No Vis)</b>			<b>1.036.094</b>	<b>m2</b>
	I.C.E. VIS RU		8,26%	85.596	m2
	I.C.E. VIP RU		6,20%	64.197	m2

Nota: Elaboración propia.

El ejercicio financiero del plan parcial arroja que las ventas totales que representan los locales, bodegas, oficinas y unidades de vivienda planteadas, son 9 billones de pesos de los cuales, el 1,7% lo representan la venta de los estacionamientos.

Los costos directos de construcción, es decir lo que cuesta hacer los edificios, representa el 56% de las ventas, es decir 5 billones de pesos. Los costos indirectos, que se ven representados en los honorarios, los costos de formulación del plan, de redes y aquellos que van a unos fondos específicos del patrimonio matriz, representan el 22% sobre las ventas, es decir 2 billones de pesos.

La utilidad por lo tanto que presenta el ejercicio es del 9,54% que, aunque conservadora, es importante para el modelo financiero que se presenta. El valor residual del lote es del 12% sobre las ventas, es decir 1 billón de pesos.

## **5.8 Norma volumétrica y específica**

El presente plan parcial desarrolla disposiciones volumétricas que están en el marco de lo establecido en el decreto distrital 555 de 2021. Para los asuntos asociados a la volumetría y otras normas específicas, deberá aplicarse lo establecido en el Anexo 5. Manual de normas comunes adoptado por el decreto distrital 466 de 2024.

### ***5.8.1 Paramento hacia las Carreras 50 y 53 F***

La huella útil o línea de paramento de las UAU 1, 2, 3 y 4 que dan hacia la carrera 53 F, deben conservar un antejardín de 5.00 metros además de conformar la sección pública de la vía. El punto fijo para medir las distancias será el eje de la vía existente.

Las UAU 5, 6 y 8, también conservarán los elementos propios de la vía arteria carrera 50 más un antejardín de 5.00 mts. Adicional a lo anterior se plantean antejardines de 5.00 mts sobre el parque central y las vías propuestas.

**5.8.2 Estacionamientos**

Según el artículo 389 del decreto distrital 555 de 2021, la obligación de estacionamientos se establece para áreas de actividad estructurante, como sigue:

**Figura 66**

*Obligación de estacionamientos por área de actividad*

Área de actividad	EXIGIDO	OPCIONAL	
	% área mínima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos
Estructurante	No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos	Hasta el 10%	Hasta el 15%

Tomado de (Alcaldía Mayor de Bogotá, Decreto distrital 555, 2021).

Aunque no se exige para el área estructurante receptora de vivienda de interés social un mínimo de parqueaderos, sobre el área total construida del proyecto se puede plantear un 10% de la misma para estacionamientos, o si es mayor, esta deberá ser sujeta de pago compensatorio, CREW50, establece un 10% del área destinada a estacionamientos, atendiendo a los lineamientos del desarrollo orientado hacia el transporte y la presencia de la estación de Transmilenio “Distrito Grafiti” y la futura AIM, así:

**Tabla 26***Porcentaje de área destinada a parqueaderos*

UAU	Área Terreno	Área Útil	A.T.C.	I.C.E.	Estacionamientos (CON A.T.C.)			
					Área (% / A.T.C.)	No. Estacionamientos	Área útil	No. de Sótanos
					<b>10,0%</b>	<b>25,00</b>		
	<b>164.777</b>	<b>43.948</b>	<b>1.465.250</b>	<b>1.185.888</b>	<b>146.525</b>	<b>5.860</b>	<b>43.948</b>	
<b>1</b>	17.268	2.921	106.330	78.763	10.633	425	2.921	4
<b>2</b>	15.603	5.093	181.558	149.403	18.156	726	5.093	4
<b>3</b>	19.436	5.432	191.033	157.163	19.103	764	5.432	4
<b>4</b>	25.621	8.133	274.010	224.930	27.401	1.096	8.133	3
<b>5</b>	27.038	5.998	213.244	175.492	21.324	853	5.998	4
<b>6</b>	21.090	6.680	225.772	185.697	22.577	903	6.680	3
<b>7</b>	23.968	6.265	151.683	124.351	15.168	607	6.265	2
<b>8</b>	14.753	3.425	121.620	90.089	12.162	486	3.425	4

*Nota:* Elaboración propia.

Del área total construida planteada se destina el 10% de la superficie por UAU a estacionamientos, de modo que se generan 5.860 celdas de parqueo de 25 m<sup>2</sup> cada una, que estarán dispuestos en 3 sótanos en las UAU 4 y 6. Para las UAU 1,2, 3, 5 y 8 será necesario la construcción de 4 sótanos, y para la UAU 7, serían 2 sótanos.

De los parqueaderos propuestos, se distribuyen en celdas para bicicletas y parqueaderos de visitantes y parqueaderos privados. Cabe resaltar, para la modelación financiera, solo se toman los valores de venta de las celdas privadas.

**Tabla 27***Distribución de parqueaderos por tipo*

UAU	Área (% / I.C.E.)	Estacionamientos Bicicleta + Vehículos Visitantes				No. Estacionamientos Privados			
		% Bicicleta + visitantes	Bicicletas		Visitantes		m2	No.	
10,0%			m2	No.	m2	No.	m2	No.	
	<b>118.589</b>	<b>38.954</b>	<b>1.593</b>	<b>1.062</b>	<b>37.361</b>	<b>1.494</b>	<b>79.635</b>	<b>3.185</b>	
1	7.876	50%	3.938	79	53	3.859	154	3.938	158
2	14.940	30%	4.482	209	139	4.273	171	10.458	418
3	15.716	30%	4.715	220	147	4.495	180	11.001	440
4	22.493	30%	6.748	315	210	6.433	257	15.745	630
5	17.549	30%	5.265	246	164	5.019	201	12.284	491
6	18.570	30%	5.571	260	173	5.311	212	12.999	520
7	12.435	30%	3.731	174	116	3.557	142	8.705	348
8	9.009	50%	4.504	90	60	4.414	177	4.504	180

*Nota:* Elaboración propia.**5.8.3 Altura**

La propuesta urbanística del plan parcial se ajusta a la altura establecida por el POT para este sector, 109 metros. En este sentido se establece una altura máxima de treinta y seis (36) pisos por cada unidad de actuación urbanística, es decir, cada edificio. La definición de volumetría contempla criterios asociados a las alturas mínimas entrepisos requeridos para cada uso, teniendo en cuenta tanto las alturas libres como placas y elementos de construcción técnicos y requeridos.

#### 5.8.4 Equipamiento comunal privado

Es importante también mencionar, que el área total construida del plan parcial es de 1.547.732 m<sup>2</sup> de los cuales se destinan 68.425m<sup>2</sup> a equipamiento comunal privado, los cuales se distribuyen en las 8 UAU de CREW50, dando cumplimiento a lo requerido en la sección 1.18 equipamiento comunal privado del decreto distrital 466 de 2024<sup>27</sup>. A continuación, se discrimina el cumplimiento de esta obligación:

**Tabla 28**

*Equipamiento comunal privado CREW50*

UAU	ECP total	Áreas Libres			Total	Áreas Construidas			
		Antejardín	Z.V. Terraza Último piso	Otras Áreas Libres		Total	No. Pisos		
	<b>141.172</b>	<b>13.724</b>	<b>41.241</b>	<b>17.782</b>	<b>72.747</b>	<b>%</b>	<b>68.425</b>	<b>%</b>	<b>No.</b>
<b>1</b>	6.564	1.356	3.017	25	4.398	67%	2.166	33%	1
<b>2</b>	18.632	1.808	5.154	2.354	9.316	50%	9.316	50%	2
<b>3</b>	19.630	1.927	5.416	2.471	9.815	50%	9.815	50%	2
<b>4</b>	28.404	2.305	7.735	4.162	14.202	50%	14.202	50%	2
<b>5</b>	22.010	2.084	6.055	2.866	11.005	50%	11.005	50%	2
<b>6</b>	23.297	1.905	6.370	3.374	11.649	50%	11.649	50%	2
<b>7</b>	15.129	984	4.050	2.530	7.564	50%	7.564	50%	2
<b>8</b>	7.507	1.355	3.444	-	4.799	64%	2.708	36%	1

*Nota:* Elaboración propia.

Con respecto a lo anterior también se puede verificar el cumplimiento de lo establecido en la Sección 1.18 del decreto distrital 466 de 2024, y sus acápite.

<sup>27</sup> Decreto distrital 466 de 2024, “Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo No. 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos” del decreto distrital 555 de 2021”

## **5.9 Sistema institucional y de gestión**

### ***5.9.1 Sistema institucional***

- Gestor del plan parcial.

Como instancias de direccionamiento, coordinación y relacionamiento estratégico, se conformará un gestor del plan parcial, el cual será el promotor del proyecto. Gaseosas Lux, al ser el dueño mayoritario del suelo de intervención y tomar la iniciativa para formular el plan parcial, puede convertirse en el gestor o gerente del proyecto.

Podrá constituirse como entidad gestora en los términos establecidos en la ley 388<sup>28</sup> de 1997, sus complementos y modificaciones.

- Operador urbano.

El tamaño de la operación y por encontrarse en un área de renovación urbana, exige un manejo especializado de las cargas urbanísticas de suelo para espacio público, vías, redes y equipamiento, además acreditar el cumplimiento de la obligación de las VIS y VIP y de la política de moradores, para el caso del presente plan parcial el operador urbano es RenoBo

El operador urbano será el encargado de la coordinación interinstitucional para el buen desarrollo del proyecto, en cuanto a gestiones con la secretaria distrital de planeación, las empresas de servicios públicos, y demás que se requieran para facilitar la gestión del proyecto.

### ***5.9.2 Instrumentos de gestión y financiación***

El plan parcial requiere para su implementación, la creación de un vehículo fiduciario especializado que, diseñado a la medida, permita tanto el manejo de recursos de obligaciones

---

<sup>28</sup> Ley 388 de 1997, por medio de la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

urbanísticas, como de inmuebles y otros recursos que permitan avanzar con el desarrollo. A continuación, se detalla cómo se plantea el esquema fiduciario.

**5.9.2.1 Esquema fiduciario del plan parcial.** La implementación del plan parcial de renovación urbana CREW50, requiere la adopción de mecanismos de gestión y de financiación que permitan garantizar viabilidad técnica, jurídica, económica y operativa de la actuación urbanística en sí, además de garantizar que dentro del marco del proyecto se garantice una adecuada ejecución de las cargas urbanísticas, su cumplimiento, una gestión predial integral y un desarrollo progresivo de cada una de las unidades de actuación urbanísticas delimitadas en el modelo de ocupación. En este sentido, la propuesta adopta un esquema de gestión asociada soportado en instrumentos fiduciarios.

Como mecanismo principal para la gestión y financiación del presente plan parcial de renovación urbana CREW50, se propone la constitución de un esquema fiduciario integral compuesta por un patrimonio autónomo matriz y varios patrimonios autónomos derivados asociados a las diferentes Unidades de actuación urbanística (UAU). Mediante este esquema se pretende centralizar la administración del suelo, coordinar la ejecución de cargas urbanísticas, facilitando la vinculación de propietarios e inversionistas que garanticen la viabilidad financiera y operativa del proyecto en sus diferentes etapas de desarrollo.

- Patrimonio autónomo matriz.

El primer componente corresponde a la constitución de un patrimonio autónomo matriz, el cual funcionará como vehículo principal de gestión urbanística del plan parcial. Dentro de este patrimonio participarían como fideicomitentes constituyentes los propietarios de suelo vinculados, quienes aportarán sus predios al esquema fiduciario. El patrimonio matriz incorporará una fiducia

de parqueo inmobiliario en la que se dará manejo y administración de los inmuebles. En este sentido, Gaseosas Lux se configura como el principal aportante de suelo, representado en aproximadamente el 57% de la superficie total del ámbito de intervención, y consolidándose potencialmente como socio inversionista del desarrollo.

Es posible que el operador urbano, RenoBo sea también fideicomitente constituyente ya que será el responsable de la gestión del suelo de los propietarios renuentes del proyecto y adicionalmente el garante del cumplimiento del pago de la obligación de la Vivienda VIS y VIP.

Como beneficiarios del patrimonio autónomo matriz se identificarán los fideicomitentes constituyentes, los propietarios aportantes del suelo, los moradores vinculados para los temas de compensación y permanencia, y el distrito capital, como finalmente receptor de las cargas urbanísticas ejecutadas y de las cesiones correspondientes, y conforme a lo establecido por el artículo 554<sup>29</sup> del decreto distrital 555 de 2021.

Con el fin de garantizar una administración especializada de las obligaciones urbanísticas y financieras del plan parcial, al interior del patrimonio matriz se proponen fondos cuenta. Un fondo cuenta para predios, un fondo cuenta para redes de servicios públicos, un fondo cuenta para adecuaciones de suelo, un fondo para el pago de la protección a moradores y un Fondo cuenta para el pago de la compensación en dinero de la vivienda VIS y VIP.

---

<sup>29</sup> Artículo 554 del decreto distrital 555 de 2021 Estrategia de financiación del POT. El párrafo 4 establece: Parágrafo 4. El Distrito podrá hacer parte de los modelos de negocio relacionados con desarrollos inmobiliarios en las áreas de renovación urbana sobre los corredores de transporte, en las actuaciones estratégicas o en otros ámbitos espaciales. Las entidades competentes deberán definir sus esquemas de negocio y los dineros recogidos en la operación podrán ser utilizados en la operación del sistema nuevos proyectos de renovación urbana o adquisición predial en general.

Mediante este esquema planteado se permite separar las obligaciones derivadas del plan parcial y establecer que este patrimonio autónomo sea el encargado de todo lo referente al urbanismo y cargas generales en sí.

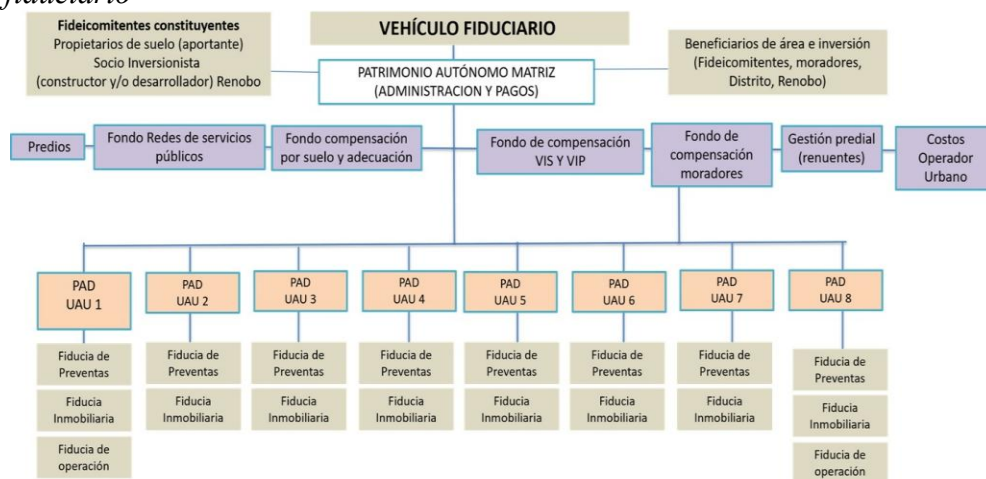
- Patrimonios autónomos derivados.

A partir del patrimonio autónomo matriz se desprenden los patrimonios autónomos derivados asociados al desarrollo inmobiliario específico de cada una de las UAU.

Se constituyen patrimonios derivados porque desde el matriz se irán habilitando suelos y cargas para que puedan empezar o ser secuenciales otras UAU: Dentro de estos patrimonios derivados se podrán constituir fiducias inmobiliarias para el desarrollo constructivo, y fiducias de preventa para la comercialización y apalancamiento de los proyectos; y para el caso de las UAU 1 y 8, donde se incorporan usos asociados a alojamiento, coliving y en general servicios y comercio, se podrán construir fiducias de operación, para el manejo en general de este tipo de actividad y operación.

**Figura 67**

*Esquema fiduciario*



*Nota:* Elaboración propia.

### 5.9.3 *Aprovechamiento económico del espacio público*

La propuesta del plan parcial incorpora el aprovechamiento económico del espacio público, que básicamente será orientado a fortalecer y complementar la vitalidad del proyecto, y finalmente promover una dinámica compatible con el modelo de ocupación planteado en la propuesta urbanística. Es así, como proponemos la consolidación en primeros pisos, frente al gran parque central propuesto en las unidades de actuación urbanística de la 2 a la 7, para usos de comercio y servicio tipo I, para uso creativos y de la industria creativa y cultural enmarcados dentro de la economía naranja. Con esto el plan parcial CREW50 pretende generar una relación directa entre los espacios públicos planteados y el flujo peatonal que ingresa de los corredores viales más agitados como la estación de Transmilenio Distrito Grafiti, hacia el interior del ámbito de planificación del plan parcial.

#### **Figura 68**

##### *Aprovechamiento económico del espacio público plan parcial CREW50*



*Nota:* Elaboración propia con IA Chat GPT 2026.

El modelo plantea que los frentes de servicios y comerciales ubicados en las plantas bajas funcionen como elementos de transición entre lo público y lo privado, a través de usos compatibles como cafés, librerías, restaurantes, galerías, talleres creativos, coworking, emprendimientos culturales, y servicios complementarios a escala de proximidad. Con la consolidación de estos sectores, de estos usos permitirá, consolidar corredores urbanos activos, incrementando la seguridad mediante la ocupación permanente de ese espacio público y finalmente consolidar y promover dinámicas de interacción social en el entorno.

Como un mecanismo de financiación en nuestro plan parcial se concibe como la manera de materializar como a través de autorizaciones reguladas para ocupaciones temporales del espacio públicos y que estén asociadas a el mobiliario existente, y a través de actividades culturales, ferias de diferente tipo, exposiciones y eventos temporales vinculados a la economía naranja. Y que, a través de estos recursos derivados de estas actividades, se puedan destinar al mantenimiento y administración de este espacio público proyectado dentro del proyecto, garantizando su sostenibilidad a través del tiempo.

Adicionalmente, con esta estrategia se pretende consolidar el objetivo de priorizar la movilidad peatonal y de los modos de transporte sostenible como la bicicleta, mediante la generación de estos recorridos continuos, amplios andenes y ciclorrutas generadas en nuestro plan parcial, que incentiven el tránsito peatonal y reduzcan la dependencia del vehículo como tal. De esta manera, el aprovechamiento económico del espacio público no solo se concibe como una fuente de ingresos, sino como una herramienta de gestión urbana que consolida dinámicas económicas inclusivas y que coherente con los principios del desarrollo orientado por el transporte consolida un entorno urbano de calidad y sostenibilidad territorial.

### 5.9.4 Gestión urbanística y programación del desarrollo

Cada UAU deberá obtener una única Licencia de urbanización. El presente plan parcial plantea que las UAU 2, 3 y 4, pueden iniciar en cualquier momento porque se ubican predominantemente en suelos del promotor del proyecto, el cual es Gaseosas Lux. Una vez desarrolladas estas 3 unidades de actuación, puede desarrollarse la UAU 1, que es la que alberga la torre empresarial de Gaseosas Lux, pues ya tendría acreditado el cumplimiento de la obligación en las UAU mencionadas.

Posteriormente, se deben desarrollar las UAU 5, 6 y 7 para darle entrada al desarrollo de la UAU 8, para poder concretar la obligación VIS y VIP. Cada UAU de la 2 a la 7, se puede desarrollar de manera independiente. Una o más UAU podrán desarrollarse al tiempo, mediante licencia de urbanización o PUG (licencia por etapas), siempre que dichas etapas sean aprobadas en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del decreto 1077 de 2015.

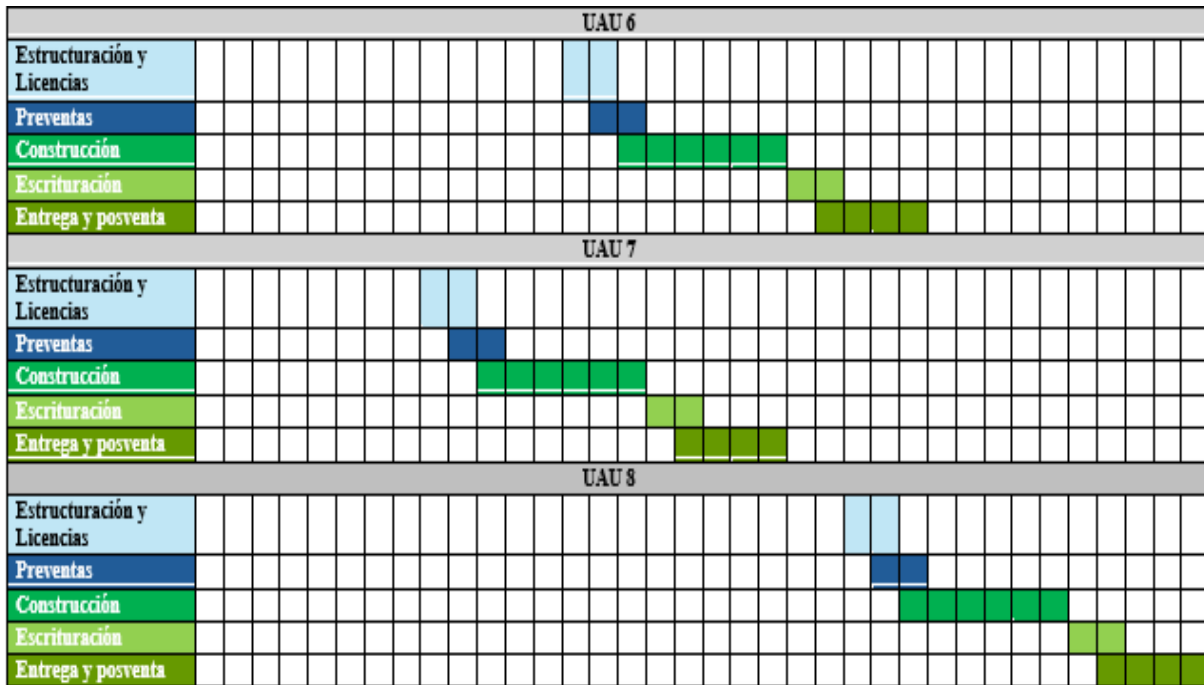
**Figura 69**

#### Línea de tiempo de un proyecto inmobiliario



*Nota:* Elaboración propia.





Nota: Elaboración propia.

El ciclo de vida de un proyecto está conformado por las siguientes etapas:

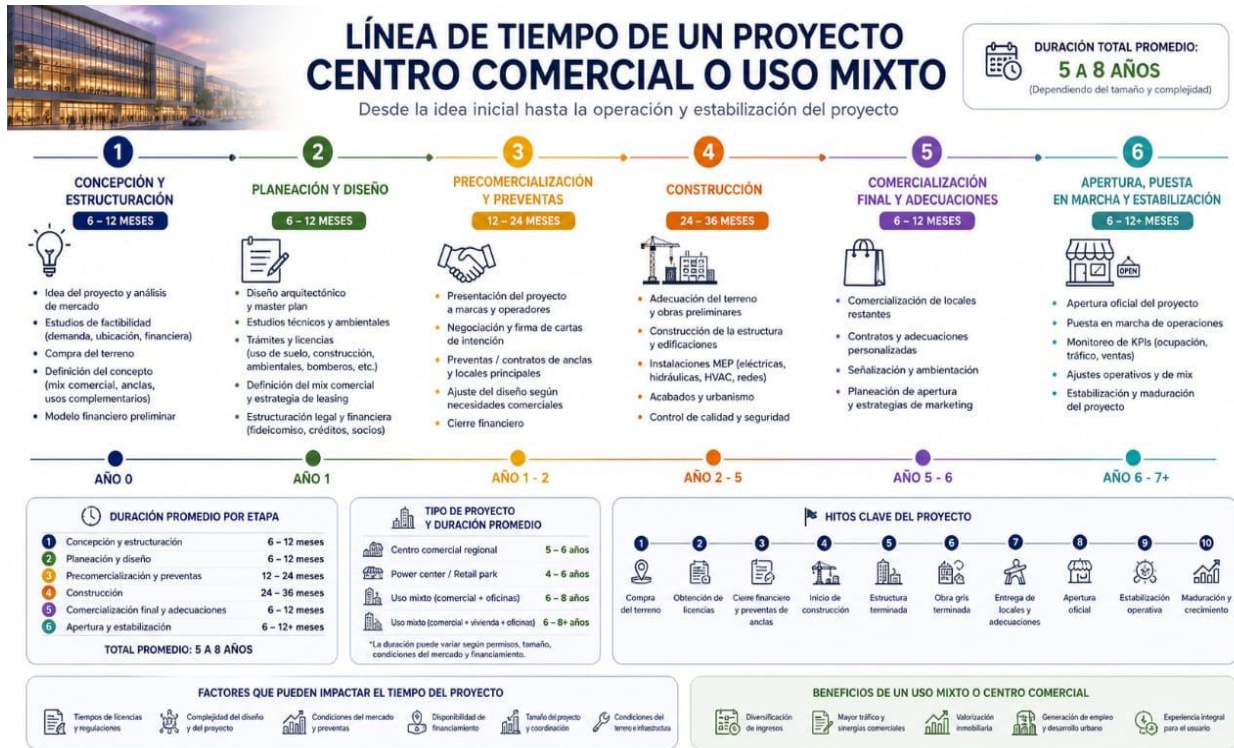
- Estructuración y licencias: 6 a 18 meses.
- Preventas: 8 a 18 meses.
- Construcción: 18 a 36 meses.
- Escrituración: 4 a 12 meses.
- Entrega y posventa: 6 a 24 meses.

### 5.9.5 Vigencia del plan parcial

Para determinar la vigencia del plan parcial, planteamos en este gráfico el ciclo de vida del proyecto inmobiliario mixto.

Figura 71

Línea de tiempo de un proyecto comercial



Nota: El ciclo dura en promedio de 5 a 6 años por proyecto, y si bien puede haber varios desarrollos simultáneos, se ha considerado una vigencia de todo el plan parcial de 18 años

## 6. Conclusiones

El decreto distrital 555 de 2021, no define claramente qué áreas componen las áreas de cesión obligatorias (65%), ya que sólo se refiere al mínimo de espacio público de proximidad y al 3% del equipamiento público, pero no especifica si las vías locales propuestas en el modelo de ocupación pueden entrar ahí.

Al no tener el POT una limitante de aprovechamiento, pero sí tener otras limitantes como la de altura, las exigencias de VIS, VIP y ECP generan referencias circulares en el modelo.

Desarrollar estos predios mediante plan parcial, permite movilizar recursos, entre UAU e implementar otros instrumentos de gestión y financiación más refinados que con la sola licencia de urbanización

Al utilizar el instrumento de plan parcial se generan mayores cantidades de espacio público efectivo por lo mínimo exigido

La UPL se convierte en el área de concreción inmediata del modelo de ocupación según el POT, por tanto, esta área de planificación presenta un gran potencial

- Discusiones en la sustentación:

En el marco del desarrollo del presente plan parcial de renovación urbana CREW50, y respecto de la delimitación del área de verificación conforme a lo establecido en el artículo 328 del decreto distrital 555 de 2021, se plantea la siguiente discusión. Si bien el artículo 328, parágrafo 1 establece:

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.<sup>30</sup>

De una lectura sistemática y coherente del citado artículo, se estableció que la inclusión del espacio público y de los equipamientos de proximidad existentes, están condicionados a que estos para incluirse dentro del área de verificación deben ser objeto de reconfiguración en el marco del proyecto. En consecuencia, el parque existente localizado dentro del polígono no fue incorporado dentro del área de verificación para calcular obligaciones urbanistas, debido a que en la propuesta urbana no se contempla su reconfiguración, por lo tanto, no se generara aprovechamiento sobre esta área. Esta decisión se sustenta y resulta coherente con lo establecido por el parágrafo 2 del artículo 269<sup>31</sup> de decreto distrital 555 de 2021, el cual establece:

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.

Por lo anterior, se determinó no incluir el parque existente dentro del área de verificación del polígono, considerando que el POT establece expresamente que este espacio público no se contabiliza dentro del cálculo de obligaciones urbanísticas exigidas en sitio. En este sentido, el parque existente, corresponde a un espacio público previamente consolidado y no constituye un área generadora de nuevo aprovechamiento. Adicionalmente, la propuesta urbanística no

---

<sup>30</sup> Artículo 328 del decreto distrital 555 de 2021 en su parágrafo 1 referente a la definición de área de verificación para planes parciales de renovación urbana.

<sup>31</sup> Artículo 269. Alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión de espacio público.

contempla la transformación sustancial del parque, sin embargo, conforme a lo establecido por dicho artículo, en la propuesta se pretende reconocer la necesidad de su mantenimiento, y articulación con los nuevos elementos de espacio público generados en el plan parcial.

Por lo tanto, la exclusión del parque dentro del área de verificación para calcular el porcentaje de obligaciones urbanísticas se sustenta bajo un criterio técnico y normativo orientado a delimitar exclusivamente las áreas efectivamente susceptibles de intervención y generación de cargas y aprovechamientos, asegurando coherencia con lo contemplado en las disposiciones del POT aplicables al tratamiento de renovación urbana.

### Referencias

- Alcaldía Mayor de Bogotá. (29 de Diciembre de 2021). *Decreto distrital 555*. Obtenido de Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.: <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=119582>
- Alcaldía Mayor de Bogotá. (24 de Noviembre de 2023). *Decreto distrital 563*. Obtenido de Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones: <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=151099>
- Alcaldía Mayor de Bogotá. (29 de Noviembre de 2023). *Decreto distrital 574*. Obtenido de Por medio del cual se reglamentan las Unidades de Planeamiento Local - UPL del Centro Histórico, Teusaquillo, Restrepo, Puente Aranda, Barrios Unidos y Chapinero que conforman el sector Centro Ampliado, y se dictan otras disposiciones: <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=151660>
- Alcaldía Mayor de Bogotá. (2023). *Historia del poblamiento de Puente Aranda*. Obtenido de Mi ciudad: <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/localidades/puente-aranda/historia-del-poblamiento-de-puente-aranda>.
- Alcaldía mayor de Bogotá. (24 de Diciembre de 2024). *Decreto distrital 466*. Obtenido de Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo No. 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos” del Decreto Distrital 555 de 2021: <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=170937>
- Calthorpe, P. (1993). The next american Metropolis - Ecology, community and the American dream. 1-166. Obtenido de <https://es.scribd.com/document/158995618/The-Next-American-Metropolis>

Comisión Fílmica de Bogotá. (2025). *Bogotá y Bogotá - Región*. Obtenido de Directorio de locaciones: <https://filmingbogota.gov.co/locaciones>

Congreso de Colombia. (18 de Julio de 1997). *Ley 388*. Obtenido de Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>

Congreso de Colombia. (26 de Mayo de 2015). *Decreto 1077*. Obtenido de Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77216>

Investin Bogotá. (2025). *Industrias creativas*. Obtenido de Sectores de inversión : <https://es.investinbogota.org/sectores-de-inversion/industrias-creativas-en-bogota/>

Mapas Bogotá. (2026). *Visualiza, consulta y descarga los datos oficiales de Bogotá D.C*. Obtenido de <https://mapas.bogota.gov.co/>

Metro cuadrado. (2025). *Locales en venta en Bogotá*. Obtenido de <https://www.metrocuadrado.com/local/venta/bogota/?search=form>

MinAmbiente. (8 de Junio de 2017). *Resolución 330*. Obtenido de Por la cual se adopta el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS) y se derogan las Resoluciones números 1096 de 2000, 0424 de 2001, 0668 de 2003, 1459 de 2005, 1447 de 2005 y 2320 de 2009: <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=71542>

MinVivienda. (1 de Marzo de 2026). *Desarrollo Orientado al Transporte (DOT)*. Obtenido de Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio: <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial/aula-de-financiamiento/desarrollo-orientado-al-transporte-dot>

- Pacheco, R. (26 de Octubre de 2025). *El renacer de Puente Aranda: la zona industrial que ahora será un nuevo barrio para vivir en Bogotá*. Obtenido de Las 2 Orillas: <https://www.las2orillas.co/el-renacer-de-puente-aranda-la-zona-industrial-que-ahora-sera-un-nuevo-barrio-para-vivir-en-bogota/>
- Secretaría de Planeación. (20 de Diciembre de 2018). *Decreto distrital 804*. Obtenido de Documento técnico - Soporte Técnico a decisiones adoptadas en Decreto de Corredores de Renovación Urbanos: <https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/norma-urbana/normas-urbanisticas-vigentes/actos-administrativos-generales/corredores-de-renovacion-urbana-americanas-y-ac-13>
- Secretaría de Planeación. (8 de Marzo de 2023). *Decreto Distrital 090*. Obtenido de Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Cartón de Colombia”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones: <https://www.sdp.gov.co/transparencia/marco-legal/normatividad/decreto-distrital-090-del-8-de-marzo-de-2023>
- Secretaría de Planeación. (2025). *Planes parciales de renovación urbana*. Obtenido de <https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes>
- SINUPOT. (2025). *Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial*. Obtenido de <https://sinu.sdp.gov.co/visor/>
- Transmilenio. (2025). *Salidas diarias troncales*. Obtenido de Datos abiertos: <https://datosabiertos-transmilenio.hub.arcgis.com/> Salidas diarias troncales
- Visit Bogotá. (2025). *Distrito Grafiti en Puente Aranda*. Obtenido de ¿Qué Hacer En Bogotá?: <https://visitbogota.co/es/que-hacer-en-bogota/urbano/distrito-grafiti-en-puente-aranda>