

PROYECTO DE GRADO

“PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - SUBA CONECTA”

Grupo de trabajo:

**Mónica Barrios Martínez
Ana María Sanmiguel Tarquino
Luz Dary Pulido Cruz**

Tutora:

Marisol Ruiz Cano

MAESTRÍA EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA

UNIVERSIDAD DEL ROSARIO

2024

INDICE

1.	Introducción	3
2.	Justificación	4
3.	Norma Urbanística	12
	3.1 Delimitación de la Actuación Estratégica N.3	13
	3.2. Tratamiento Urbanístico	17
	3.3 UPL Tibabuyes	18
	3.4 Área de actividad de la Actuación Estratégica N.3	21
4.	Diagnóstico zona de estudio	22
	4.1 Diagnóstico Estructura Ecológica Principal	24
	4.2 Estructura Integradora de Patrimonio – EIP.	28
	4.3 Estructura Funcional y del Cuidado – EFC.....	28
	4.3.1 Uso Dotacional Destinado A Actividad De Salud.....	28
	4.3.2 Usos Dotacionales Destinados A Actividad Educativa:	29
	4.3.3 Espacio público existente.....	30
	4.3.4 Sistema de Movilidad -Espacio Público para la movilidad RED VIAL	31
	De Los Servicios Públicos.....	33
	4.3.5 Sistema de Energía.....	34
	4.3.6 Sistema de Gas Natural	35
	4.3.7 Sistema de acueducto.....	35
	4.3.8 Red de alcantarillado	37
	4.3.9 Red de drenaje Pluvial	38
	4.4 Estructura Socioeconómica Creativa y de Innovación.....	40
	4.4.1 Estructura predial del polígono objeto de estudio	42
5.	Formulación Plan Parcial Suba Conecta	47
	5.1 Objetivos específicos:	47
	5.2 Planteamiento urbanístico para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Suba Conecta”	53
	5.3 Modelo de implantación urbanística:	54
	Primer escenario.....	54
	Segundo escenario.....	55
	Propuesta normativa.....	58
	5.3.2 Reparto de cargas y beneficios.	79
	5.3.3 Política de Moradores	88
6.	Estrategia de gestión y financiación	91
	Desarrollo y ejecución del Plan Parcial SUBA CONECTA	93
	Mecanismos de financiación	99
	ANEXO 1. TABLA DE INFORMACION PREDIAL	

1. Introducción

El Plan Parcial “Suba Conecta” se formula en el marco del Decreto Distrital 555 de 2021, “*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*”, cuyos objetivos del ordenamiento territorial instan a la revitalización la ciudad, a generar producción de vivienda, nuevas actividades económicas, espacio público y soportes urbanos, así como implementar nuevas piezas ejemplares de ciudad y velar por la permanencia de los moradores.

De la mano con lo anterior y como proyecto de grado para la Maestría en Derecho y Gestión Urbanística de la Universidad del Rosario, la facultad ha definido que el contenido del mismo sea la formulación de un plan parcial de renovación urbana en la ciudad de Bogotá. Dando alcance a este requisito se desarrolla el presente Documento Técnico de Soporte correspondiente al ‘Plan Parcial de Renovación Urbana SUBA CONECTA’, en el cual se implementa la norma nacional (Ley 388 de 1997 y Decreto Único Nacional del Sector Vivienda 1077 de 2015) incorporada además la norma local expuesta en el párrafo anterior.

PLAN PARCIAL – ART. 19, 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 y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales”

DECRETO 1077 DE 2015:

“Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación”.

El caso de estudio se centra en la pieza de ciudad ubicada en el sector Suba Tibabuyes al noroccidente de Bogotá D.C. Su elección parte de la identificación de los efectos del deterioro en este sector, específicamente en su entorno físico que refleja el déficit del espacio público efectivo, la inexistencia de sistemas de transporte en el ámbito de proximidad y la carencia de equipamientos e interconexión de vías, frente a cuyos retos, el Plan Parcial de Renovación Urbana Suba Conecta, mediante la implementación de las normas citadas anteriormente y, además, teniendo en cuenta la construcción de la segunda Línea del Metro, busca aplicar el modelo de ocupación territorial del Decreto Distrital 555 de 2021 generando conectividad entre los habitantes del proyecto y la ciudad.

Esta nueva pieza de ciudad, a efectos de desarrollar actividades socioeconómicas que dinamicen el sector y generen plazas de empleo, pretende desarrollar espacios para usos de comercio, servicios y dotacionales, próximos a los futuros ejes de transporte que se localizarán sobre la avenida longitudinal de occidente ALO; asimismo, busca el reverdecimiento a través de la generación de espacios públicos de calidad, la reconfiguración de los parques existentes y la revitalización mediante las condiciones urbanísticas propias a las necesidades del sector que mejoren las condiciones de accesibilidad y conectividad para la UPL conformada por Suba, Tibabuyes y Rincón de Suba y la ciudad.

Como conclusión, si bien el Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto Distrital 555 de 2021) busca responder a los desafíos encontrados durante el desarrollo de su anterior versión Decreto Distrital 190 de 2004 estableciendo disposiciones que respondan principalmente a los cambios de la capital de la República en materia poblacional y en la dinámica de uso del suelo relacionada con los grandes proyectos urbanos dispuestos a corto, mediano y largo plazo; la formulación de los planes parciales

resultan de gran importancia como la figura de planificación intermedia que desarrolla las disposiciones del POT y garantiza la provisión de elementos públicos en grandes piezas de ciudad y, que, para los efectos académicos de la presente propuesta, permiten evidenciar los retos y las oportunidades de su implementación.

2. Justificación

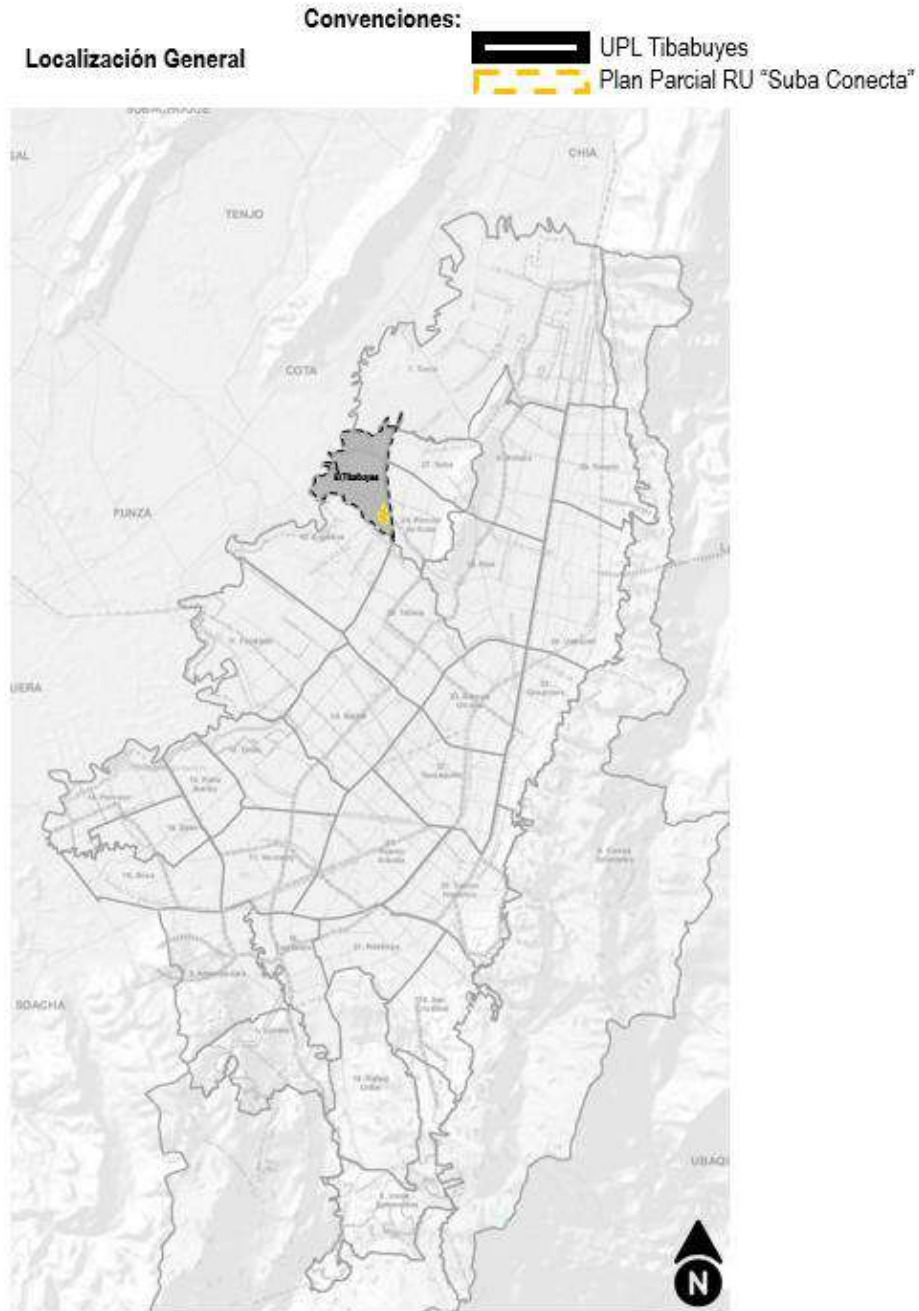
El desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana “SUBA CONECTA” (PPSC), como su nombre lo indica, busca conectar de forma integral los soportes urbanos y desarrollo de nuevos productos inmobiliarios, como lo constituyen las ofertas de comercio y servicio, y dotacional que dinamicen el sector mediante el desarrollo de actividades productivas generadoras de empleo, específicamente en esta pieza de ciudad ubicada entre la calle 127 y Calle 129 D, y Carrera 120, Avenida longitudinal de Occidente (ALO) y por el humedal Juan Amarillo Tibabuyes específicamente por el conector Virrey-Chicó, sector que se localiza en la Unidad de Planeamiento Local (UPL) número de nueve (9) denominada Tibabuyes, Suba en el noroccidente de Bogotá.

2.1 Ubicación Plan Parcial Suba Conecta



Fuente: Elaboración propia

2.2 Localización Plan Parcial Suba Conecta

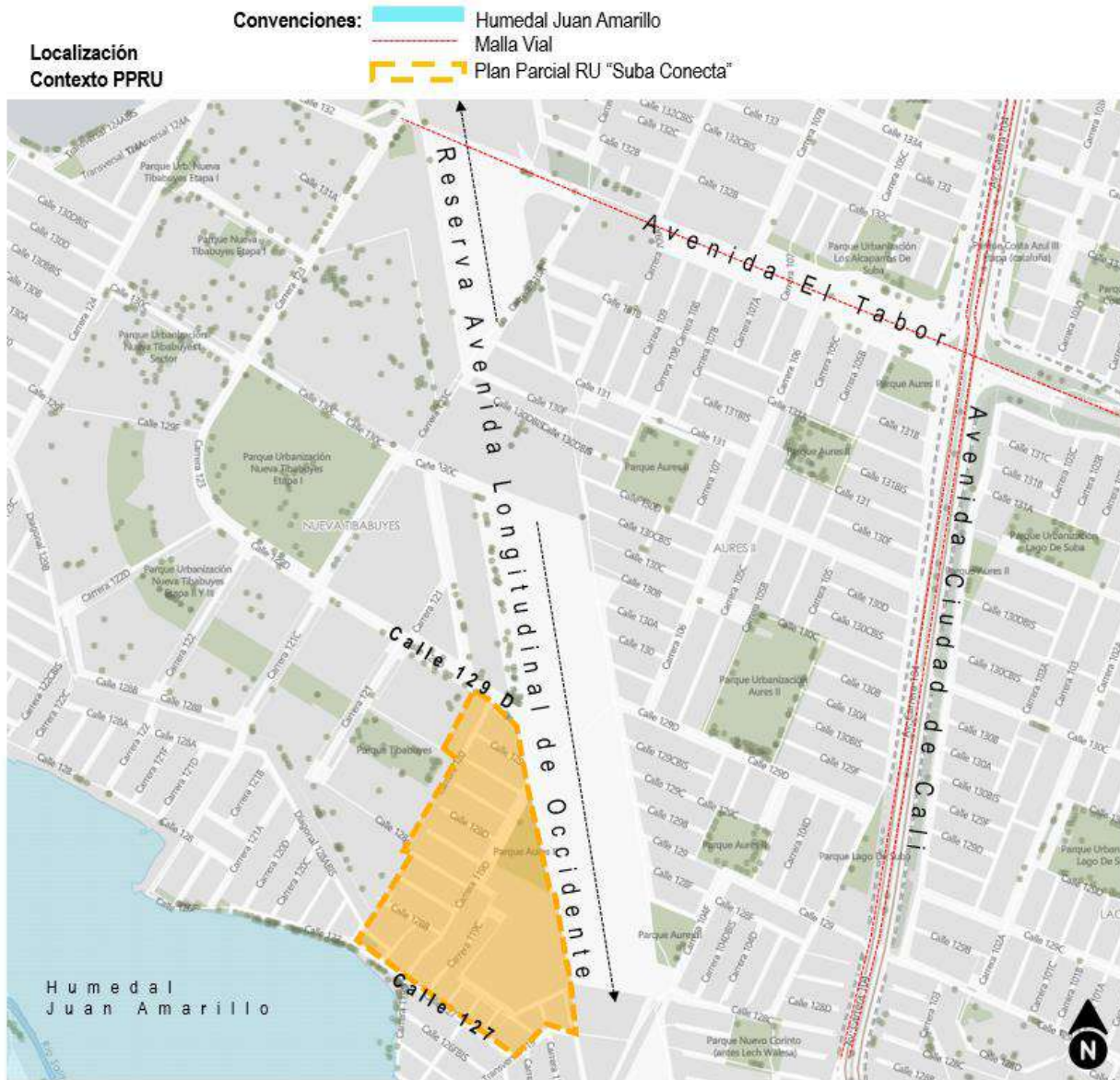


Fuente: Elaboración propia

La elección de esta pieza de ciudad se basa inicialmente en la ubicación de predios identificados con potencialidades para ser transformados y que, con base en el Decreto Distrital 555 de 2021 se establecieron en 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"*.

En este sentido, la pieza de estudio actualmente exhibe un deterioro físico en su entorno construido de manera informal, sin planificación, sin infraestructura vial que no cuenta con interconexiones, el espacio público en el sector se basa únicamente en la configuración de dos zonas verdes las cuales se les denomina parques.

2.3 Localización Plan Parcial Suba Conecta



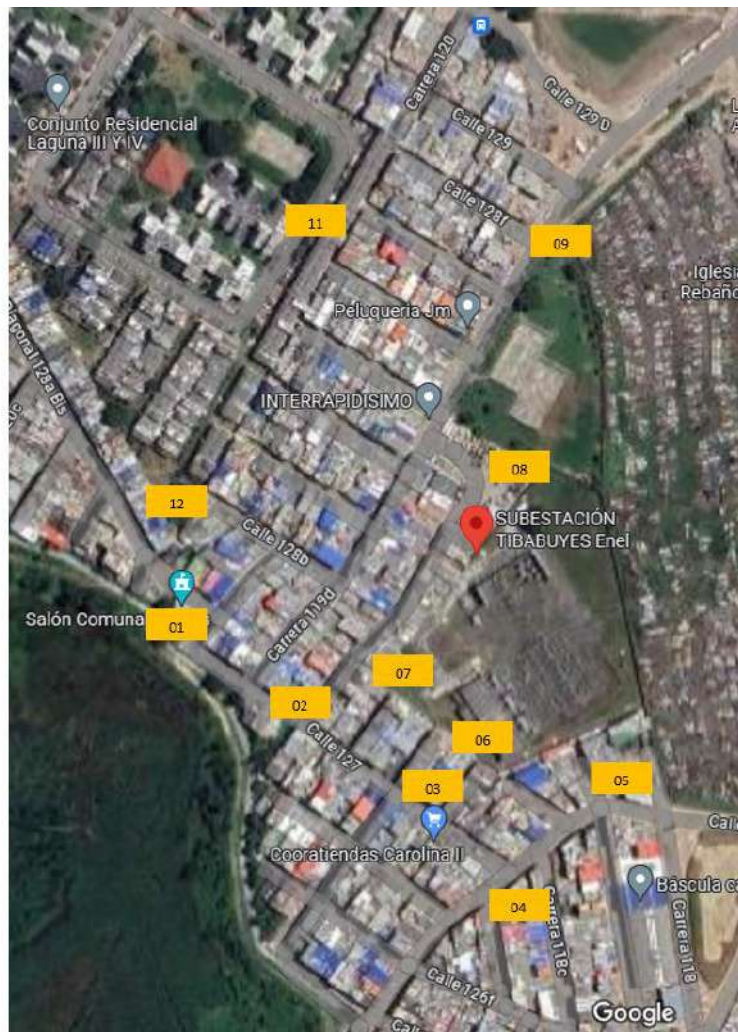
Fuente: Elaboración propia

La formulación del Plan Parcial, busca que la pieza de ciudad elegida genere una nueva centralidad en donde se pueda ofrecer una variedad de servicios y actividades productivas que a su vez estén conectadas con el futuro sistema de transporte masivo que permita fácil acceso entre el polígono objeto de estudio y el resto de la ciudad.

Adicionalmente, y dado que la pieza de estudio se encuentra localizada dentro del área de actividad estructurante receptora de actividades económicas de que trata el literal b) del numeral 2 del artículo 240 del Decreto Distrital 555 de 2021, con el planteamiento de los usos de comercio y servicios, y dotacional, se pretende incentivar el desarrollo de actividades económicas y la generación de nuevos empleos. Así mismo, el ámbito de planificación se encuentra rodeado por una zona receptora de soportes urbanos, cuyo desarrollo está enfocado en apoyar la generación de infraestructura, nuevo espacio público para el encuentro y consolidar tejidos socioeconómicos innovadores que mejoren el entorno urbano, potencialicen el sector noroccidental, atrayendo inversión privada, de tal manera que se evidencie esta nueva pieza de ciudad reverdecida, cuidadora, revitalizada, competitiva, conectada con la región, accesible, equitativa y cercana.

Con el Plan Parcial Suba Conecta se pretende generar equilibrio mediante oferta de servicios en el sector noroccidental de la ciudad de Bogotá D.C. que incluya servicios dotacionales que fomenten la mezcla de usos y contribuya con la diversificación del sector.

2.4 Registro fotográfico - Estado actual del área de influencia PPSC



Fuente base: Google maps. Elaboración propia



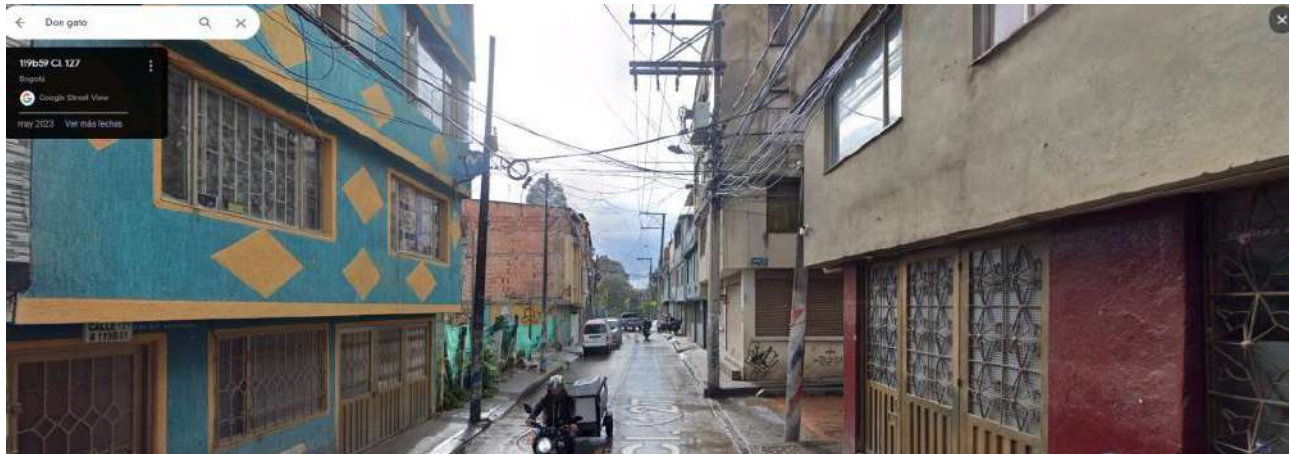
Fuente base: Google maps. Imagen 1.



Fuente base: Google maps. Imagen 2



Fuente base: Google maps. Imagen 3



Fuente base: Google maps. Imagen 4



Fuente base: Google maps. Imagen 5



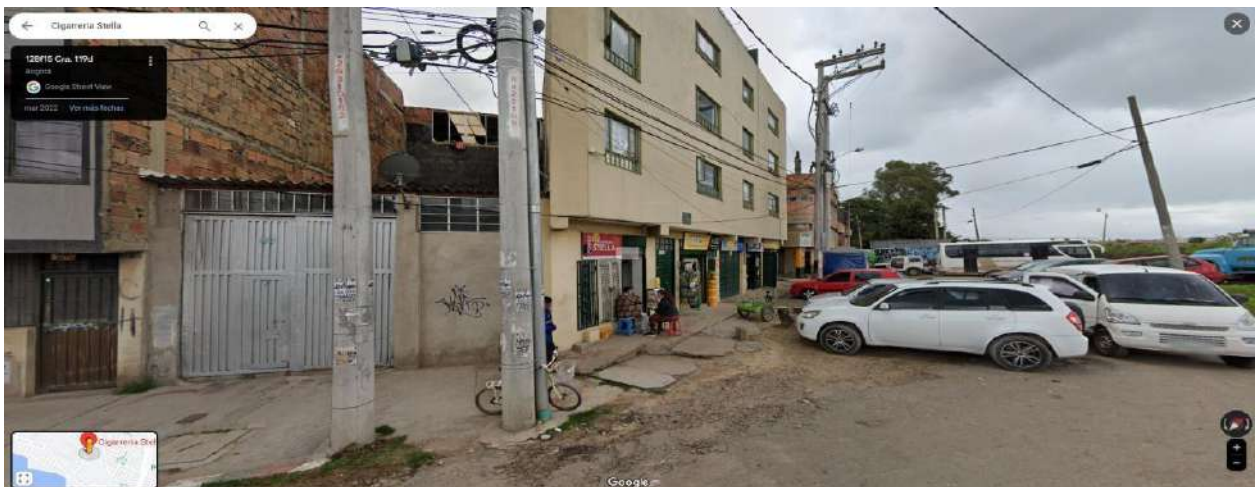
Fuente base: Google maps. Imagen 6



Fuente base: Google maps. Imagen 7



Fuente base: Google maps. Imagen 8



Fuente base: Google maps. Imagen 9



Fuente base: Google maps. Imagen 10



Fuente base: Google maps. Imagen 11

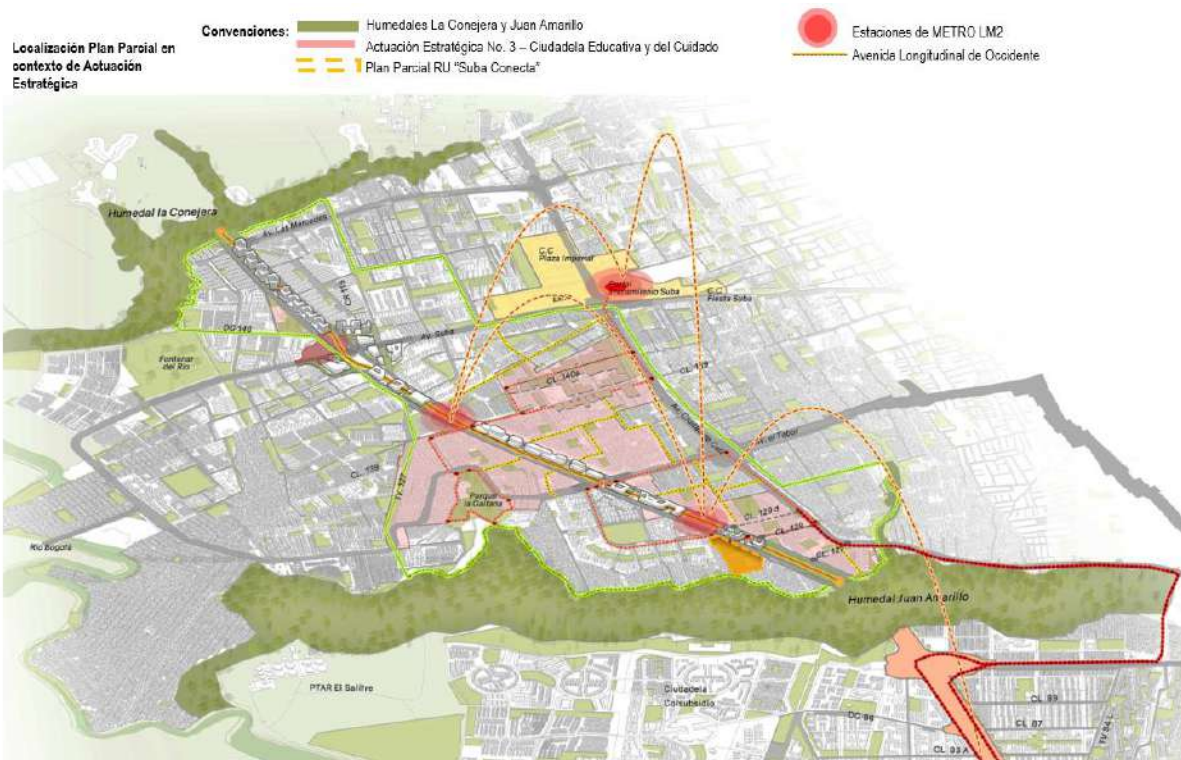


Fuente base: Google maps. Imagen 12

Con base en lo anterior, se determinó desarrollar el instrumento de planificación: Plan Parcial, en esta

pieza de ciudad, la cual no solo denota deterioro físico, económico y social, sino por el contrario, debido a su ubicación próxima a la Actuación Estratégica número tres (3) Ciudadela Educativa y del Cuidado, permite articularse de manera coherente con las condiciones determinadas para dichas actuaciones.

2.5 Mapa Plan Parcial Suba Conecta frente a la Actuación Estratégica N.3



Fuente base: Alcaldía de Bogotá AE N.3. Elaboración propia

El Plan Parcial de Renovación Urbana SUBA CONECTA, por estar ubicado en el radio de acción de dos mil metros (2.000) de la manzana del cuidado del Centro de Educación Nueva Tibabuyes logra una interconexión importante de cara a la mejora de la calidad de vida de sus habitantes y se complementa en materia de movilidad urbana con las áreas de integración multimodal resultantes del desarrollo de la segunda línea de metro a 2032 la cual será subterránea, ubicada en el trazado de la Avenida Longitudinal de Occidente, cuya construcción de la estación N.9 (ALO – Calle 130)², se encuentra a pocos metros del Plan Parcial SUBA CONECTA, convirtiéndose en otro elemento articulador potencial en este proyecto inmobiliario.

3. Norma Urbanística

Las Actuaciones Estratégicas (AE) son grandes zonas de Bogotá, algunas hasta de 400 hectáreas, en sectores que reúnen las inversiones públicas establecidas en el POT 2022-2035, además concentran oportunidades de mejora de calidad de vida de los habitantes en un espectro de 15 años, el Plan Parcial Suba Conecta se encuentra ubicado en la Actuación Estratégica Número Tres (3): Ciudadela Educativa y del Cuidado.

Según el Decreto Distrital 555 de 2021, define:

“Artículo 478. Actuaciones Estratégicas. Las Actuaciones Estratégicas - AE son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad. Además, las AE son un instrumento de planeación de segundo nivel en el marco del presente Plan.”

“Artículo 480. Priorización de Actuaciones Estratégicas. Las actuaciones estratégicas deberán adoptarse dentro de los seis (6) años siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan. Cada administración distrital, a través del Plan Distrital de Desarrollo priorizará en su programa de ejecución, los recursos necesarios para garantizar su adopción y ejecución.

Sin perjuicio de la formulación y adopción de otras actuaciones estratégicas, para el periodo constitucional de la actual administración se prioriza la adopción de las siguientes actuaciones estratégicas Distrito Aeroportuario-Fontibón, Distrito Aeroportuario-Engativá, Pieza Reencuentro, Reverdecer Sur, Ciudadela Educativa y del Cuidado, 20 de Julio, Borde Usme, Calle 72 y ZIBO.

Parágrafo. La Secretaría Distrital de Planeación podrá hacer precisiones en las limitaciones, alcances, lineamientos de las Actuaciones Estratégicas contenidos en la “Guía para la formulación de las actuaciones estratégicas”, siempre que se justifique su aporte a la concreción del Modelo de Ocupación Territorial del presente Plan.”

Dando alcance a lo anterior y a lo establecido en el artículo 483 del Plan de Ordenamiento Territorial, la Administración Distrital expidió la Resolución 074 el 13 de enero de 2023 *“Por la cual se adopta las Directrices para la definición de lo público para la formulación de la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado”.*

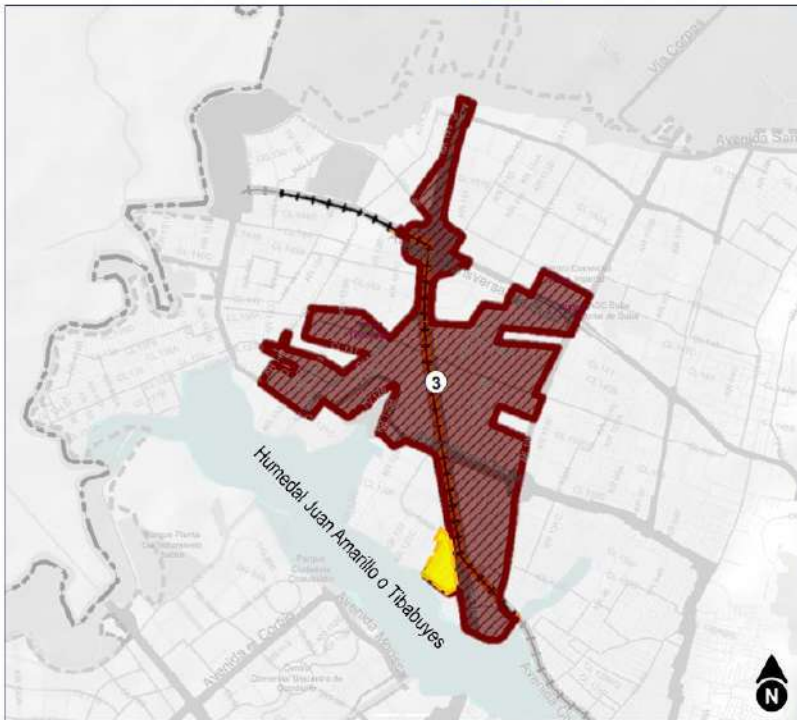
Si bien el artículo 480 mencionado anteriormente, priorizó la adopción de seis (6) Actuaciones Estratégicas, se determinó en total, veinticinco (25) zonas cubiertas por Actuaciones Estratégicas, las cuales necesitan ser formuladas para operar. Mediante este mecanismo de ordenamiento, la autoridad distrital retoma la transformación urbana como una tarea del sector público mediante la orientación y gestión del desarrollo urbano.

En el ámbito dentro de las Actuaciones Estratégicas, están fuertemente limitados y como se mencionó anteriormente, se debe esperar a que estas se adopten para poder aprovechar todo el potencial normativo. Es así como el Plan Parcial de Renovación Urbana SUBA CONECTA, se encuentra en el límite con la AE No.3 de la Ciudadela Educativa y del Cuidado.

3.1 Delimitación de la Actuación Estratégica N.3

3.1.1 Actuación Estratégica N.3

Actuación Estratégica Número Tres (3) Convenciones: 



Fuente. Elaboración propia.

En palabras del distrito, frente a la Actuación Estratégica N.3 Ciudadela de la educación y del cuidado:

“La AE configura un ámbito de revitalización urbana y movilidad sostenible que aporta con criterios de proximidad y multifuncionalidad a las necesidades y déficits de espacio público, equipamientos y viviendas, a través de concretar una intervención urbana integral y de oportunidad, con la ejecución del corredor verde de la segunda línea de metro, la ejecución de la ALO, sus acciones complementarias y la articulación de las reservas distritales de humedal.”

La vocación de la Actuación Estratégica No.3 (“AE” y/o “AE No. 3”) es articuladora, urbana y ambiental mediante la provisión de espacio público y equipamientos mezclados entre educación, cultura y cuidado, que permitan una dinámica económica y de trabajo para convertirse en una centralidad urbana para el noroccidente de Bogotá. Como objeto tiene la revitalización urbana y la movilidad sostenible.

Manteniendo el principio de la proximidad, la AE está enfocada en la satisfacción de las necesidades mediante la oferta de vivienda y equipamientos, de la mano con el desarrollo del corredor verde de la segunda línea de metro, articulado con el humedal Juan Amarillo-Tibabuyes. Así mismo, la AE se caracteriza por un alto déficit de equipamientos y espacio público y abarca 3 UPL: Rincón, Tibabuyes y Suba; y para su desarrollo, la administración distrital ha establecido algunos aspectos para tener en cuenta en las intervenciones que se pretendan adelantar: aumentar el espacio público, ofrecer soportes urbanos para el cuidado y generar movilidad sostenible, todo lo anterior aplicándose en el aprovechamiento del corredor de la segunda línea de metro y el corredor verde resultado del borde del Humedal; generar actividades que incentiven la productividad y el emprendimiento de la zona; revitalizar la zona con oferta de vivienda social y urbanismo de proximidad con una intensidad de hasta el 30% en el ámbito de la reserva vial de la ALO.

3.1.2 Mapa Áreas AE 3



Fuente. Alcaldía de Bogotá

En este mismo sentido, la AE No.3, tiene definidos varios objetivos que apuntan al MOT, así como las directrices que permiten su cumplimiento, los cuales pretendemos intervenir con la presente propuesta de Plan Parcial:

“(…)

- Construcción de 20.196 viviendas.
- Promover el reverdecimiento a través de la conexión ambiental y de infraestructura para la movilidad peatonal de los humedales Tibabuyes y La Conejera.
- Consolidar la ciudadela del cuidado a partir de la provisión de equipamientos híbridos y/o multifuncionales con servicios y actividades complementarias para la ciudad-región.
- Fomentar la movilidad sostenible del sector a través de la articulación de los diferentes modos de transporte de la ciudad con el desarrollo de programas de Corredor Verde y Calles Completas.
- Fortalecer el desarrollo del sector como piezas de ciudad inteligente, a través de la modernización de redes de servicios públicos y soportes urbanos al servicio de la ciudadanía.
- Incentivar la reactivación económica y el desarrollo de actividades comerciales y de servicios empresariales, atrayendo actividades productivas en torno a los proyectos de transporte y equipamientos que generen plazas de trabajo.
- Definir esquemas de gestión, financiación y de gobernanza específicos para garantizar la ejecución de los proyectos de la CEC.
- Propiciar procesos de participación ciudadana incidente, para el desarrollo de las estrategias de intervención, contemplando la protección de moradores y actividades productivas.
- Promover estrategias de gestión de suelo y producción de proyectos inmobiliarios, vivienda VIP y VIS, y usos complementarios. (…)”

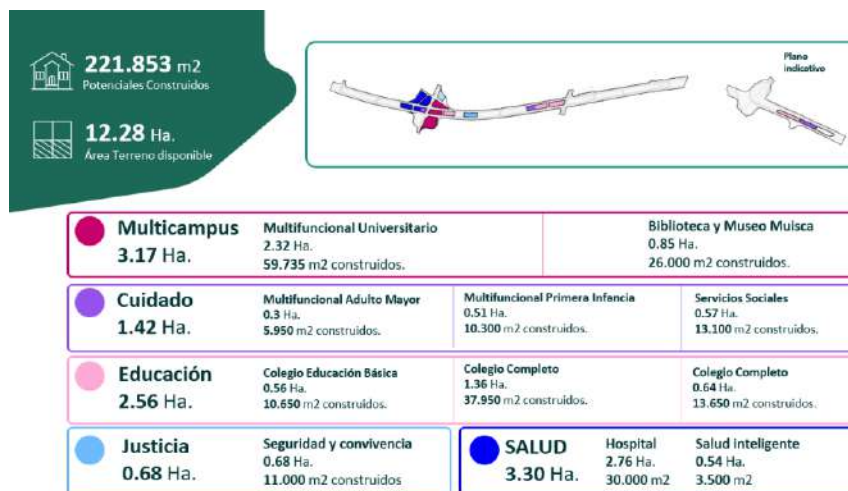
3.1.3 Propuesta Distrital Desarrollo Actuación Estratégica N.3



Nota: El planteamiento urbanístico y las cifras son un esquema indicativo. Los mismos se desarrollarán con la respectiva unidad funcional.
Fuente. Alcaldía de Bogotá

La autoridad distrital, menciona en su discurso de presentación pública de la AE en el barrio Compartir de Suba realizada por la alcaldesa mayor de Bogotá en el mes de octubre de 2023, que la población establecida en el territorio de suba determinado entre la Avenida Ciudad de Cali y el Río Bogotá, es equivalente a la ciudad de Barranquilla, en donde se identifica de forma relevante que solo existe dos CAI y un hospital de nivel medio, por lo tanto, en el marco de lo establecido por desarrollar de la AE-CEC para crear nuevo espacio público y cualificación del existente mediante el desarrollo de equipamientos multifuncionales para consolidar la Ciudadela Educativa y del Cuidado, se tiene estimada la construcción de:

3.1.4 Imagen Áreas AE 3



Fuente. Alcaldía de Bogotá

Si bien, tanto el Decreto Distrital 555 de 2021 (POT) y la Resolución No. 074 de 2023 conmina a

formular proyectos de infraestructura planteando zonas de transición alrededor de los humedales, también es cierto que estas zonas ya se encuentran habitadas y consolidadas y por lo tanto, se debe integrar esta población al magno proyecto de la actuación estratégica por supuesto aplicando las medidas de proximidad con la Estructura Ecológica E para su implantación.

Bogotá D.C., creó unas zonas de transición sobre los humedales denominadas “puertas”, de ellas hay dos en la AE una de ellas al norte del humedal Juan Amarillo Tibabuyes colindando con nuestro plan parcial, en cuya propuesta pretendemos ofrecer la conexión entre los cuatro elementos cerros de suba, Río Bogotá y los dos humedales mediante la red verde de ciclo rutas, la red de parques y los canales existentes (en nuestro caso es el canal Cafam).

Segundo, la AE quiere desarrollar 6 nodos: Mega universidad a ubicarse entre la estación 9 y 10 de la segunda línea, estará el Sena, habrá una biblioteca similar a la Virgilio Barco.

Esta actuación estratégica es la más importante para la administración que adoptó el Decreto Distrital 555 de 2021, Suba representa la población de Barranquilla, en palabras de la alcaldesa, *“entre la Avenida Ciudad de Cali hacia el Río Bogotá hay 2 CAI el de la Gaitana y uno en Fontanar del Rio y faltan como 8 colegios. Se van a aplicar instrumentos de política pública que antes no se han implementado y como dato adicional mencionó que, en Bogotá, la demanda de servicios y de empleo se encuentra en suelo de renovación urbana.”*

En materia de cargas, el distrito tiene a cargo la vía principal y el desarrollador tiene urbanismo local, y los equipamientos en cuanto a su conceptualización.

Esta AE busca ofrecer una oportunidad de mezcla de usos y pretende diversidad de productos que ofrezca flexibilidad y que se adapte rápidamente a las necesidades que cumpla no solo convivencia, que contravenga la segregación de estratos porque crea desigualdad. Aquí se puede hacer desde cero esa mezcla compartiendo todos entre VIP y VIS compartiendo toda la misma cantidad de bienes públicos, de metro, de vías etc. Se espera que la segunda línea de metro inicie funcionamiento en 2032.

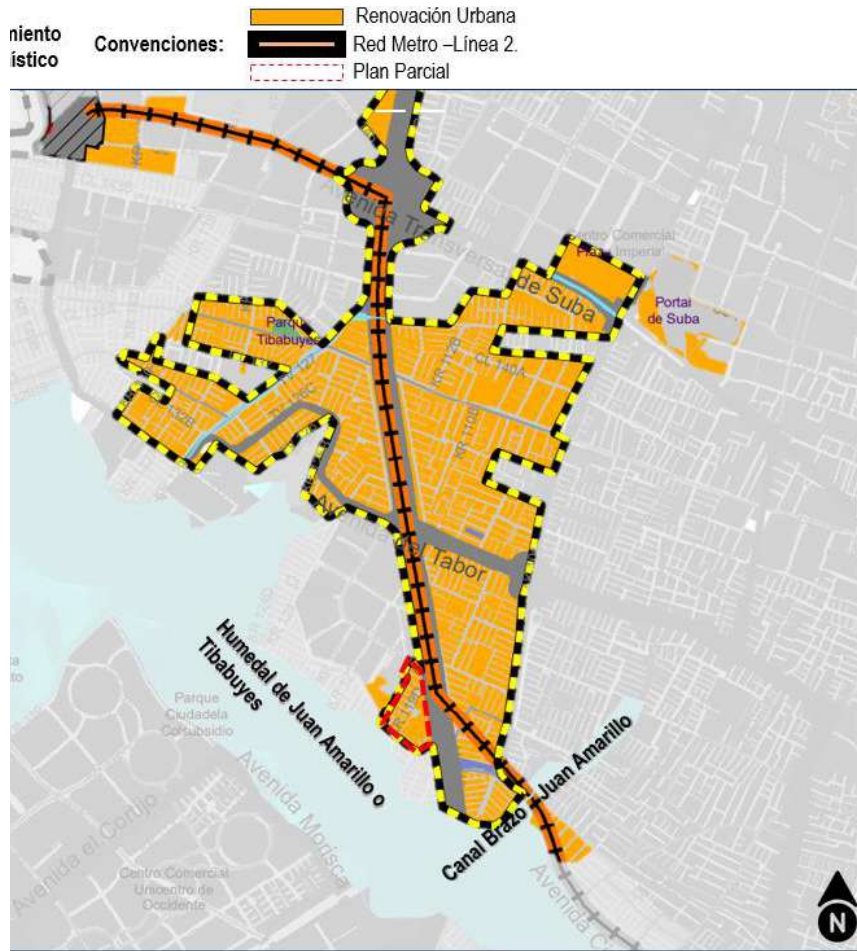
Frente a la captura de valor, siendo esta la acción de capitalizar el valor de suelo resultado del desarrollo inmobiliario, la participación en las utilidades del ejercicio correspondiente a la administración distrital, esta se destinará a financiar todos los equipamientos en la ciudad. Con este mecanismo de financiación, el distrito sale a aportar el suelo mediante un patrimonio autónomo con el sector privado y se acuerda el porcentaje de utilidades de cada uno.

3.2. Tratamiento Urbanístico

De conformidad al Decreto Distrital 555 de 2021, en su Artículo 255. Definición y objetivos de los tratamientos urbanísticos, los cuales los define:

“Son las determinaciones del presente Plan que, de acuerdo con las características físicas y funcionales de cada zona y el modelo de ocupación adoptado, permiten establecer las normas urbanísticas para un manejo de los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Los tratamientos urbanísticos orientan las actuaciones urbanísticas mediante un conjunto de incentivos y de contraprestaciones que otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a través de las normas de uso y aprovechamiento del suelo.”

3.2.1 Mapa Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana



Específicamente, el Plan Parcial SUBA CONECTA, se encuentra dentro del tratamiento de renovación urbana determinado para zonas ya desarrolladas hacia productos inmobiliarios como vivienda y comercio, pero que se encuentran deterioradas o en procesos profundos de transformación. Como bien indica el instrumento de ordenamiento, a través de este tratamiento se 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.

Fuente base. Mapas Alcaldía de Bogotá, elaboración propia

La modalidad de revitalización busca promover la permanencia de los moradores y unidades productivas en los sectores objeto de renovación urbana, previendo mecanismos e incentivos para integrarlos a los proyectos y que mantengan o mejoren sus condiciones originales de vivienda o espacios productivos en el nuevo proyecto.

Uno de los cambios espaciales del POT vigente, está en concreción del Modelo de Ocupación Territorial en Unidades de Planeamiento Local, pasando de 114 Unidades de Planeamiento Zonal agrupadas en 20 UPL, reorganizado todo el territorio en solo 33 UPL, las cuales fueron delimitadas de forma equitativa en términos geográficos, dinámicas sociales, culturales y económicas de cada territorio, y con una cifra de habitantes similar.

Para el caso de Suba, ahora la misma se compone de seis (6) Unidades de Planeamiento Local - UPL: Torca, Britalia, Suba, Tibabuyes, Niza y Rincón de Suba. A diferencia de las Unidad de Planeamiento Zonal -UPZ, las Unidades de Planeamiento Local - UPL no son objeto de reglamentación de norma de manera posterior.

3.3 UPL Tibabuyes

Teniendo en cuenta que la pieza de ciudad presentada en este DTS está ubicada en la UPL Tibabuyes, en materia de cifras y según estudios de la SDP, en el área de intervención se encuentra un alto déficit de espacio público y equipamientos, según el DADEP, a 2020, la UPZ Tibabuyes (ahora UPL) presenta un indicador de EPE de 2,81 m²/hab. Ahora bien, para la AE Ciudadela del Cuidado se tiene un indicador a 2022 de EPE de 2,09 m²/habitante, es decir, se encuentra dentro del rango más crítico de déficit de 0 a 3 m²/hab.

La UPL Tibabuyes presenta un indicador de 0,50 m²/hab de oferta de equipamientos disponibles, encontrándose muy por debajo del estándar óptimo por habitante para el Distrito de 3,17 m² construidos/Hab (DTS Componente Urbano del POT). Según la Dirección de Planes Maestros y complementarios (SDP) el déficit de suelo para equipamientos en 3 UPL (Tibabuyes, Rincón y Suba) es de 197,30 Hectáreas, área que puede compararse (para darse una idea) con las 183 hectáreas de suelo de la Localidad de La Candelaria.

Información sobre población de Unidades de Planeamiento Local, Rincón de Suba, Tibabuyes y Suba.

Acorde con lo dispuesto en el Documento Técnico de Soporte Tibabuyes- Rincón Suba - Suba¹ “El Sector Noroccidente está conformado por tres (3) Unidades de Planeamiento Local, Rincón de Suba, Tibabuyes y Suba. Se encuentra delimitado físicamente por elementos de la Estructura Ecológica Principal, al norte por el Humedal La Conejera y la Quebrada La Salitrosa, al oriente con los Cerros de Suba y el Cerro La Conejera, al sur con el Humedal Juan Amarillo – Tibabuyes, y al occidente con el Río Bogotá, el cual define la separación política con el municipio de Cota. Así mismo, a través de dichos elementos limita con UPL de otros sectores, al norte con la UPL Torca de Sector Norte, al oriente con la UPL Niza y la UPL Britalia también de Sector Norte, y al sur con la UPL Engativá perteneciente al Sector Occidente.”

Ahora bien, de la información contenida en el mencionado Documento Técnico Soporte, se evidenciaron datos relacionados con habitantes, extensión y espacio público efectivo de las Unidades de Planeamiento Local, Rincón de Suba, Tibabuyes, así:

	Número de habitantes	Habitantes por Hectárea	Extensión	Espacio Público Efectivo	
UPL TIBABUYES	305.907	424 habitantes por ha	721,33 Hectáreas	Existente: 2.60 m ² /hab	Déficit: 3.40 m ² /hab
UPL RINCON DE SUBA	294.629	415 habitantes por ha	710,09 Hectáreas	Existente: 1.69 m ² /hab	Déficit: 4.31 m ² /hab
UPL SUBA	178.893	274 habitantes por ha	652.51 Hectáreas	Existente: 2.90 m ² /hab	Déficit: 3.10 m ² /hab

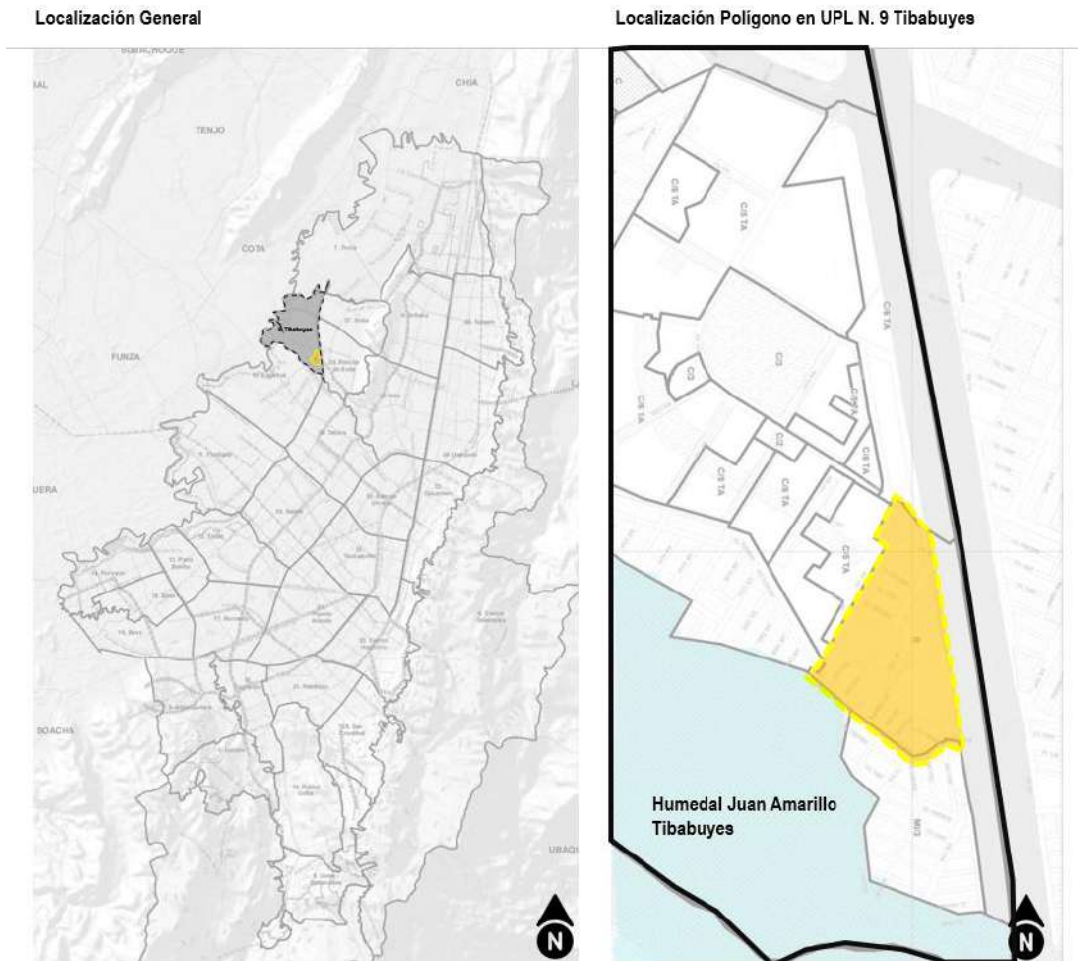
Fuente: Elaboración propia

Fuente: DTS Tibabuyes- Rincón Suba - Suba
Secretaría Distrital de Planeación Bogotá D.C., 2023

¹ Documento Técnico de Soporte TIBABUYES- RINCÓN SUBA - SUBA Dirección de Planeamiento Local Subsecretaría de Planeación Territorial Secretaría Distrital de Planeación Bogotá D.C., 2023

De conformidad con la información anterior, es claro el déficit crítico de espacio público efectivo que presentan las Unidades de Planeamiento Local, Rincón de Suba, Tibabuyes, y la necesidad de generar espacio público que promueva acceso a espacios verdes y de encuentro, en condiciones que permitan el disfrute y mejoren el bienestar de la población y a su vez que fomente conexión con el resto de la ciudad.

3.3.1 Localización UPL Tibabuyes/ Plan Parcial Suba Conecta



Fuente: Elaboración propia

Frente a los servicios de educación, en 2020 la UPL Suba (en la que se encontraba UPZ Tibabuyes, ahora UPL Tibabuyes) se destacó en la tasa de cobertura de 74,3% en nivel Pre escolar en 2017, frente al promedio de la ciudad de 73,9%; sin embargo, para el caso de Básica primaria registró una cobertura del 86,9% frente al promedio de la ciudad de 90,1%. A nivel de Básica Secundaria, la tasa de cobertura de la ciudad se situó en 95,5%, mientras que en Suba este nivel muestra cobertura del 94,9%.

En seguridad, Bogotá registró 26.817 en 2017 casos de violencias contra las mujeres, de las cuales 110 involucraron su muerte, siendo Suba la cuarta localidad en este ranking.

En cuanto a déficit habitacional, según el censo del DANE 2018, en Suba, el 10% de hogares presentan déficit cualitativo (carencias habitacionales en los atributos referentes a la estructura, espacio y a la

disponibilidad de servicios públicos domiciliarios) o susceptibles a ser mejorados y 3% de los hogares presentan déficit cuantitativo, medido desde carencias habitacionales, en lo referente a estructura - paredes, cohabitación y hacinamiento no mitigable.

3.4 Área de actividad de la Actuación Estratégica N.3

Como se mencionó anteriormente, en el Decreto Distrital 555 de 2021, Bogotá D.C., fue dividida en 33 Unidades de Planeamiento Local UPL, cada una de las cuales tiene un plano o ficha que resume la norma y es, por tanto, la fuente de consulta inicial a la cartografía y normas de Tratamientos y Áreas de Actividad. Las UPL adoptadas en el POT, sustituyeron a las UPZ y no necesitan futuras reglamentaciones dado que su norma es la del POT.

Ahora bien, las Áreas de Actividad son zonas donde se definen diferentes grados y condiciones de mezcla de usos. A continuación, se presentará lo correspondiente a la ubicación del Plan Parcial SUBA CONECTA, cuyo destino Área de Actividad Estructurante (AAE) – receptora de actividades económicas según el mapa de Bogotá, lo cual se complementa con lo establecido en la Actuación Estratégica y con lo determinado en el artículo 240 del Decreto Distrital 555 de 2021, así:

“Artículo 240. 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.º CU-5.2 “Áreas de actividad y usos de suelo” del presente Plan:

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. Se compone de dos zonas:

a. **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.

b. **Zona receptora de actividades económicas.** Comprende a las áreas donde se busca incentivar la localización de actividades económicas y nuevos empleos.

Área de Actividad de Proximidad. Corresponde a las zonas cuyo uso principal es el residencial, destinadas a la configuración de tejidos residenciales y socioeconómicos locales que permiten el acceso y cercanía de su población a los servicios y al cuidado inmediato requerido, y en el cual se promueve el incremento de la vitalidad urbana, la interacción social y la vida en comunidad, salvaguardando la calidad residencial de los territorios que la conforman. Se compone de dos zonas:

a. **Zona generadora de soportes urbanos.** Corresponde a las áreas que por sus condiciones tienen el potencial de aportar al equilibrio territorial con la generación de soportes urbanos.

b. **Zona receptora de soportes urbanos.** Corresponde a las áreas más deficitarias en soportes urbanos densamente pobladas, donde se requiere consolidar los tejidos socioeconómicos locales y mejorar los entornos urbanos.”

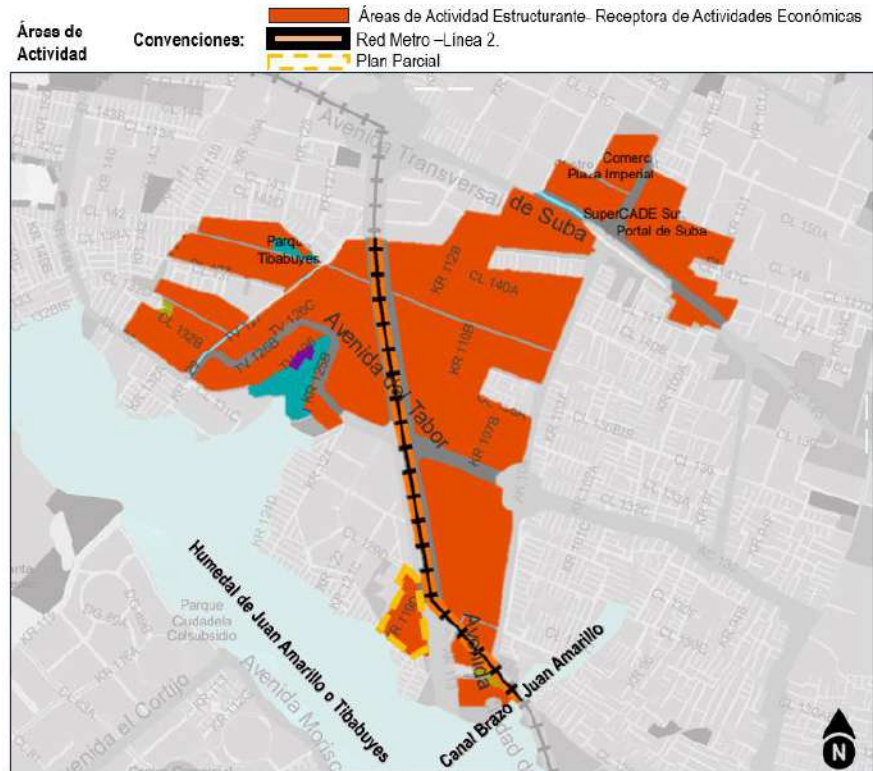
“Decreto Distrital 555 de 2021. Artículo 243. Los usos del suelo permitidos para cada Área de Actividad se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo permitidos están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes.

Los usos del suelo permitidos, y sus condiciones de localización e implantación por área de actividad, son los siguientes (...):”

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD			Convenciones: P: Uso Principal. C: Uso Complementario. R: Uso Restringido. 1, 2, 3, 4...: Condiciones. MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes. MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes. BIA: Bajo Impacto Ambiental. AIA: Alto Impacto Ambiental. *: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.
		PROXIMIDAD	ESTRUCTURANTE	GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR*	P	C	R	
		25	25	18, 23, 25	
	MA1	MA1	MA1		
	MA8	MA8	MA8		
MULTIFAMILIAR - COLECTIVA* HABITACIONALES CON SERVICIOS*	P	C	R		
	1, 25	1, 25	1, 2, 19, 23, 25		
	MU2	MU2	MU2		
	MU3	MU3	MU3		
MA1	MA1	MA1			
MA8	MA8	MA8			

Fuente: Decreto Distrital 555 de 2021. Elaboración propia

3.4.1 Área de actividad Estructurante



Fuente. Elaboración propia

De conformidad con lo anterior, se concluye que la pieza de ciudad objeto del estudio se encuentra en área de actividad estructurante en zona receptora de actividades económicas, por lo que se puede concluir que el Plan de Ordenamiento Territorial ha determinado esta zona con un fuerte potencial para desarrollar actividades económicas y generar fuentes de empleo.

4. Diagnóstico zona de estudio

Suba, debe su nombre a las palabras indígenas: sua=sol y sia=agua, el vocablo Suba significa quinua principal alimento de los chibchas, para los muiscas Suba significa (mi compañero, mi rostro, mi cara).

Hace 3.500 años viviendo en aldeas ordenadas se da origen al imperio muisca² de la sabana de Bacatá, con una organización política y social, con estructuras jurídicas como el Consejo Supremo y militares, se trataba de una sociedad conformada por Zipas, Caciques, Uzaques (quienes tenían igual jurisdicción de administrar justicia) , Cheques (máximos representantes del saber muisca), Guechas, Tiguyas y Chocarreros, enmarcado todo lo anterior en la ley de origen del pueblo muisca de Suba.

El pueblo Muisca se caracterizaba por un tener un excelente manejo del agua mediante técnicas de cultivo y técnicas hidráulicas de drenajes inteligentes de todos los humedales (o chucuas) que fueron la fuente de alimento con cultivos de papa, yuca y maíz, para controlar las inundaciones, y para desarrollar la piscicultura. Siendo el suelo de Suba es en su mayoría lacustre, este se caracteriza por abundante flora, fauna y riqueza hídrica. Uno de estos cuerpos de agua es el ahora Humedal Juan Amarillo-Tibabuyes, llamado así (Juan Amarillo) por los ancestros indígenas debido al color del oro con el cual se bañaban los caciques como ritual y, Tibabuyes nombrado por los indígenas muisca asentados en la sabana de Bogotá, quienes por la riqueza de sus tierras lo denominaron “tierra de labranza” la cual permitía generar una dinámica social y económica muy próspera para la región.

En el siglo XX, se estimó un área de terreno de suba de 13 ha de propiedad de 16 terratenientes y la creación del primer resguardo data de 1876, es así que, debido a la reducción del pueblo indígena, dicha población se estableció en 4 veredas: el Rincón, Tibabuyes, Salitre y Suba Centro evaporando las labranzas, resistiendo así a la extinción de sus tradiciones. Esos resguardos culminan a mediados del siglo XIX con la anexión de estos territorios a las haciendas. Luego de este proceso, Suba se subdividió en grandes parcelaciones y en haciendas, dando paso a la propiedad privada.

Suba como parte de Bogotá. Jurídicamente desde 1875 Suba, pasa a ser un municipio satélite de Bogotá a través de un decreto del estado soberano de Cundinamarca y en 1954 fue incluida como parte anexa del Distrito Especial de Bogotá. En 1907 Suba tuvo su primer tanque de agua y en 1931 se inauguró el primer recorrido de bus entre la Capital y Suba, en 1936 se instaló el primer telégrafo y el servicio de teléfonos. Suba comienza a fungir como Alcaldía Menor del Distrito Especial de Bogotá a partir de la expedición del Acuerdo 26 de 1972 y luego, pasó a ser una localidad mediante el Acuerdo 2 de 1992 siendo dividida en 17 Unidades de Planeación Zonal (UPZ) con una población aproximada 900 mil habitantes y 10.056 hectáreas⁸.

Actualmente, la población de Suba es resultado de migraciones generadas por problemas de violencia de los departamentos de Boyacá, Santander, Tolima, y Cundinamarca; la cuales generaron posesión ilegal no solo de terrenos sino de invasión de humedales y lagunas con escombros y basuras, en algunos casos dando origen a los plantíos de flores.

El actual Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá está basado en un Modelo de Ocupación Territorial - MOT – que articula las apuestas del Distrito entre las escalas regional, distrital y local, mediante estructuras territoriales (Estructura Ecológica Principal – EEP -, Integradora de patrimonios, funcional y del cuidado, socioeconómica, creativa y de innovación), de las cuales, para el ejercicio que nos ocupa aplican de manera simultánea la estructura ecológica principal por ser bordeado en uno de sus lados por el Humedal Juan Amarillo-Tibabuyes, constituyendo una determinante para el ordenamiento; y del cuidado, por estar ubicado en la Actuación Estratégica N.3 Ciudadela Educativa y del Cuidado.

4.1 Plano Delimitación AE N.3

² La civilización Muisca (o Chibcha) floreció en la antigua Colombia entre el 600 y el 1600. Su territorio abarcaba lo que hoy en día es Bogotá y sus alrededores. Ganó una fama duradera como el origen de la leyenda de El Dorado. Los Muisca también han dejado un importante legado artístico con su magnífico trabajo de orfebrería, gran parte de ésta incomparable con otra cultura de las Américas. <https://www.worldhistory.org/trans/es/1-13898/civilización-muisca/>

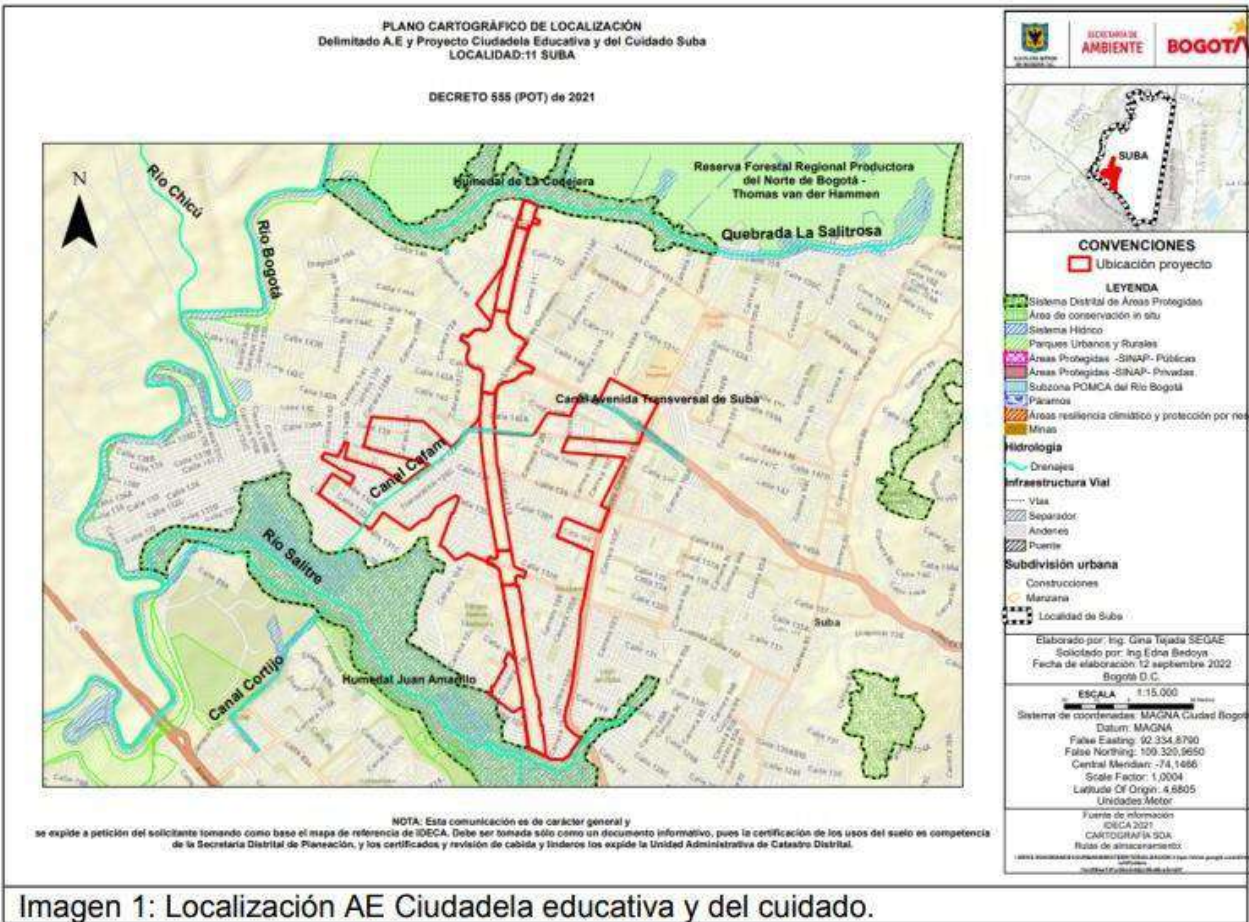


Imagen 1: Localización AE Ciudadela educativa y del cuidado.

Fuente. Resolución 074 de 2023

Dentro de los elementos regionales y distritales y locales del Modelo de Ocupación Territorial, se consolida el paisaje bogotano a través de las reservas forestales y humedales garantizando la protección de los elementos que los compone, aumentando el espacio público efectivo por habitante y ofreciendola su vez, reverdecimiento urbano y un disfrute contemplativo para la ciudadanía por medio de la integración de los elementos naturales de la Estructura Ecológica Principal - EEP y el proyecto.

4.1 Diagnóstico Estructura Ecológica Principal

Según lo mencionan los documentos que acompañan la Resolución 074 de 2023¹: “Las determinantes ambientales que se presentan a continuación están orientadas hacia el aseguramiento de condiciones de Sostenibilidad ambiental y de protección de la Estructura Ecológica Principal (EEP), enmarcadas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y sus normas reglamentarias y la legislación ambiental vigente, a través de los siguientes lineamientos:

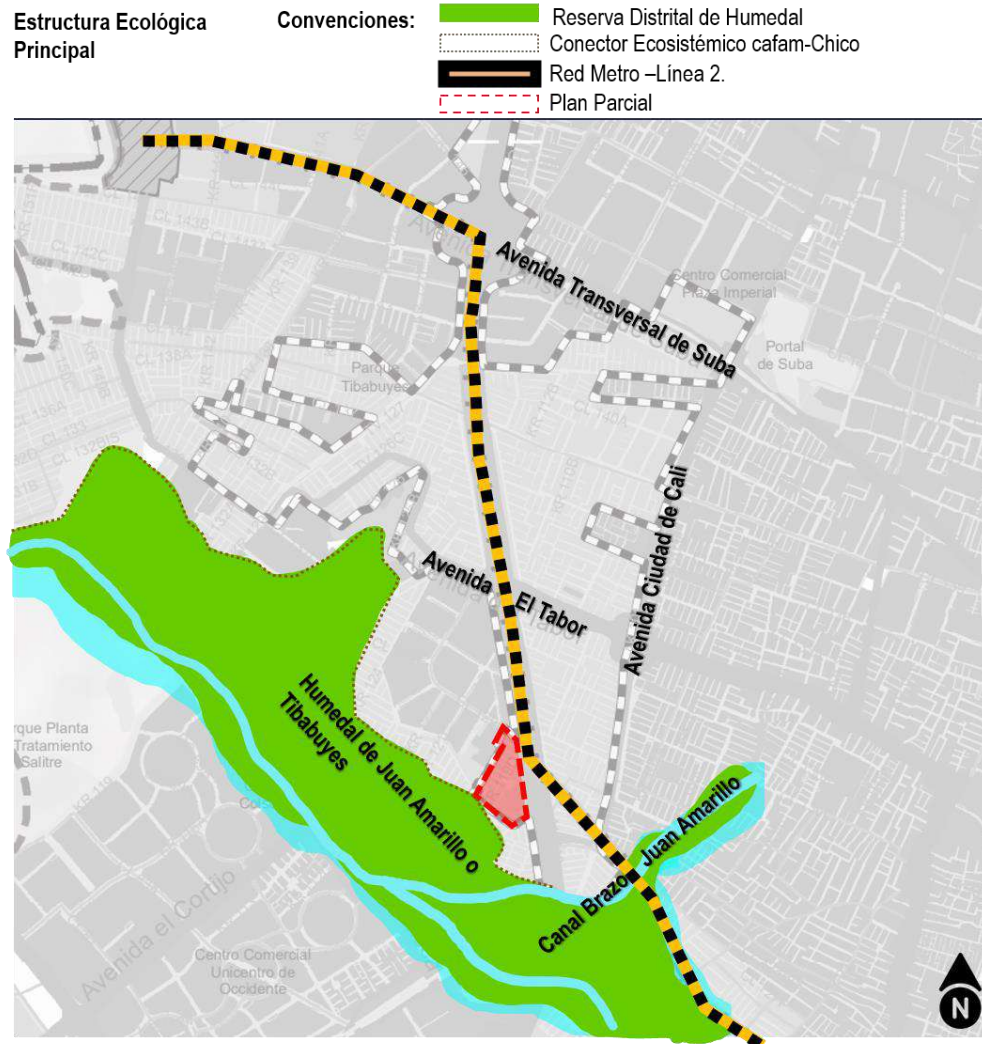
“4.1 ELEMENTOS QUE POR SUS VALORES NATURALES, AMBIENTALES O PAISAJÍSTICOS DEBANSER CONSERVADOS Y LAS MEDIDAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN PARA EVITAR SU ALTERACIÓN O DESTRUCCIÓN CON LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN U OPERACIÓN URBANA”³

El Plan Parcial SUBA CONECTA posee dentro de su área de influencia directa elementos naturales

³ Oficio SDA a SDH Rad.2022EE237388

que por sus valores naturales, ambientales y paisajísticos deben ser conservados, como es el caso del Corredor ecológico de ronda del Canal Cafam. Además, el proyecto colinda con el Parque Ecológico Humedal Juan Amarillo (determinado asó por la Resolución 970 de 2018⁴).

4.1.1 Mapa localización Estructura Ecológica Principal/Plan Parcial Suba Conecta



Fuente. Elaboración propia

El polígono que ocupa el objeto del Plan Parcial SUBA CONECTA se encuentra ubicado en el Tercio medio del humedal: según información del PMA⁵, esta sección se limita por el norte con los barrios Nueva Tibabuyes, Aures II, Prados de Santa Bárbara, Carolina 2, Carolina 3, Atenas, Lagos de Suba, Lecha Walesa y Corinto; por el sur con la Ciudadela Colsubsidio y Bolivia; por el oriente con el tercio alto del humedal y por el occidente con el tercio bajo.

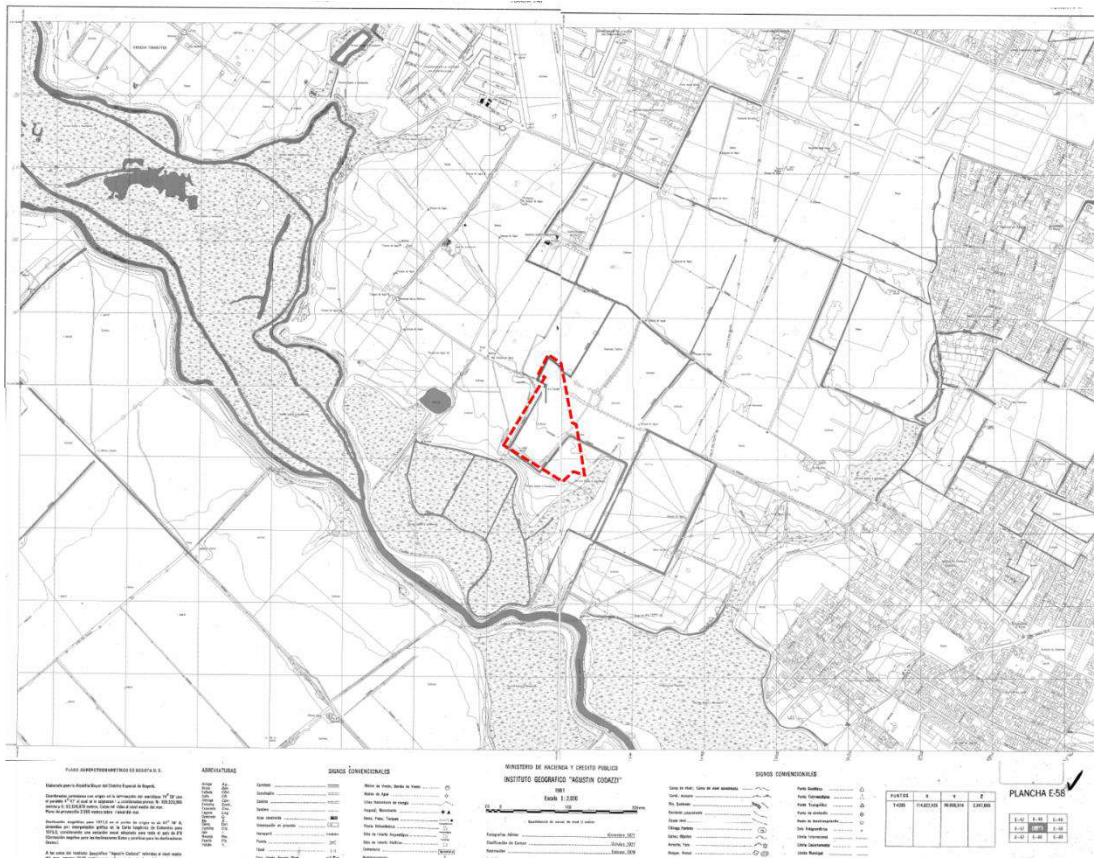
Respecto al ámbito propuesto para el Plan Parcial, este limita con los barrios Carolina III, Carolina II y

⁴ Resolución SDA 00970 de 2018¹⁵ "Por medio de la cual se definen los límites del cauce, la ronda hidráulica y la Zona de Manejo y Preservación Ambiental -ZMPA del parque ecológico distrital de humedal -PEDH Juan Amarillo – Tibabuyes

⁵ Plan de Manejo Ambiental 2011 Humedal Juan Amarillo - Tibabuyes.

corresponde al tercio medio del Humedal. A continuación, se detalla el plano de cotas existente sobre el Humedal, elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en 1981:

4.1.2 Mapa 1981 IGAC Humedal Juan Amarillo, localización Plan Parcial Suba Conecta



Fuente base. IGAC planchas 48,49,58 y 59. elaboración propia

En la cartografía de 1981, la cota máxima de inundación es de 2.542 y el polígono de nuestro proyecto se encuentra fuera de este alcance, el cual está por encima de tal cota mínima en 2546 msnm.

Por su parte, el Plan de Manejo Ambiental 2011, describe una cota máxima de inundación de 2.541,14 msnm.

Ahora bien, la nueva delimitación realizada para el Decreto Distrital 555 de 2021, se determina en 2023 por parte de la Secretaría del Hábitat la siguiente delimitación del Humedal, en donde se concluye que, si bien llega a bordear algunos predios del polígono, tal distancia resulta mitigable frente a la propuesta de implantación del Plan Parcial Suba Conecta, atendiendo la distancia mínima exigida de 30 m.

Para el caso que nos ocupa, son determinantes ambientales: el Humedal Juan Amarillo-Tibabuyes y el Canal Cafam; los cuales están regidos por: Resolución SDA 1030 de 2010 “Por medio de la cual se adopta el Acotamiento de la Zona de Ronda Hidráulica y Zona de Manejo y Preservación Ambiental de los Canales Cortijo, Bolivia, Salitre, Cafam, Transversal Avenida Suba, Boyacá, Río Nuevo, La Castellana, Contador (Sectoros 1 y 2), Callejas (Sectoros 1 y 2), Niza, Pasadena y Del Norte, que hacen parte de la Subcuenca Salitre”, y la Resolución SDA 1048 de 2019 “Por medio de la cual se modifica parcialmente el artículo primero de la Resolución No. 1030 de 2010, en cuanto al acotamiento del

Corredor Ecológico de Ronda – CER de los Canales Cortijo, Bolivia, Salitre, Cafam, Transversal Avenida Suba, Boyacá, Río Nuevo, La Castellana, Callejas (Sector 1 y 2), Niza, Pasadena y Del Norte y se toman otras determinaciones” .

4.1.3 Mapa delimitación SDHT del Humedal Juan Amarillo, localización Plan Parcial Suba Conecta



Fuente: Base Secretaría del Hábitat, elaboración propia

Ocupación de los bordes del Humedal Juan Amarillo: A partir de la década de los años cincuenta se presentó una creciente llegada de población desplazada por la violencia, y aunado con la adhesión de Suba como parte de Bogotá, se ocasiona la ubicación de asentamientos humanos, buscando en un principio mantener las actividades agrícolas y pecuarias de sus sitios de origen, situación que cambió a través del tiempo y llevó a esta población a emplearse en labores diferentes a las estimadas inicialmente. Es así como, por los años 90 se incrementan los asentamientos y las construcciones informales en Suba, sumándose a la dinámica de Engativá en donde se construyó el proyecto Ciudadela Colsubsidio y el Proyecto Santa Fe, arrojando al humedal grandes cantidades de los escombros de estas construcciones.

El Humedal Juan Amarillo Tibabuyes es receptor del Canal Cafam y un gran porcentaje lo recibe de aguas lluvias a través del Canal Salitre, adicionalmente aguas residuales del alcantarillado de Galerías y Metrópolis y un porcentaje muy bajo a través de conductos de Suba y Engativá. Así mismo, descarga al Río Bogotá.

Según el artículo 55 del Decreto Distrital 555 de 2021, el Humedal Juan Amarillo-Tibabuyes, hace parte de la subcuenca hidrográfica del Salitre y ha sido definido como una reserva distrital de humedal.

Según la Resolución Resol. 3887 de 2010 – que adopta el Plan de Manejo Ambiental se establecen los siguientes índices de ocupación y construcción que son atendidos por la presente propuesta de pieza de ciudad:

- Senderos de 1.5 metros de ancho y tendrán una huella de 0.50 cm a cada lado del mismo, realizada en materiales permeables que permitan el tránsito de personas sin deteriorar las zonas verdes.
- El área restante se destinará para la conservación, restauración y zonas de recreación pasiva. (...)
- Incorporar acciones eco eficientes tanto en urbanismo como en la arquitectura del proyecto, entendiéndose por aquellas tendientes a la eficiencia energética del proyecto, a la eficiencia ambiental de los productos utilizados en el proyecto, en términos de su ciclo de vida, a la reducción de los consumos de recursos naturales, su reutilización y reciclaje, a la reducción en la producción de residuos sólidos y vertimientos contaminados, su reutilización y reciclaje; a la conservación de hábitats silvestres, reutilización de agua lluvia y a la promoción en los futuros usuarios de comportamientos urbanos – ambientales adecuados en otras, así como promover superficies con coberturas vivas.

4.2 Estructura Integradora de Patrimonio – EIP.

Si bien el Artículo 80 del **Decreto Distrital 555 de 2021**, indica:

(...) “Artículo 80. Definición de la Estructura Integradora de Patrimonios - EIP. “Es la estructura que integra el patrimonio cultural material, inmaterial y natural en el territorio. Se constituye en la memoria y testimonio de la ciudad históricamente construida y se manifiesta como parte de los procesos de ocupación, transformación, adaptación e interpretación que expresan la diversidad de las identidades de sus habitantes. Esta estructura propende por la gestión integral de los patrimonios, fortaleciendo el vínculo social y la vida productiva de los grupos poblacionales sociales y comunitarios que permanecen, se relacionan y le dan sentido a los paisajes urbanos y rurales emblemáticos del Distrito Capital.” (...)

En el análisis de la estructura integrado de patrimonio en la pieza de ciudad escogida, se evidencia que no existen estructuras que integren el patrimonio cultural material e inmaterial.

4.3 Estructura Funcional y del Cuidado – EFC.

El artículo 88 del Decreto Distrital 555 de 2021, define:

(...) “La Estructura Funcional y del Cuidado es soporte del territorio y garante del derecho a la ciudad para todas las personas, ya que de esta depende la accesibilidad a sus servicios, la conectividad entre los diversos territorios de Bogotá y fuera de Bogotá, la prestación de todos los servicios de inclusión y cuidado, y el goce y disfrute del espacio público.” (...)

Para la pieza de ciudad, realizaremos el análisis de la infraestructura de servicios especialmente, Uso dotacional destinados a actividad de salud, educación y espacio público efectivo.

4.3.1 Uso Dotacional Destinado A Actividad De Salud

De la información de Mapas Bogotá, se evidenciaron las Instituciones de Servicios de Salud (IPS) relacionadas a continuación cercanas (1.500 m²) al área de influencia.

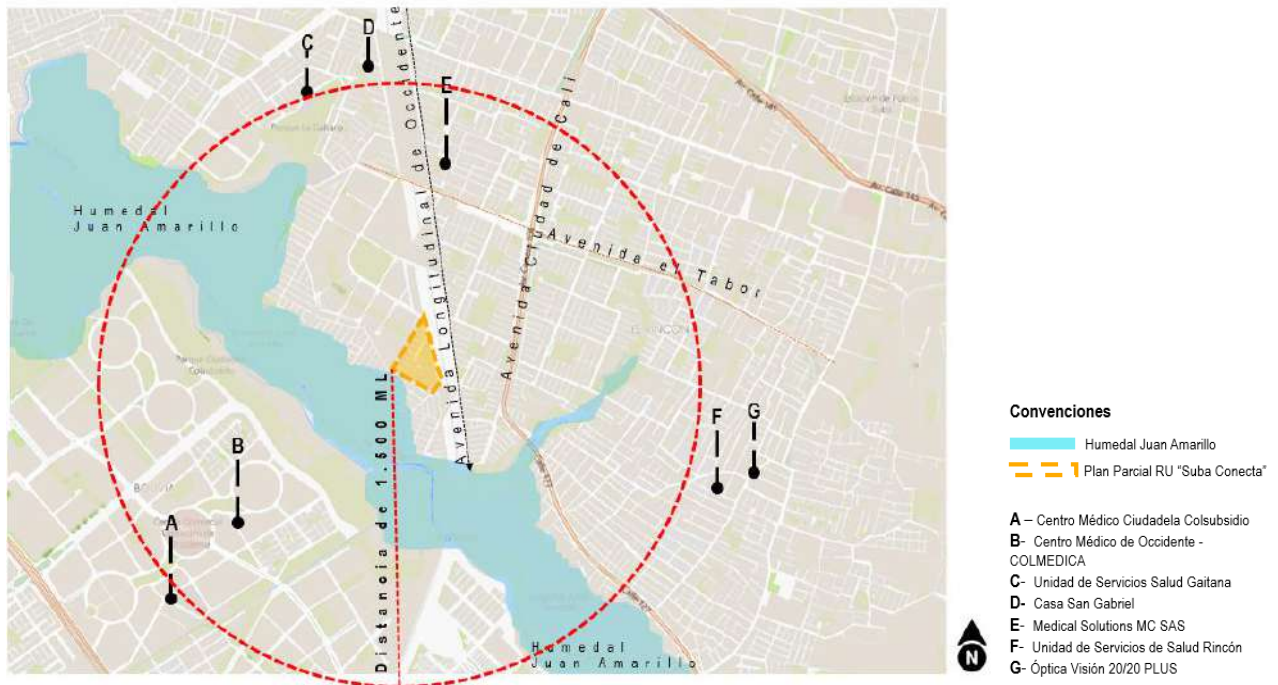
4.3.1.1 Lista entidades prestadoras de salud en el área de influencia

IPS de naturaleza privada	IPS de naturaleza pública
Medical Solution MC S.A.S, Barrio Villa María II	Unidad de Servicios de Salud Rincón, Barrio Suba Rincón. Unidad de Servicios de Salud Bachué, Barrio Bachué.
Centro Médico Colmédica, Ciudadela Colsubsidio.	
Centro Médico Colsubsidio, Ciudadela Colsubsidio.	
Unidad de Servicios de Salud Gaitana I	
Casa San Gabriel, Barrio Villa María.	
Centro Médico Ciudadela Colsubsidio, Ciudadela Colsubsidio.	
Óptica Visión 20/20 Pluss, Barrio Rincón.	

Fuente: elaboración propia

4.3.1.2 Ubicación uso dotacional destinado a actividades de salud

Usos Dotacionales destinados a Actividad de Salud- Sector Suba



Fuente: elaboración propia

Con un amplio radio de 1500 metros del plan parcial, se concluye que las actividades de salud se presentan en el sector de la calle 80 y en suba la Gaitana, lo que indica que este sector donde se ubica la pieza de ciudad objeto de estudio, carece de estos servicios de salud.

4.3.2 Usos Dotacionales Destinados A Actividad Educativa:

De la información de Mapas Bogotá, se evidenciaron las instituciones educativas relacionadas a continuación cercanas (500m2) al área de influencia.

4.3.2.1 Usos dotacionales destinados a actividades educativas

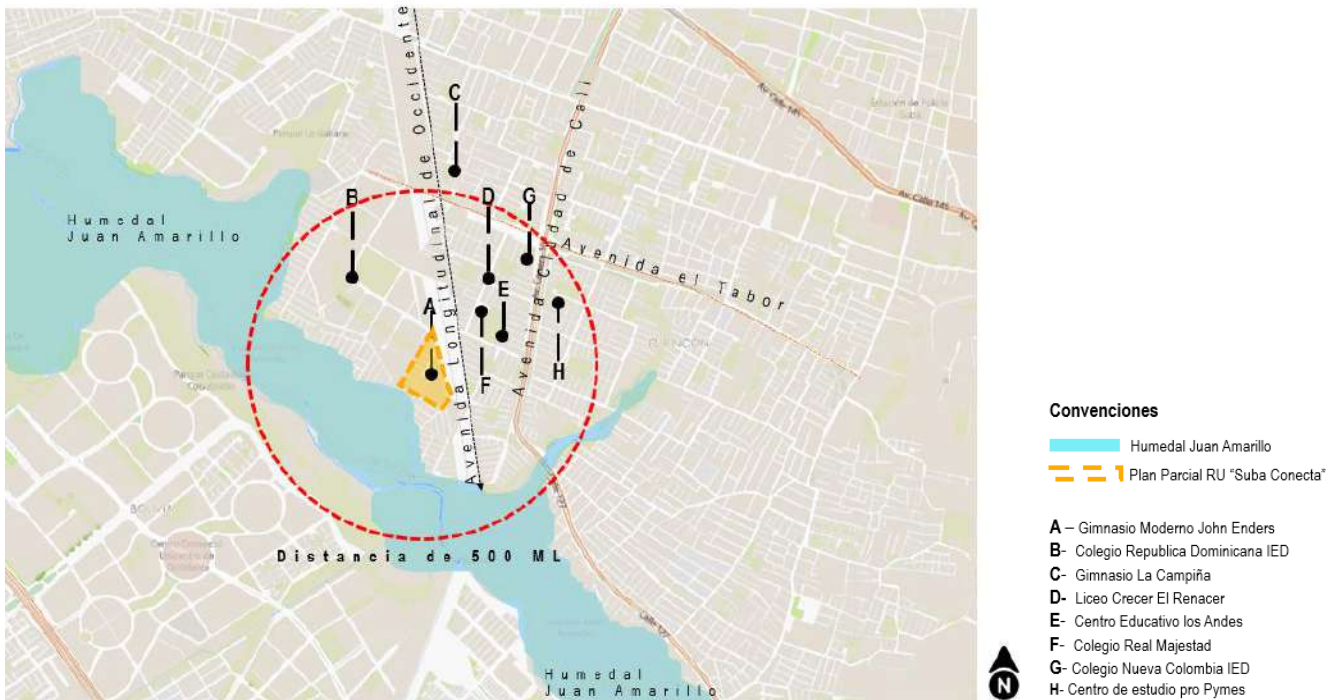
Localización	Nombre de la institución
UPL Rincón	<ul style="list-style-type: none"> • Colegio Real Majestad • Liceo Crecer el Renacer • Centro Educativo los Andes. • Centro de Estudios Pro-pymes • Colegio Nueva Colombia • El Gimnasio La Campiña
UPL Tibabuyes	Colegio República Dominicana IED

Fuente: elaboración propia

Como conclusión y en un radio de 500 metros se encuentran en la UPL Rincón 6 colegios y solo uno en la UPL Tibabuyes.

4.3.2.2 Mapa de ubicación uso dotacional destinado a actividades de educación

Usos Dotacionales destinados a Actividad de Educación- Sector Suba

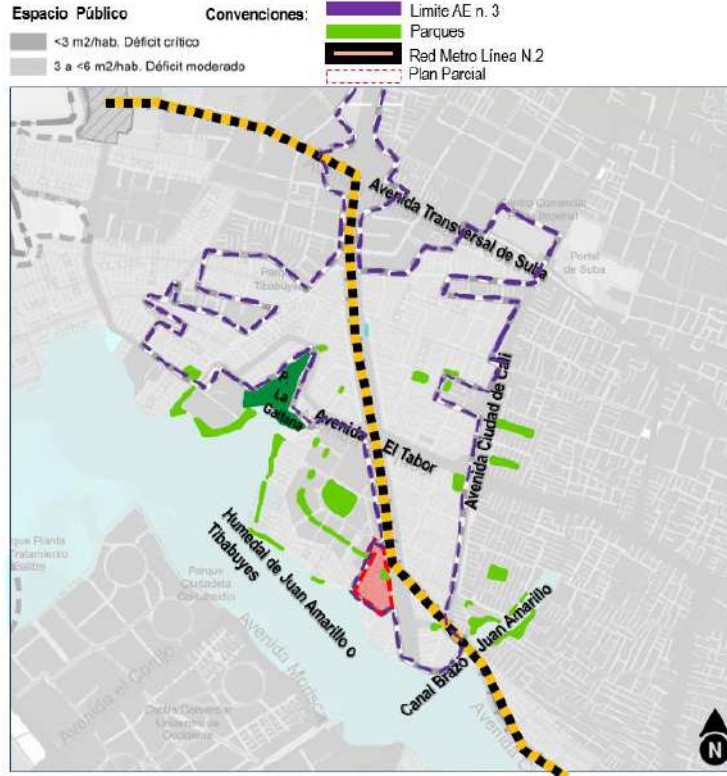


Fuente: elaboración propia

4.3.3 Espacio público existente

Desde el marco normativo del Plan de Ordenamiento, se puede evidenciar que de manera general la ciudad tiene déficit crítico en cuanto a el espacio público efectivo. Al realizar el análisis en el contexto de la Actuación Estratégica N.3 "Ciudadela educativa y del cuidado", se evidencia que los nodos de zonas verdes, son de dimensiones pequeñas en comparación de las construcciones existentes.

4.3.3.1 Mapa de espacio público UPL Tibabuyes



Fuente: elaboración propia

Para el caso puntual, la pieza de ciudad únicamente cuenta con dos parques con un área de 4.402, 2 metros cuadrados, es por esta razón, que el desarrollo de la pieza de ciudad propuesta, requiere sobreponer la importancia del Humedal Juan Amarillo-Tibabuyes y la creación de zonas verdes que permitan ser reconocidas en su (morfología) predial.

4.3.4 Sistema de Movilidad -Espacio Público para la movilidad RED VIAL

Si bien en plan de ordenamiento territorial, define el sistema de movilidad de la siguiente manera:

“Artículo 92. Sistema de Movilidad. Es el conjunto de bienes, infraestructuras, redes y mecanismos tecnológicos que dan soporte territorial a la libre circulación de los habitantes, la prestación efectiva de los servicios de transporte público, y al desplazamiento de mercancías. Se debe desarrollar y consolidar a partir de criterios de sostenibilidad, calidad, eficiencia y seguridad vial y humana, equidad, inclusión y accesibilidad universal en el Distrito Capital, y dar prioridad de circulación a los modos de transporte limpios y sostenibles.

El sistema de movilidad se organiza a partir de los siguientes componentes:

1. Espacio Público para la Movilidad. Es el conjunto de vías que permiten la conectividad física y digital de cada uno de los modos de transporte que circulan por el área urbana y rural del Distrito capital. Está conformado por las calles y los corredores por donde se desplazan peatones, ciclistas, vehículos particulares, transporte público de pasajeros urbano, rural y regional, y la carga. En el espacio público para la movilidad tienen prelación la circulación peatonal, las personas con discapacidad, los ciclistas y usuarios de transporte de micromovilidad. Las intervenciones que se realicen deben embellecer el entorno, mejorar la calidad del paisaje y generar sentido de pertenencia.

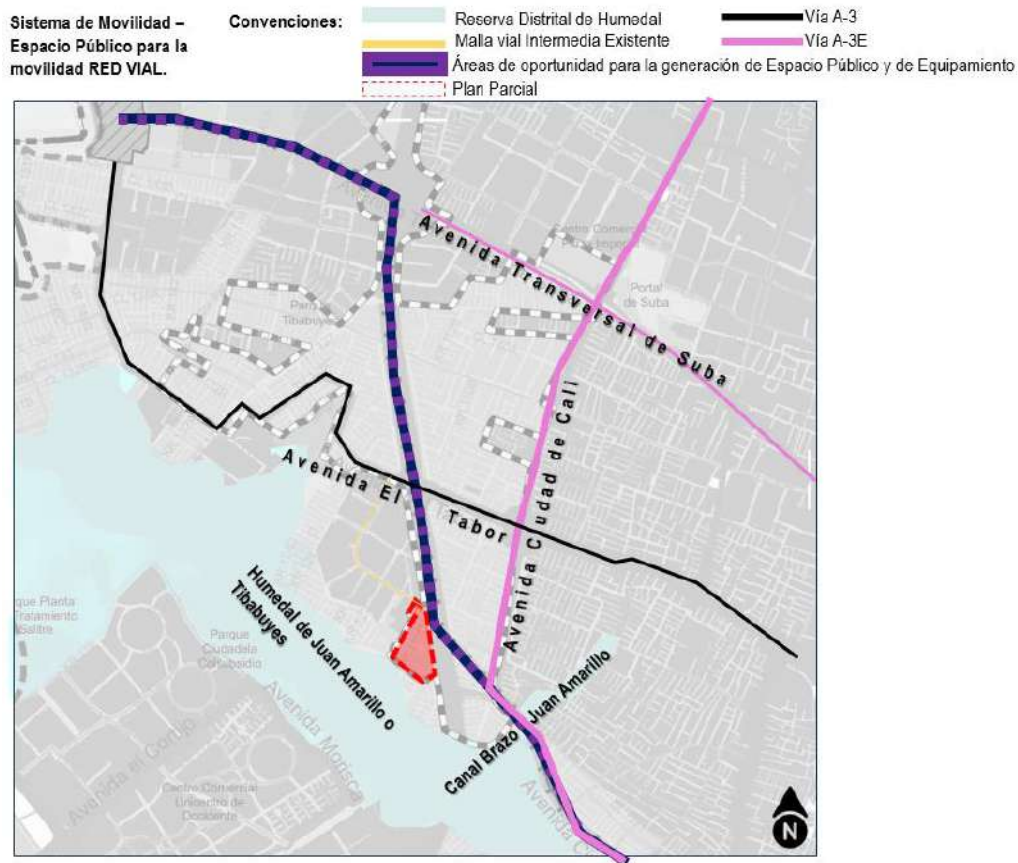
Está conformado por: 1) red de infraestructura peatonal, 2) la red de cicloinfraestructura y 3) la red vial,

que incluye la malla arterial de integración regional, arterial, intermedia, local y las vías rurales.

Al realizar el cruce cartográfico de la infraestructura vial para la zona de estudio permite concluir lo siguiente:

1. La pieza de ciudad objeto del Plan Parcial Suba Conecta se encuentra adyacente, a un área de oportunidad para la generación de espacio público y equipamiento, como lo es la segunda etapa del desarrollo de la Ciudadela Educativa y del Cuidado, correspondiente a la Actuación Estratégica No. 3.
2. El tipo de perfiles viales que se encuentran como vías de acceso a la pieza objeto de estudio son: la Avenida El Tabor, Avenida Ciudad de Cali y Avenida Transversal de Suba, los cuales están definidos en el plan de ordenamiento de acuerdo a los metros y especificaciones que deben tener este tipo de perfiles, en este caso A-3 y A-3E.

4.3.4.1 Mapa de movilidad espacio público/Plan Parcial Suba Conecta



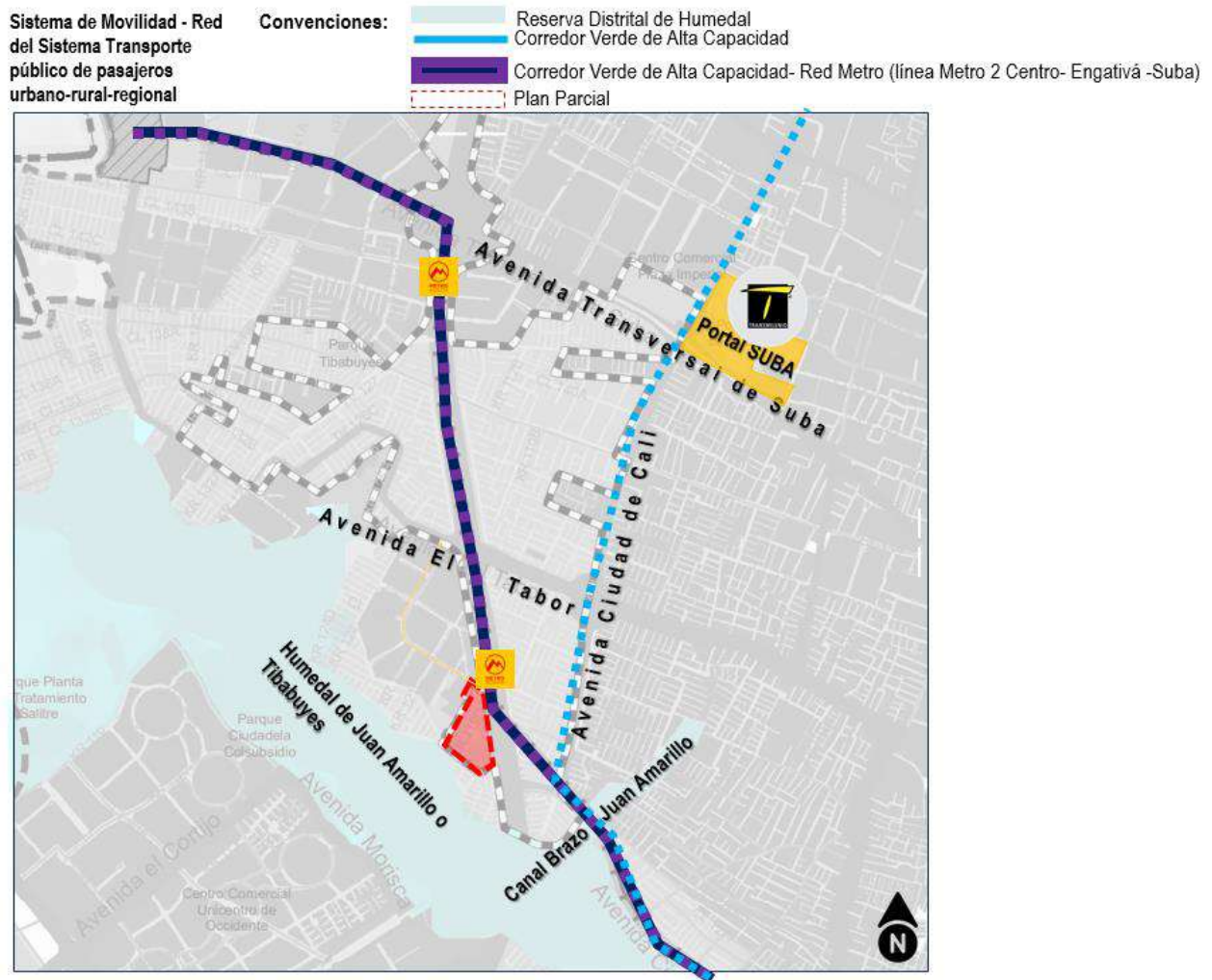
Fuente: elaboración propia

A continuación, se analizará el sistema de transporte existente y las oportunidades que trae consigo el plan de ordenamiento para este sector.

“Sistema de Movilidad - Red del Sistema Transporte público de pasajeros urbano-rural-regional Continuo a la normatividad del capítulo de sistema de Movilidad, Artículo 92 del Decreto Distrital 555 de 2021, 2. Red del Transporte Público de Pasajeros urbano, rural y regional. Es el conjunto de

infraestructuras de transporte que dan soporte territorial a la prestación del servicio de transporte público de pasajeros, y permiten la integración y operación de los medios de transporte público en el ámbito urbano, rural y regional.”

4.3.4.2 Mapa Red del sistema de transporte público/Plan Parcial Suba Conecta



Fuente: elaboración propia

En este caso, se puede evidenciar el trazado de la Avenida Longitudinal de Occidente regulada en el Plan de Ordenamiento mediante un corredor verde de alta capacidad- red metro subterráneo, en el cual se tiene planteado el trazado de la línea metro 2 (subterráneo) que conectara el Centro de la ciudad – Engativá y Suba, cuya estación número nueve (9) se encuentra a unos 200 metros del Plan Parcial Suba Conecta, indicando así, que el planteamiento urbanístico que se pretenda proyectar tiene a favor el sistema de transporte de metro.

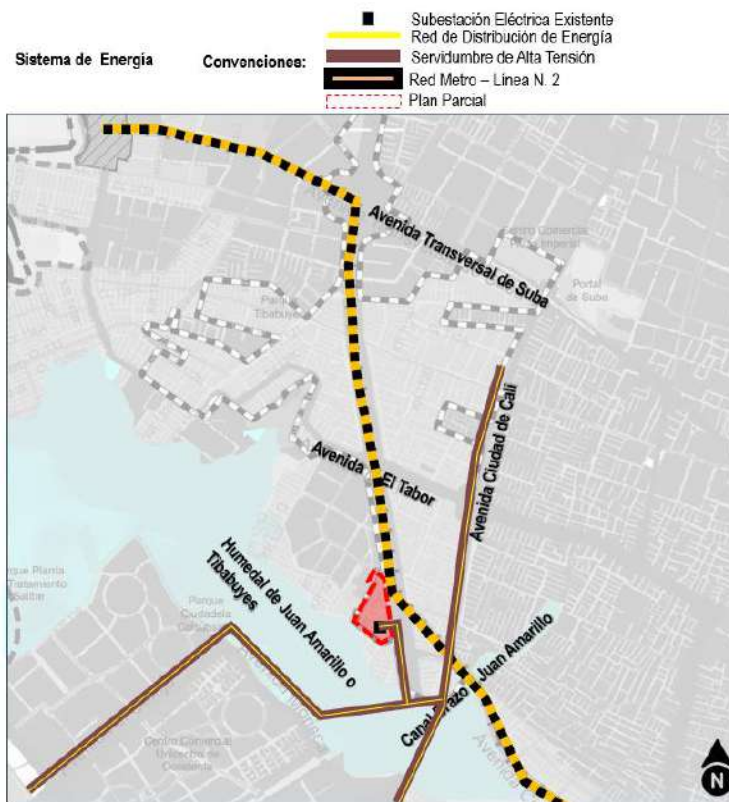
De Los Servicios Públicos

4.3.5 Sistema de Energía

El Distrito determinó en el POT Bogotá reverdece – Decreto 555 de 20221 realizar soterramiento de redes y la organización de las redes aéreas así como el desarrollo de una subestación en la UPZ Rincón y la ampliación de subestaciones actuales, una de ellas incorporada en el área delimitada por la Actuación Estratégica Educativa y del Cuidado ubicada actualmente en el polígono del Plan Parcial SUBA CONECTA, la cual se propone trasladar para dar uso de ese suelo dentro del proyecto cuya área es de 9.798,70 m², de cuya subestación se identificó un tramo de 600 metros de la reserva de la ALO Norte en donde existen 3 líneas aéreas de alta tensión, la carga es de 115 KW ocupando el 70% de la capacidad total, resultando un remanente del 30% disponible.

Para el desarrollo del Plan Parcial Suba Conecta se requiere trasladar la subestación está en la restricción del uso urbanístico del suelo y subsuelo que generan los aislamientos a lado y lado de las líneas exteriores que genera mantenerla en el sitio actual. Se informa, además, que es de interés de la empresa de servicio de energía que se incluya un lote dentro de la actuación estratégica para la construcción de una subestación de alta y media tensión que permitan garantizar la disponibilidad del servicio de energía, de acuerdo con la dinámica de crecimiento del área de influencia.

4.3.5.1 Mapa Red de energía



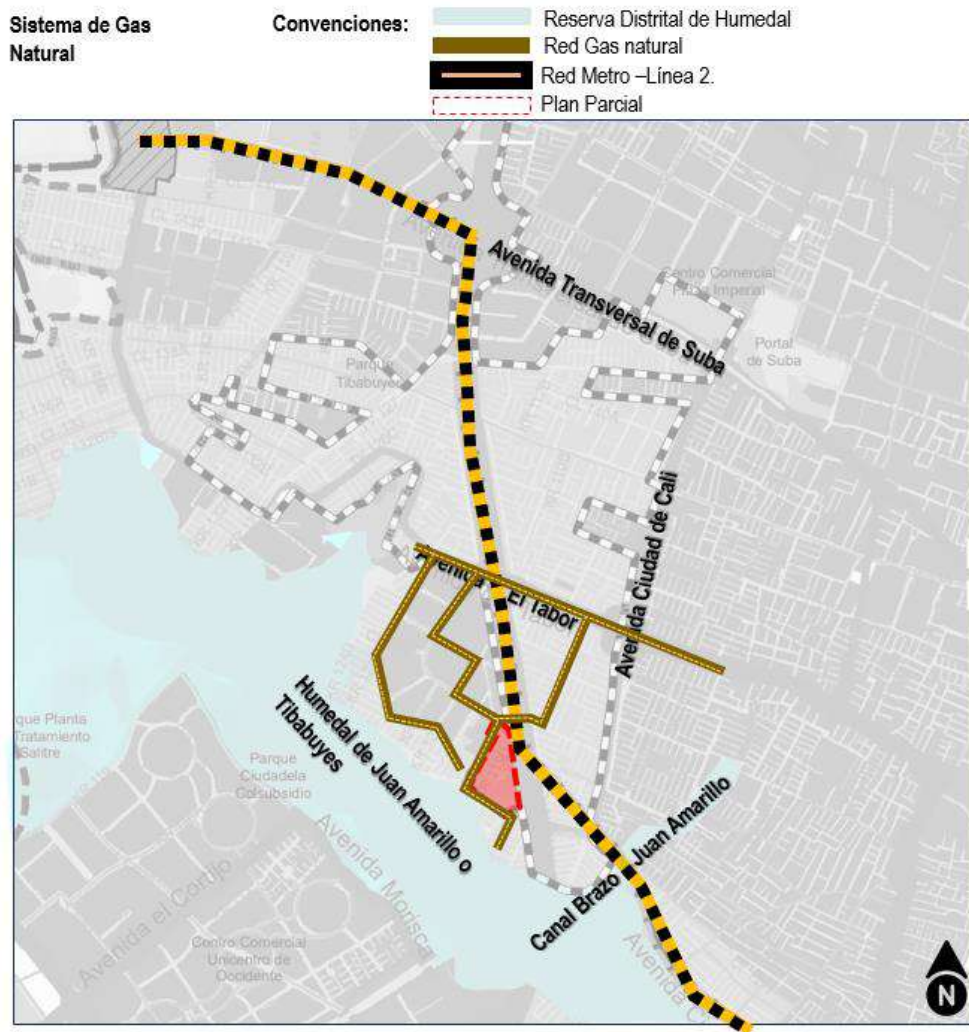
Codensa, da a conocer dentro de las comunicaciones del POT, que la infraestructura de la subestación actualmente localizada dentro del ámbito definido para el desarrollo del Plan Parcial Suba Conecta lleva más de 40 años en operación, por lo que no cuenta con instrumentos como Licencia Ambiental o similares. Adicionalmente, por llevar más de 10 años en operación, de acuerdo con el Código Civil Colombiano, Art. 939, se ha constituido una servidumbre de hecho, razón por la cual no es necesario realizar procesos de legalización de servidumbre.

El sector cuenta con la prestación del servicio de energía y así sus líneas de suministro y distribución para el sector donde se localiza la pieza de ciudad objeto de estudio.

4.3.6 Sistema de Gas Natural

El prestador del servicio en Bogotá es Gas Natural Vanti y cubre la totalidad de la Actuación Estratégica N.3 a través de redes de polietileno entre 3/4" y 2", con una capacidad disponible entre el 42% y 48% para atender nuevos proyectos.

4.3.6.1 Mapa Red de Gas Natural



Fuente: Elaboración propia

4.3.7 Sistema de acueducto

El sistema de acueducto está constituido por la infraestructura de abastecimiento, almacenamiento, tratamiento, potabilización y distribución del agua mediante redes matrices, secundarias y locales en la zona, con diámetros superiores a 12 en esta AE:

4.3.7.1 Ficha redes matrices AE N.3

Ficha 68. Redes Matrices AE Ciudadela Educativa y del Cuidado.

RED	DIÁMETRO	LOCALIZACIÓN SEGÚN PLANCHAS DE LA EAAB
Línea El Rincón RMA C-068	30" - 24"	Red matriz de acueducto existente. Esta red se encuentra ubicada sobre el corredor vial de la Avenida Ciudad de Cali costado oriental.
Prolongación Línea Avenida el Rincón No. Obra 20667	30"	Red matriz de acueducto existente. Esta red se encuentra ubicada sobre el corredor vial de la calle 128 F y se interconecta con la línea El Rincón en la carrera 96 A y cruza la Avenida Ciudad de Cali de oriente a occidente por la calle 129.
Línea Avenida Cundinamarca Suba RMA C-133	20" - 16"	Red matriz de acueducto existente. Esta red se encuentra ubicada sobre el corredor vial de la calle 132 y se interconecta con la línea El Rincón en la Avenida Ciudad de Cali.
Línea Avenida Tibabuyes RMA C-181	24"	Red matriz de acueducto existente. Esta red se encuentra ubicada sobre el corredor vial de la Avenida Ciudad de Cali y se interconecta con la línea El Rincón en la calle 132.
Prolongación Línea Avenida Ciudad de Cali No. Obra 20334	16"	Red matriz de acueducto existente. Esta red se encuentra ubicada sobre el corredor vial de la Avenida Ciudad de Cali costado occidental y se interconecta con la línea Tibabuyes en la calle 145.
Línea Sector Gavilanes No. Obra 19921	12" - 16"	Red matriz de acueducto existente. Esta red se encuentra ubicada sobre el corredor vial de la calle 145 y se interconecta con la línea prolongación Línea Avenida Ciudad de Cali.
Línea Sector La Gaitana	16"	Red matriz de acueducto existente. Esta red se encuentra ubicada sobre el corredor vial de la calle 139 y se interconecta con la línea sector Gavilanes en la calle 139 por carrera 118. Esta red no cuenta con planos récord.

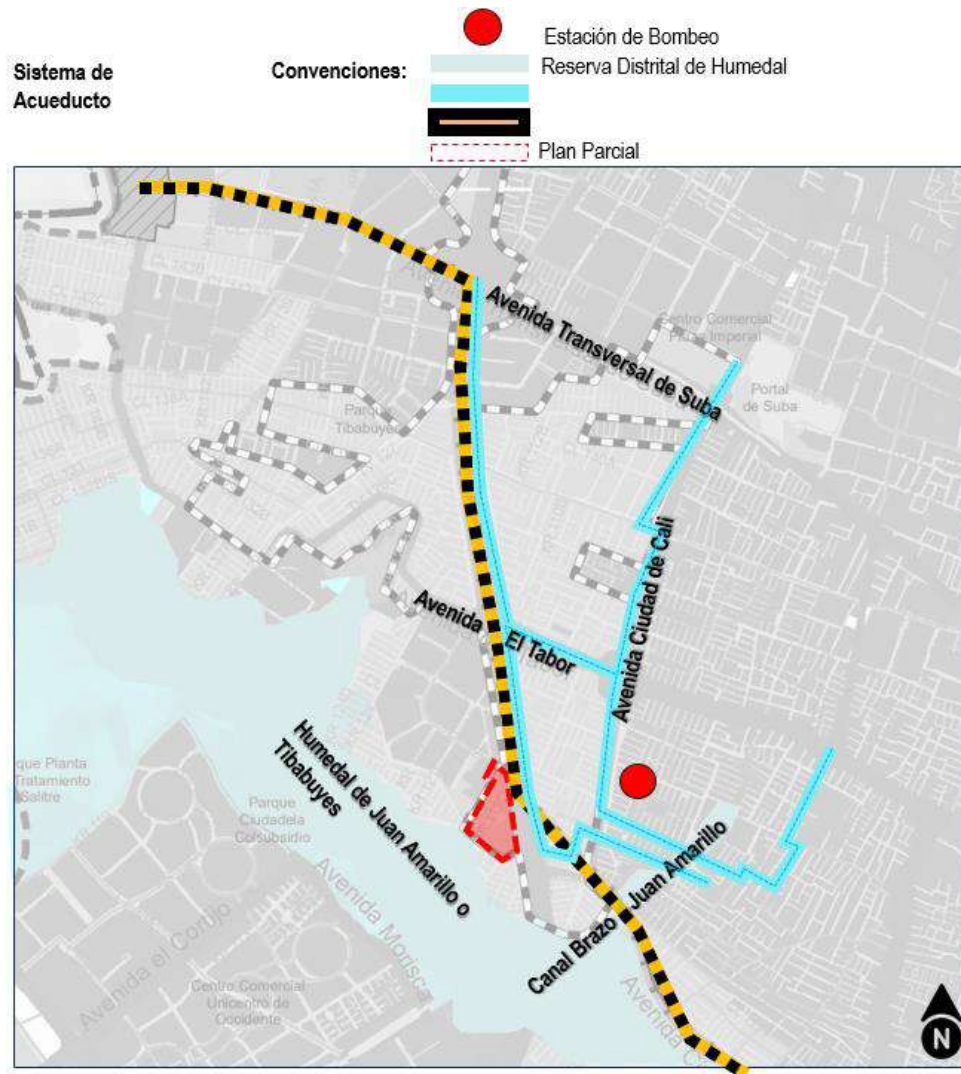
Fuente: EAAB. (2021)
Oficio 3050001
S-2021-302879

Fuente base: Resolución 074 de 2023

De esta información, aplica para el polígono del asunto la prolongación de la línea Avenida Ciudad de Cali y los datos específicos para la zona de estudio se encuentra en la Ficha 68 consignada en la Resolución 074 de 2023: Redes Matrices AE Ciudadela Educativa y del Cuidado.

Según la Resolución 074 de 2023: “**RED DIÁMETRO LOCALIZACIÓN SEGÚN PLANCHAS DE LA EAAB** Línea El Rincón RMA C-06830"- 24" Red matriz de acueducto existente. Esta red se encuentra ubicada sobre el corredor vial de la Avenida Ciudad de Cali costado oriental. Prolongación Línea Avenida el Rincón No. Obra 20667 30" Red matriz de acueducto existente. Esta red se encuentra ubicada sobre el corredor vial de la calle 128 F y se interconecta con la línea El Rincón en la carrera 96 A y cruza la Avenida Ciudad de Cali de oriente a occidente por la calle 129. Línea Avenida Cundinamarca Suba RMA C- 133 20"- 16" Red matriz de acueducto existente. Esta red se encuentra ubicada sobre el corredor vial de la calle 132 y se interconecta con la línea El Rincón en la Avenida Ciudad de Cali. Línea Avenida Tibabuyes RMA C-181 24" Red matriz de acueducto existente. Esta red se encuentra ubicada sobre el corredor vial de la Avenida Ciudad de Cali y se interconecta con la línea El Rincón en la calle 132. Prolongación Línea Avenida Ciudad de Cali No. Obra 20334 16" Red matriz de acueducto existente. Esta red se encuentra ubicada sobre el corredor vial de la Avenida Ciudad de Cali costado occidental y se interconecta con la línea Tibabuyes en la calle 145. Línea Sector Gavilanes No. Obra 19921 12"- 16" Red matriz de acueducto existente. Esta red se encuentra ubicada sobre el corredor vial de la calle 145 y se interconecta con la línea prolongación Línea Avenida Ciudad de Cali. Línea Sector La Gaitana 16" Red matriz de acueducto existente. Esta red se encuentra ubicada sobre el corredor vial de la calle 139 y se interconecta con la línea sector Gavilanes en la calle 139 por carrera 118. Esta red no cuenta con planos récord.”

4.3.7.2 Mapa Red de Acueducto



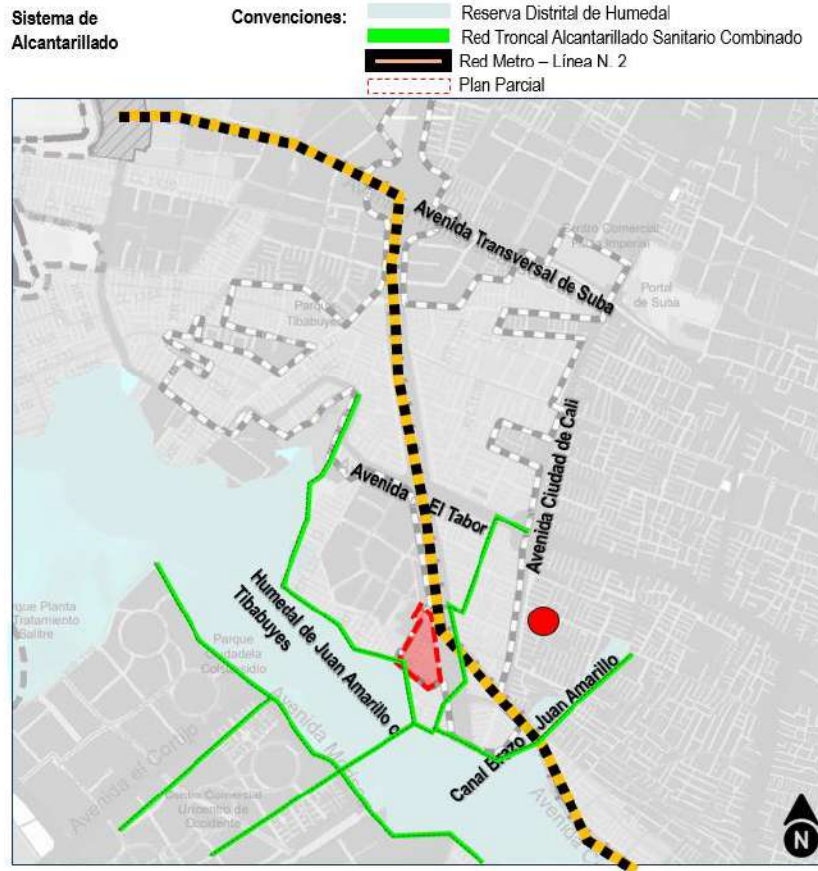
Fuente: elaboración propia

4.3.8 Red de alcantarillado

Compuesto por redes locales, secundarias, matrices y troncales de alcantarillado sanitario, los interceptores de aguas residuales y las plantas de tratamiento.

La AE ubicada en la cuenca Salitre, en las Subcuencas: a. Interceptor Las Mercedes; b. Interceptor Tibabuyes Oriental y, c. Tibabuyes e Interceptor Río Bogotá IRB. El manejo se da en sentido a las subcuencas señaladas, que a través de diferentes colectores e interceptores conducen las aguas sanitarias a la PTAR Salitre.

4.3.8.1 Mapa Red de Acueducto



Fuente: elaboración propia

4.3.9 Red de drenaje Pluvial

Se cruzó el polígono de la AE con la capa “Red troncal sanitario” del POT, identificando una capacidad remanente entre 0% a 15%. La capacidad remanente del servicio de alcantarillado para nuevos proyectos es baja, a pesar de contar con redes importantes. En la formulación de la AE, se requiere solicitar factibilidad de servicio ante la EAAB para definir si se requiere de obras adicionales para atender los nuevos proyectos para la movilidad sostenible y de revitalización.

El Sistema de Drenaje Pluvial, constituido por: drenajes naturales y áreas permeables de la Estructura Ecológica Principal y por los SUDS; ubicados entre la cuenca Salitre y Subcuencas; Juan Amarillo, Canal Cafam y Tibabuyes, La Conejera y Río Bogotá.

4.3.9.1 Tabla Red de Drenaje Pluvial

Ficha 71. Redes Sistema de Drenaje Pluvial AE Ciudadela Educativa y del Cuidado

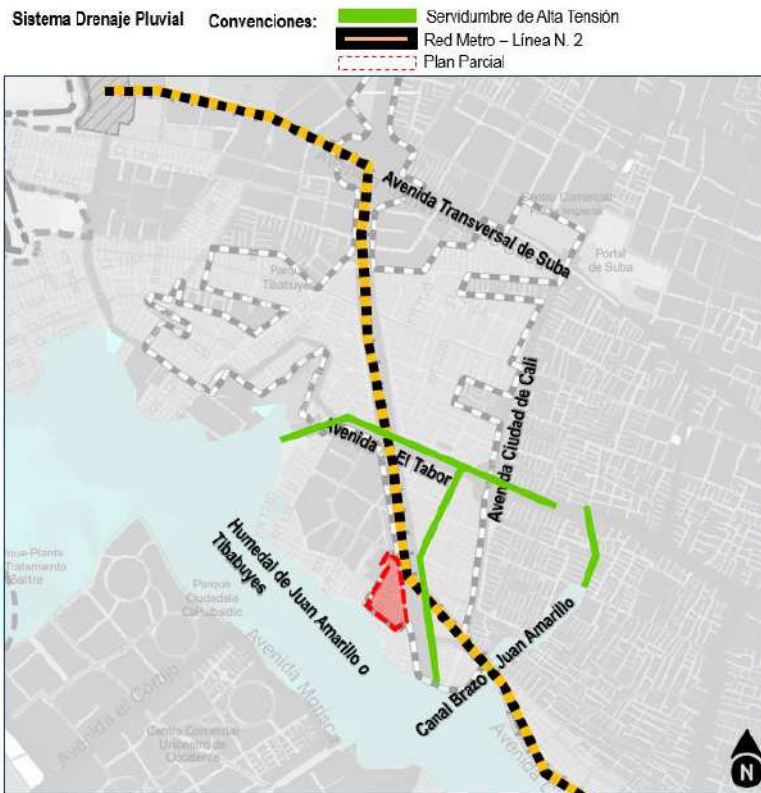
RED	DIÁMETRO	LOCALIZACIÓN SEGÚN PLANCHAS DE LA EAAB
Colector Compartir	1.50 m	Red troncal de alcantarillado sanitario existente. Esta red se encuentra ubicada en la carrera 115 entre calle 151 y calle 142.
Colector Compartir-Yolanta	1.80 m	Red troncal de alcantarillado sanitario existente. Esta red se encuentra ubicada en la calle 141 con transversal 138.
Colector Pluvial Calle 139	1.60m - 1-70m	Red troncal de alcantarillado sanitario existente. Esta red se encuentra ubicada en la calle 132 entre Av. Ciudad de Cali y carrera 125.
Colector Lombardía	1.30m - 3x2m	Red troncal de alcantarillado sanitario existente. Esta red se encuentra ubicada en la calle 142 entre carrera 107 y carrera 113.
Colector Toscana	2x2.4m	Red troncal de alcantarillado sanitario existente. Esta red se encuentra ubicada en la transversal 127 entre calle 131C y calle 139.
Quebrada La Salitrosa	Tipo cauce	Cauce ubicado en la calle 151 con carrera 133.
Canal Av Transversal de Suba	Tipo canal	Este canal se encuentra en la Av. Suba entre Av. Ciudad de Cali y carrera 110A.
Canal Cafam	Tipo canal	Este canal se encuentra en la calle 142 entre carrera 113 y transversal 127- transversal 127 hasta calle 131C.
Canal Brazo Juan Amarillo	Tipo canal	Este canal se encuentra ubicado en la Av. Ciudad de Cali con carrera 101
Humedal La Conejera	Humedal	Este humedal se encuentra ubicado aproximadamente en la calle 155 con carrera 133
Humedal Juan Amarillo	Humedal	Este humedal se encuentra ubicado aproximadamente en la Av. Ciudad de Cali con carrera 101

Fuente: EAAB. (2022)
Oficio 3050001
S-2021-302879

Fuente: EAAB. Resolución 074 de 2023

De lo anterior, para el caso que nos ocupa, corresponde el canal Cafam y Humedal Juan Amarillo. Con base en Cartografía POT (2021) Se encuentran redes troncales de alcantarillado pluvial y con importantes diámetros superiores a 1.50 metros.

4.3.9.2 Mapa Red Drenaje Pluvial



Fuente: elaboración propia

4.4 Estructura Socioeconómica Creativa y de Innovación

Tal cual se describe en el **Artículo 100. Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación:**

“La Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación -ESECI- reconoce la coexistencia de actividades productivas y residenciales, y las ventajas competitivas de la economía bogotana, buscando potenciarlas.

Con ese fin, cualifica el espacio urbano, incidiendo así en los factores de localización de la vivienda y el empleo, y asegura la disponibilidad de soluciones habitacionales y espacios adaptados a las nuevas necesidades de los habitantes y de las empresas generadoras de altos niveles de valor agregado, de innovación y de empleos formales y de calidad, considerando la evolución de las actividades de producción (en particular de las industrias 4.0) y concretando las apuestas de la Comisión Regional de Competitividad e Innovación y aquellas que se definan en el marco de la Región Administrativa y de Planeación Especial RAP-E y de la Región Metropolitana Bogotá Cundinamarca.

La pieza de ciudad objeto de estudio, no se encuentran establecidas estrategias y proyectos, de conformidad a la planimetría actualizada mediante Decreto 612 de diciembre de 2023.

CONDICIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

La información existente sobre la zona de influencia tiene dos fuentes: sobre Suba como Localidad se cuenta con el DANE cuyas gráficas han sido elaboradas por parte de Camacol B&C, y la otra es el visor de población de Bogotá el cual presenta cifras de la UPZ Tibabuyes, la cual pasó a ser Localidad en la nueva división del territorio a partir del Decreto Distrital 555 de 2021.

Población

Según cifras del DANE, la población en la localidad de Suba para 2023 es de 1.294.368 habitantes, y se proyecta se mantenga en crecimiento durante los próximos 11 años y al finalizar este periodo se espera un aumento de 172 mil habitantes en la localidad:

4.4.1 Cifras población Suba - Proyección De Crecimiento 2018 - 2035

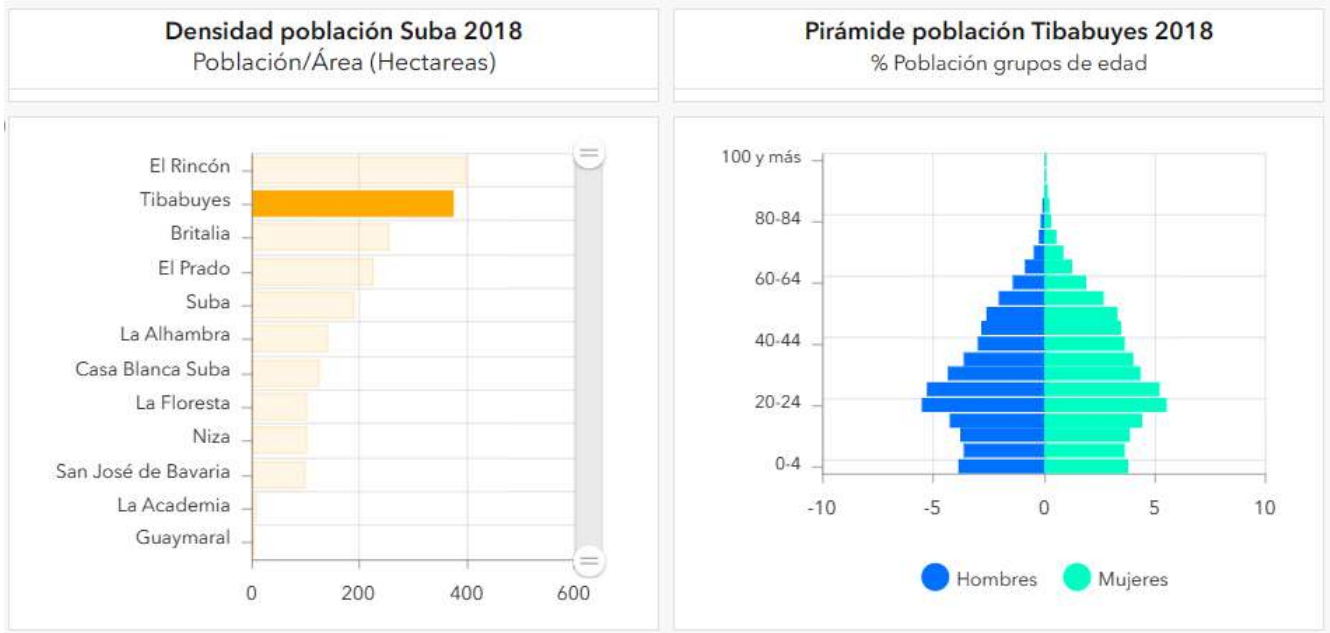


Fuente: DANE - Camacol Bogotá y Cundinamarca

La información demográfica de la población encontrada en el Visor de población Bogotá D.C. de 2018 UPZ Tibabuyes ahora UPL, demuestra que los actuales habitantes con edades entre 20 y 50 años es

el 50% lo que indica una cifra importante de potenciales compradores de los productos inmobiliarios para vivienda para garantizar que los actuales habitantes de Tibabuyes mejoren su calidad de vida sin tener que salir de la zona.

4.4.2 Distribución demográfica población UPZ Tibabuyes 2018



Fuente: Visor de población Bogotá D.C.

4.4.3 Cifras de proyección número de hogares en Suba 2018-2035



Fuente: DANE - Camacol Bogotá y Cundinamarca

Así mismo, el número de hogares seguirá en aumento y pasará esta localidad de 489 mil hogares en 2024 a 687 mil en el año 2035. Todos estos hogares demandarán vivienda nueva durante los próximos años.

Según el portal de salud de Bogotá- SaluData, en Bogotá hay 246.668 personas en situación de

discapacidad. Las localidades con el mayor número de personas con discapacidad son Kennedy (33.120), Bosa (24.890), Rafael Uribe Uribe (22.450), Ciudad Bolívar (19.443) y Suba (19.190), lo que representa para el proyecto objeto de esta propuesta, una necesidad imperante de contar con servicios de salud dentro de la UPL para esta población.

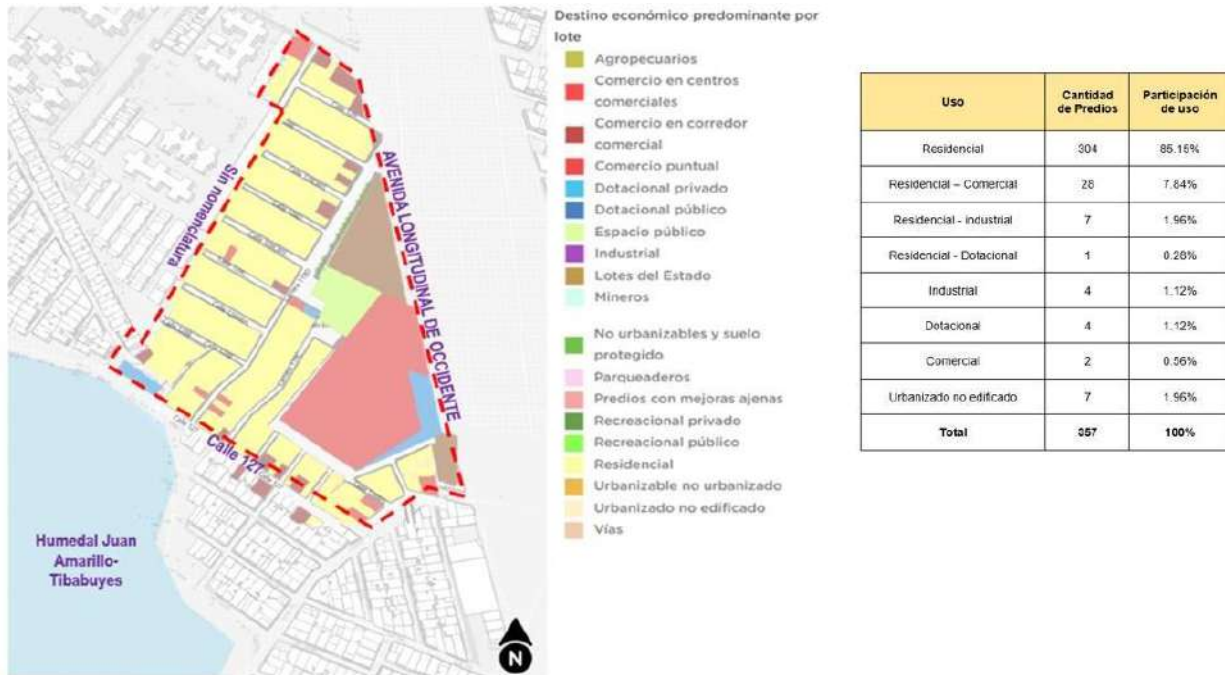
Ahora bien, según la encuesta multipropósito 2021, la antigua UPZ Tibabuyes cuenta con un 83,8% de población en estrato 2 y 15,7 en estrato 3.

4.4.1 Estructura predial del polígono objeto de estudio

Usos. El área de planificación del Plan Parcial SUBA CONECTA es de 46.457.01 m², cuya área de terreno es de 33.967.30 m², conformada a su vez por 19 manzanas y 357 predios, incluyendo una Subestación Eléctrica de 9.798.70 m² y espacio público conformado por:

- Dos parques de 2.856.80 m² y de 1.545.40 m²
- Vías locales que suman un área de 8.087,51 m²
- Frente al área ocupada por la Subestación Eléctrica Suba Conecta que corresponde a 9.798.70 m², como se mencionó en el diagnóstico de redes eléctricas, Codensa informa que esta infraestructura lleva más de 40 años en operación, por lo que no cuenta con instrumentos como Licencia Ambiental o similares. Adicionalmente, por llevar más de 10 años en operación, de acuerdo con el art. 939 del Código Civil Colombiano, se ha constituido una servidumbre de hecho, razón por la cual no es necesario realizar procesos de legalización de servidumbre.

4.4.1.1 Usos prediales



Fuente: elaboración propia

Con base en información catastral de 2023, el Plan Parcial Suba Conecta, está conformado por 357 predios detallados a continuación: más del 85% corresponde a uso residencial (304 predios), aproximadamente un 10% adicional (28 predios) corresponde a uso mixto entre residencial y dotacional, residencial industrial y residencial comercial, un 3% entre uso industrial, comercial y

dotacional y finalmente, 7 predios urbanizados no edificados. (Anexo 1. Tabla información 357 predios).

El 0.56% referenciado en la tabla anterior, correspondiente a dos (2) inmuebles con área de terreno de 75.13 m² y un área total construida de 86.94 m², están destinados a uso comercial y de servicios tipo 1 conforme con lo dispuesto en el literal a, numeral 4 del artículo 233 del Decreto Distrital 555 de 2021, que hace referencia a edificaciones o espacios con un área construida menor a 500 m², así mismo, pertenecen a la categoría de corredores comerciales de la definición de usos catastrales “predios ubicados en zonas homogéneas físicas señaladas como Corredores Comerciales”.

Con una proporción del total de los usos, el 1.12% corresponde a cuatro (4) predios se encuentran destinados al uso dotacional privado, los cuales tienen un área total de terreno de 10.153.3 m². De todos los inmuebles tan solo el identificado con el folio de matrícula inmobiliaria tiene un área construida de 176.00 m², lo que implica que acorde con lo dispuesto en el literal a) numeral 2 del artículo 233 del Decreto Distrital 555 de 2021, se encuentra catalogado dentro del uso dotacional que hace referencia a edificaciones o espacios con un área construida menor o igual a 4000 m², como es el caso del colegio Gimnasio Moderno John Enders, ubicado el Barrio Aures II que forma parte de la UPL Tibabuyes.

El 1.12% del total de usos corresponde a uso industrial siendo estos, cuatro (4) predios con un área de total de terreno de 386.2 m² y un área total construida de 455.31 m², lo que implica que acorde con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 233 del Decreto Distrital 555 de 2021, se encuentran catalogados dentro del uso Industrial Tipo 1 que hace referencia a edificaciones o espacios con un área construida menor a 500 m².

Ahora bien, el 7.84% corresponde al uso mixto compuesto por uso residencial y comercial, conformado por 28 inmuebles, las actividades comerciales a las que destina una parte del área construida de dichos predios se encuentran comprendidos dentro de la definición de usos catastrales de “Comercio Puntual: Construcciones con alguna actividad comercial ubicadas fuera de corredores comerciales.”

El uso residencial es el predominante en el polígono, con un 85.15% de los predios que corresponden a 304 inmuebles.

Así mismo, se identificó 7 inmuebles destinados a la actividad mixta residencial e industrial de los cuales uno de los predios tiene destinada parte de su área al uso de industria artesanal, según la definición de usos catastrales para: Edificaciones con usos donde se desarrollan actividades artesanales donde hay transformación de materia prima en una escala local (no es producción en masa) y sin auxilio de maquinaria, aunque pueden utilizar herramientas rudimentarias o de baja tecnología e industrialización (talleres de confección, trabajos en arcilla, bambú, cuero, fibras, fique, guadua, madera, tagua, totumo, metales preciosos). Es una actividad de bajo impacto ambiental (ruido, polución). En No PH.”

Finalmente, se evidencia 7 Predios urbanizados no edificados, significando un 1.96% de predios.

Alturas de las edificaciones. Acorde con la información de los predios que conforman el Plan Parcial SUBA CONECTA, los 357 predios se encuentran entre 1 y 5 pisos de altura detallados así:

- Construido solo piso 1= 141 predios
- Construidos dos pisos=137 predios
- Construidos 3 pisos=68 predios
- Construidos 4 pisos=10 predios
- Construidos 5 pisos= 1 predio

Rangos por área de terreno. Sobre los predios que conforman el polígono del Plan Parcial Suba

Conecta los siguientes con los rangos por área:

- En el rango de 0 a 101 m2 correspondientes a 336 predios siendo ésta el área predominante.
- En el rango de 101 a 350 m2 correspondientes a 18 predios
- En el rango de 350 a 650 m2 correspondientes a 2 predios
- En el rango de mayor a 650 m2 que corresponde a un predio

Avalúo catastral y comercial año 2023. Con base en la información catastral de la Unidad administrativa Especial de Catastro Distrital – UAEDC del año 2023, se clasificaron los predios correspondientes al polígono que nos ocupa, en los siguientes rangos:

4.4.1.2 Rangos por avalúo catastral año 2023

Rango avalúo catastral	Número de predios por rango	Participación avalúo catastral
0-\$131,000,000	86	24.09%
\$131,000,000-\$161,000,000	105	29.41%
\$161,000,000-\$201,000,000	97	27.17%
\$201,000,000-\$501,000,000	66	18.49%
Mayor a \$501,000,000	3	0.84%
Total	357	100,00%

Fuente: Base catastral 2023 UAEDC

De esta información, se destacan 3 rangos de avalúo catastral: el 29.41% corresponde al rango hasta 131 millones a 105 inmuebles, se encuentran en el rango de avalúo catastral entre \$131.000.000 y \$161.000.000 millones de pesos, seguido de 97 inmuebles con valor catastral entre \$161.000.000 y \$201.000.000 millones de pesos. Se concluye que el 80,67% de los inmuebles tiene un valor por debajo de los 201 millones de pesos.

4.4.1.3 Rangos por valor comercial año 2023

Rango valor comercial 2023	Número de predios	Participación porcentual
0-\$131,000,000	41	11.48%
\$131,000,000-\$201,000,000	150	42.02%
\$201,000,000-\$501,000,000	161	45.10%
\$501,000,000-\$900,000,000	3	0.84%
Mayor \$900,000,000	2	0.56%
Total, predios	357	100.00%

Fuente base: Base catastral 2024, cálculos propios

Determinación valor comercial estimado de los inmuebles del Plan Parcial de Renovación Urbana Suba Conecta: en Colombia existen diversas metodologías para calcular el valor comercial de un inmueble, estas incluyen factores muy variados, tales como el mercado inmobiliario, la localización del inmueble (la oferta y demanda del bien), indicadores macroeconómicos, atributos de localización y vecindad, potencial inmobiliario del bien inmueble, entre muchos otros.

Así las cosas, este valor se encuentra en constante y permanente transformación, bien sea aumentando o disminuyendo, dependiendo de los elementos que intervengan en su fijación. Una

variable oficial y muy útil para aproximarse al valor comercial de un inmueble es el avalúo catastral, que es la tasación que hace el Estado sobre cada inmueble para efectos de liquidación de impuestos. Acorde con lo dispuesto en el párrafo del artículo 246 de la Ley 1450 de 2011 y la definición del avalúo catastral de que trata el artículo 2.2.2.1.17 del Decreto 148 de 2020, el avalúo catastral de los inmuebles no podrá ser inferior al 60% de su valor comercial.

Teniendo en cuenta que para el Plan Parcial de Renovación Urbana Suba Conecta no es viable producir avalúos puntuales para la determinación exacta y precisa del valor comercial inicial de los inmuebles, se consultó el avalúo catastral de cada uno de ellos en la base catastral de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD para la vigencia 2023. Dado que en Bogotá D.C. el avalúo catastral tiende a ser el 80% del avalúo comercial, se aplicó la siguiente fórmula para cada predio:

Avalúo comercial = Avalúo catastral / 80%

En este orden de ideas, y conforme a lo indicado en el párrafo anterior, para la determinación del valor comercial estimado de los predios que integran el Plan Parcial de Renovación Urbana Suba Conecta, se tuvo en cuenta el avalúo catastral de cada uno de los predios y se dividió por 0.8, cuyo resultado equivale a una estimación de su valor comercial.

Volviendo a la tabla de rangos por valor comercial, se evidencia un orden invertido respecto del avalúo catastral, siendo así que comercialmente la mayor participación se encuentra entre \$201,000,000 y \$501,000,000 millones de pesos con un 45,10% (161 inmuebles), seguido de un 42,02% en la categoría de \$131,000,000 a \$201,000,000 millones de pesos (150 inmuebles).

Cifras del sector edificador. Con base en la información suministrada por Camacol Bogotá y Cundinamarca exclusivamente para fines académicos, se tienen las siguientes cifras relevantes del sector, los cuales, de cara a la comercialización del Plan Parcial Suba Conecta, incide en la determinación de las fases del proyecto y en la estructuración del mismo. Adicionalmente, según el estudio de actividad edificadora de Camacol Bogotá y Cundinamarca, de 2023⁸, para el caso en concreto, se tienen en cuenta las siguientes variaciones del mercado de vivienda presentes:

- El tiempo de ventas de vivienda ha variado para VIS pasó de 4 a 16 meses
- La situación económica actual ha provocado un considerable aumento en la rotación de inventarios tanto en el segmento de VIS como en el de No VIS en los últimos meses. Si se mantiene el ritmo de ventas de los últimos tres meses, la oferta de VIS y No VIS se agotaría en 16,2 y 21,3 meses respectivamente.
- Los desistimientos en VIS a nivel nacional subieron tres veces los desistimientos de los últimos 10 años.
- En Bogotá D.C., el sector constructor aporta 6 de cada 10 empleos y a nivel nacional, de los 23 millones de empleos el sector constructor ocupa 1.7 millones
- 2023 es el primer año en la historia del país en donde existe inventario en VIS
- Los arrendatarios en Bogotá tienen un 53% de intención de compra de vivienda dado que los cánones han aumentado y en Cundinamarca esta cifra es de 72%
- Los hogares hasta de 4 salarios son potenciales compradores de VIS y no VIS con un 48% de

⁸ Estudio de actividad edificadora septiembre 2023 Camacol Bogotá y Cundinamarca, resultado de 1224 encuestas incluyendo compradores web

probabilidad de compra.

- Si bien la oferta VIS es la que más demanda tiene, el mercado se ha ampliado a otros tipos de vivienda como: coliving, senior living, estadía de corto plazo y todo en mínimo metraje.
- El apalancamiento de subsidios debe darse desde las Cajas de Compensación.
- Conforme a los resultados arrojados de los buscadores on-line para la compra de vivienda, tenemos:
 - Apartamentos con 3 habitaciones 60%
 - Viviendas entre 100 y 200 millones de pesos 60%
 - 26% de las búsquedas están ubicadas en la localidad de Suba
 - Oferta VIS es la más vendida
 - Áreas más buscadas de 31 a 50 m2
- Otros factores importantes para la compra de vivienda en Bogotá:
 - 27,6% por inversión
 - 22,8% para aprovechar subsidios
 - 11,7% por valorización

Entre 2022 y 2023 se ha evidenciado una disminución considerable en materia de licenciamiento con una disminución en metros cuadrados del 22%, respondiendo así a la coyuntura nacional frente a los subsidios para la adquisición de vivienda donde, impactan las nuevas disposiciones sobre reducir este beneficio de personas con ingresos iguales o inferiores de 2 a 4 salarios SMMLV.

Las siguientes son las cifras exclusivamente para Suba, en donde en los últimos meses las ventas han aumentado mientras que las iniciaciones y lanzamientos presentan un comportamiento oscilante. Por su parte la oferta ha disminuido:

4.4.1.4 Indicadores de Oferta, Lanzamientos, Iniciaciones y Ventas de Suba



En la localidad de Suba en los últimos meses las ventas han aumentado mientras que las iniciaciones y lanzamientos presentan un comportamiento oscilante. Por su parte la oferta ha disminuido.

Es importante resaltar que, según los últimos datos, aproximadamente dos terceras partes de los nuevos hogares en la localidad van a demandar Vivienda de Interés Social

4.4.1.5 Matriz conclusiones diagnóstico

E. funcional y del cuidado						
MATRÍZ DE SÍNTESIS	EEP	Sistema de Espacio Público	Sistema de movilidad	Sistema del Cuidado y servicios sociales	Sistema de servicios públicos	Estructura socioeconómica y de innovación
FORTALEZAS	1. la existencia del Parque Ecológico Distrital de Humedal Juan Amarillo- Tibabuyes y el corredor Cafam. 2. Conservación de la biodiversidad en estos espacios considerados Áreas Protegidas del Distrito	Desde el POT Bogotá Reverdece, este punto de la ciudad ha sido seleccionado para su desarrollo en las condiciones de implementación de espacio público, con el fin de revitalizar este sector.	Ubicación adyacente a el trazado de línea de M2, así como también de la construcción del Corredor Vial Avenida longitudinal de Occidente.	Norma urbanística que permite la implementación de equipamientos de ciudad y servicios sociales, para este sector.	Preexistencia de redes prestadoras de servicios públicos en la pieza de ciudad objeto de estudio.	1. Mixtura de usos, vivienda, comercio. 2. Áreas geográficas que generan condiciones para impulsar el desarrollo económico, social y cultural en el ámbito local
OPORTUNIDADES	Realizar conexiones por medio del espacio público que integren y generen espacios de transición entre el Parque Ecológico Distrital de Humedal Juan Amarillo- Tibabuyes y el Corredor Cafam	Zonas de espacio público establecidas en el desarrollo de la Actuación Estratégica sobre la ALO, que permiten la conexión con la pieza de ciudad objeto de estudio.	Conexión próxima de la pieza de ciudad con la propuesta de línea Metro 2 (estación Número Nueve).	Implementar y concretar el modelo de la ciudad de los quince "15 minutos"	Generar entornos urbanísticos, que salvaguarden un perfil tipológico donde no se evidencien infraestructuras de servicios públicos. 2. conexión inmediata a los servicios públicos.	Calles comerciales y corredores verdes de proximidad (Tejido económico local - corredores en vías secundarias).
DEBILIDADES	Debido a la falta de cultura, se toman estos lugares como botaderos y no se le da la importancia a nivel ambiental, en cuanto a que estos pedazos de naturaleza puede contribuir en la baja de temperaturas.	Déficit de espacio público en la UPL de tibabuyes, de conformidad al Decreto 525 de 2023, Reglamentación de las UPL Rincón de Suba y Tibabuyes.	Vías pre existentes sin conexión coherente frente al plan vial, así como también, vías "ciegas".	Las distancias para acceder a un equipamiento, son de 500 ML a 1500 ML, lo que se vuelve un desafío de conectividad para quienes quieren acceder a los servicios prestados en otras UPL	Traslado de la subestación de Energía, la cual rompe con todo el perfil urbano del sector.	La renuncia de los moradores en la implementación de proyectos de renovación urbana en sectores con estas condiciones en la ciudad.
AMENAZAS	El desarrollo de nuevas piezas de ciudad que no integren la EEP, debido a su normatividad y altas exigencias.	Desarrollo de licencias urbanísticas, predio a predio no que no permita la revitalización de la ciudad, mediante la implementación de espacio público.	Desarrollo de licencias urbanísticas, predio a predio no que no permita la revitalización de la ciudad, mediante la implementación de conexiones viales coherentes con el plan vial.	La no integración de equipamientos en los nuevos proyectos inmobiliarios.	Costos elevados por traslado o generación de nueva infraestructura de servicios públicos.	Fracaso del modelo de la ciudad de los quince "15 minutos".

Fuente: Elaboración propia

5. Formulación Plan Parcial Suba Conecta

Lineamientos para el planteamiento Urbanístico del Plan Parcial de renovación urbana, SUBA CONECTA

Teniendo en cuenta que la Actuación Estratégica N. 3 “Ciudadela Educativa y del cuidado”, tiene como objetivo general: “la revitalización urbana y movilidad sostenible”. Es indispensable atender los objetivos específicos del Modelo de Ordenamiento Territorial, los de la Actuación estratégica descritos en el numeral 3 del presente documento y la matriz de síntesis de fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas, se tienen en cuenta para la propuesta objeto del documento y se establecen las pautas a seguir con el fin de cumplir con el MOT.

5.1 Objetivos específicos:

El Plan Parcial Suba Conecta busca articular 6 pilares, así:

5.1.1 Pilares base de la formulación PPSC



Fuente: elaboración propia

El Plan Parcial de Renovación Urbana "Suba Conecta" busca articular 6 pilares, así:

- Contribuir en la implementación de las estrategias de la Actuación Estratégica No. 3, mediante la oferta de servicios dotacionales que promoverá el Plan Parcial de Renovación Urbana - Suba Conecta los cuales complementarán las actividades relacionadas con la salud y el cuidado planteadas en la mencionada actuación.
- Integrar la Estructura Ecológica Principal "Humedal Juan Amarillo Tibabuyes" con la pieza de ciudad, mediante la generación de espacios públicos, la reconfiguración de los parques existentes y la revitalización, con el fin de mejorar las condiciones de accesibilidad y conectividad entre el polígono objeto de estudio y la ciudad.
- Impulsar el aprovechamiento económico del espacio público mediante la interacción directa a espacios comerciales que estarán ubicados en el primer piso.

- Promover la interacción de los habitantes en las edificaciones en las que se plantean mixtura de usos que contribuyan a generar actividades productivas que reactiven el sector, y originen redes de cooperación, confianza y seguridad entre los habitantes.
- Implementar el concepto “Ciudad de los 15 minutos” como planteamiento urbanístico, mediante la generación de espacios públicos de proximidad seguros en los que los habitantes accedan con mayor facilidad a los sistemas de transporte masivo que se desarrollarán con la construcción de la segunda línea del metro y a su vez promueva el acceso a diversidad de usos, en el mismo sitio.
- Priorizar la permanencia de los moradores en la nueva pieza de ciudad que ofrece entornos vitales para mejorar sus condiciones de habitabilidad que produzcan bienestar y espacios públicos de proximidad que permitirá a sus habitantes acceder caminando a la oferta de comercio y servicios y dotacionales planteados en el Plan Parcial de Renovación Urbana Suba Conecta.

Si bien el Decreto Distrital 555 de 2021, en su Artículo 160 describe las Condiciones para conformar y consolidar Corredores Verdes.

“En un corredor verde se desarrolla infraestructura de movilidad que privilegia modos de transporte limpios, al peatón y a la micromovilidad; protege y resalta el patrimonio cultural y desarrolla estrategias de reverdecimiento, entendidas como acciones de mitigación al cambio climático, conexión ecosistémica y cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible – ODS

El desarrollo de proyectos en los corredores de transporte de alta y media capacidad, ciclo infraestructura y micromovilidad, deben cualificar el sistema de movilidad y la estructura urbana de la ciudad a partir del reverdecimiento, la renaturalización, el fortalecimiento de las dinámicas de proximidad y el Desarrollo Orientado al Transporte Sostenible – DOTS, donde se garanticen condiciones urbanas que incentiven el uso de medios de transporte de cero y bajas emisiones; con espacios de permanencia que se integren al tejido urbano y social.

La delimitación territorial donde se establezca la implementación de corredores verdes y su área de influencia, se considera un área en la que convergen decisiones administrativas en materia de movilidad, gestión y desarrollo de proyectos de intervención urbanística.”

Se puede entender que este corredor de la Avenida Longitudinal de Occidente – Norte, pretende tener una dinámica de actividades que incluyen ciclo infraestructura, el reverdecimiento, la integración de transporte y espacios que generen permanencia.

A continuación, se presentan dos imágenes de la propuesta del corredor verde en la Avenida Longitudinal de Occidente- Norte, donde se puede apreciar la intervención urbanística, propuesta por RENOB.

5.1.2 Espacio público del Corredor Verde ALO.



Fuente: RENOBO.

Así pues, para la configuración de la propuesta urbanística, se evaluó aspectos como:

1. Consolidación de corredores verdes.
2. Proyectos de infraestructura vial en el sector.
3. Proyectos inmobiliarios en el sector.

A lo cual arroja que el desarrollo de la Actuación Estratégica número tres (3), Ciudadela Educativa y del Cuidado, ha desarrollado unas iniciativas las cuales favorecen a la pieza de ciudad estudiada en la cual se pretende plantear el plan parcial de renovación urbana “Suba Conecta”

De la consolidación de corredores verdes.

Como proyecto de movilidad, se contempla la integración de la estación Número nueve (9) de la segunda línea de metro, la cual será subterránea y tendrá conexión con las grandes plazoletas de espacio público, zonas de comercio, ciclo infraestructura y zonas reverdecidas.

5.1.3: Estación Subterránea de metro número nueve, línea Dos de Metro

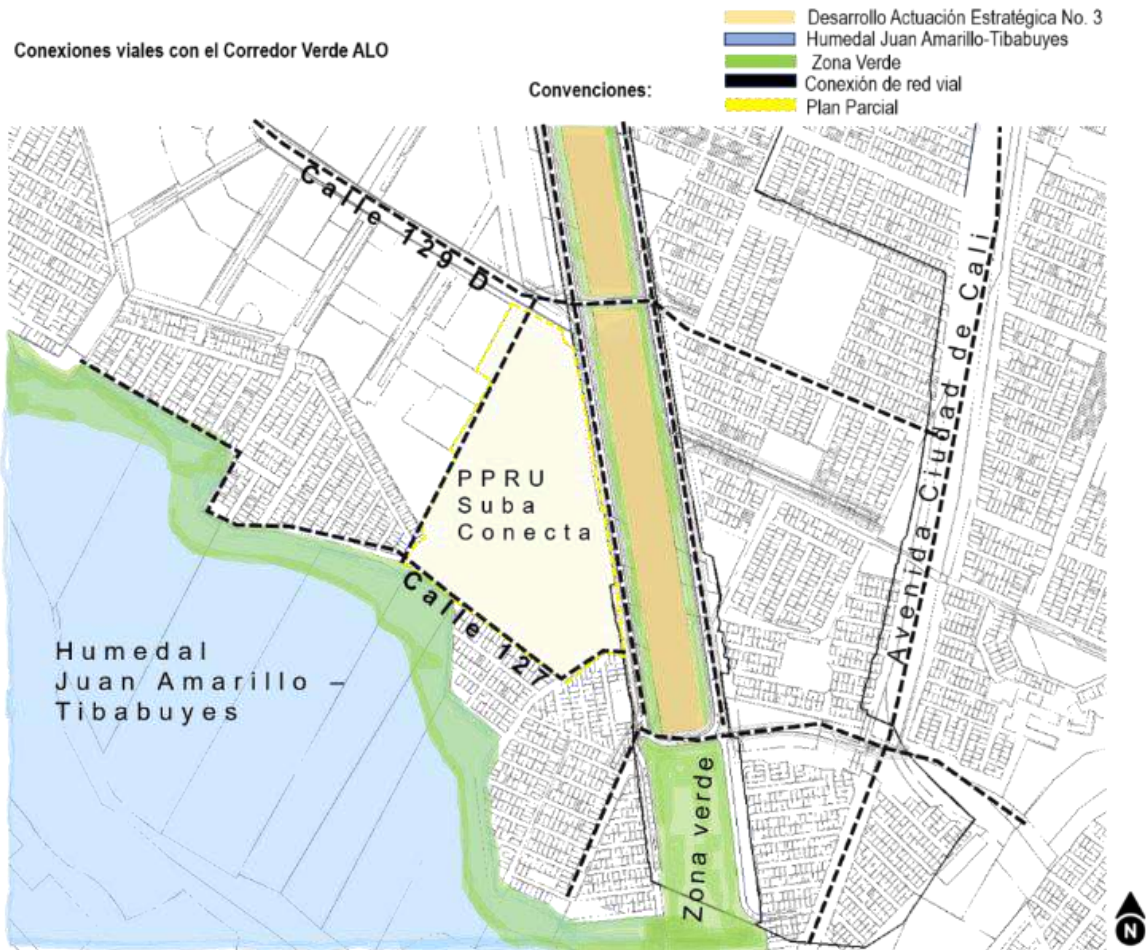


Fuente: RENOBO.

De la infraestructura vial en el sector.

Mediante Prefactibilidad del instituto de Desarrollo Urbano (IDU), se encuentra en proceso de contratación para los estudios y diseños de detalle de este corredor vial bajo el número de referencia, IDU-CMA-SGDU-013-2023. Sin embargo, se conoce las conexiones viales con el corredor verde ALO, los cuales permitirán que el acceso al Plan parcial de renovación urbana “Suba Conecta”, sea directamente desde la Avenida ciudad de Cali, con dirección a la calle 129 D, límite de la pieza de ciudad.

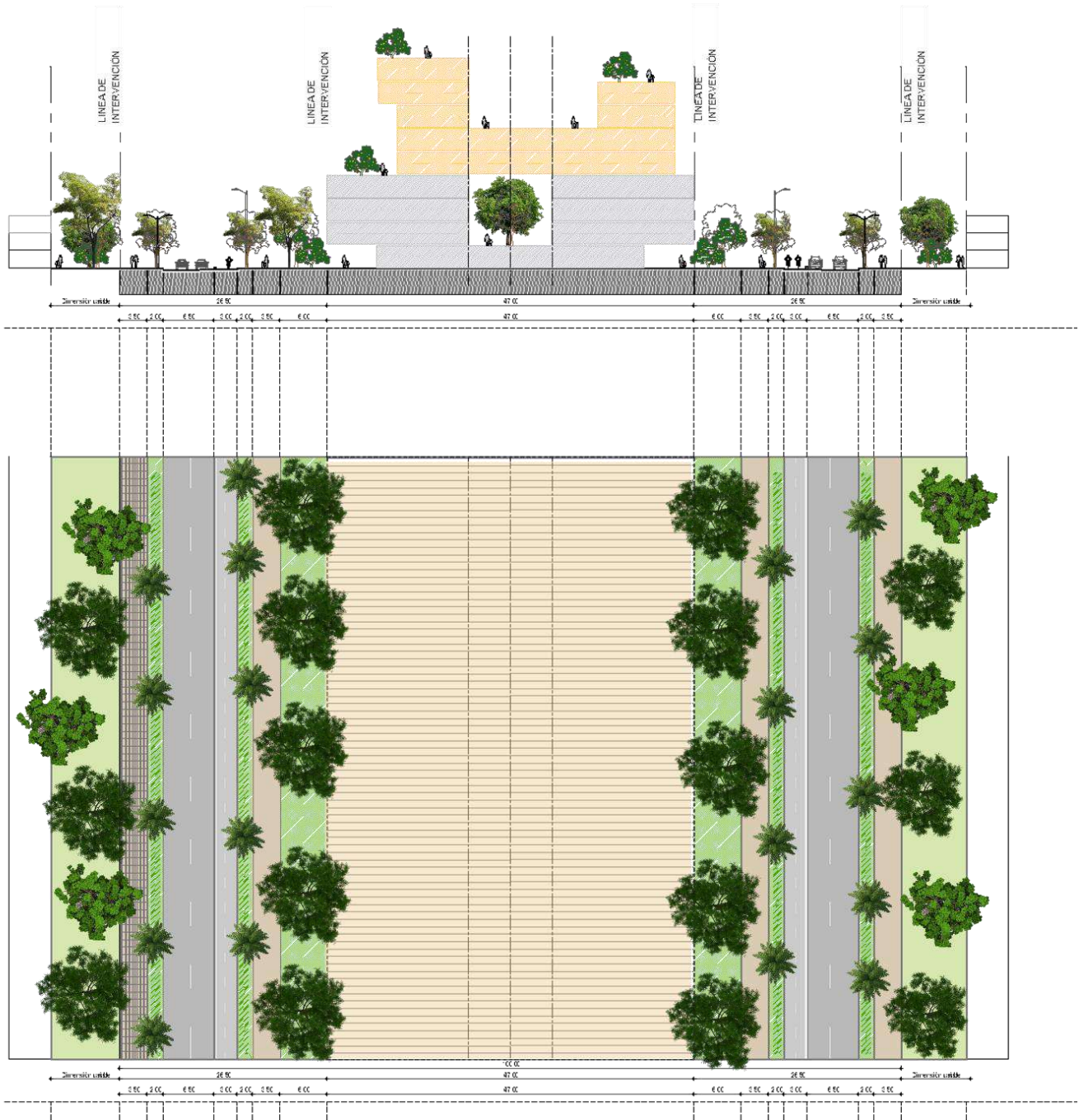
5.1.4 Conexiones viales con el Corredor Verde Avenida Longitudinal de Occidente



Fuente: Elaboración propia.

Adicionalmente existe planimetría del perfil urbano del corredor verde, y de los usos complementarios a la vía. Aquí se puede apreciar, que se desarrolla en la franja del medio, la infraestructura dotacional/vivienda/servicios, seguido de zonas verdes arborizadas, espacio público transitable, andenes, calzada bidireccional, y nuevamente se aprecia la transición, del control ambiental.

5.1.5 Perfil Urbano Corredor Verde AE.



Fuente: Planimetría RENOB, Elaboración propia.

De los proyectos inmobiliarios en el sector

Del desarrollo de la actuación estratégica número tres (3), se evidencia que contiguo a la pieza de ciudad a desarrollar, se evidencian planteamientos de vivienda, la cual se realizara por gestión privada.

5.1.6 Proyectos de vivienda en el contexto de la AE.



Fuente: RENOBO.

5.2 Planteamiento urbanístico para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Suba Conecta”

Atendiendo la vocación del suelo establecida mediante el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto Distrital 555 de 2021, la pieza seleccionada, se encuentra en zona receptora de actividades económicas, lo que indica que este sector, deberá implementar proyectos que potencien la actividad económica y de origen a nuevos empleos.

Hay que tener en consideración que el uso predominante en esta pieza, es la vivienda, por lo que es un gran reto desarrollar, un plan que integre estos usos, sin olvidar que su esencia es la de promover las actividades económicas y el corredor verde el cual se encuentra adyacente al proyecto y permitirá dinámicas socioeconómicas que se acercan al modelo de la ciudad de los quince (15) minutos.

A través de la articulación de los objetivos específicos descritos anteriormente, se formula una pieza de ciudad ejemplo de renovación urbana, en la que se aportan desarrollos inmobiliarios y urbanísticos que la zona requiere, creando así, un nodo articulador entre la estructura ecológica principal, la línea 2 del metro y la zona más deprimida de la UPL llevando comercio y servicios, articulando la manzana del cuidado más cercana, aprovechando cada variable como la altura permitida, aislamientos, espacio público, implantación del proyecto, entre otros para lograr una propuesta innovadora y realizable.

Este nodo articulador responde a las soluciones naturales mediante el desarrollo de una red de corredores verdes, específicamente en la implementación de especies arbóreas de alto y bajo porte, como alternativa a las que las ciudades recurren para bajar las temperaturas de la ciudad.

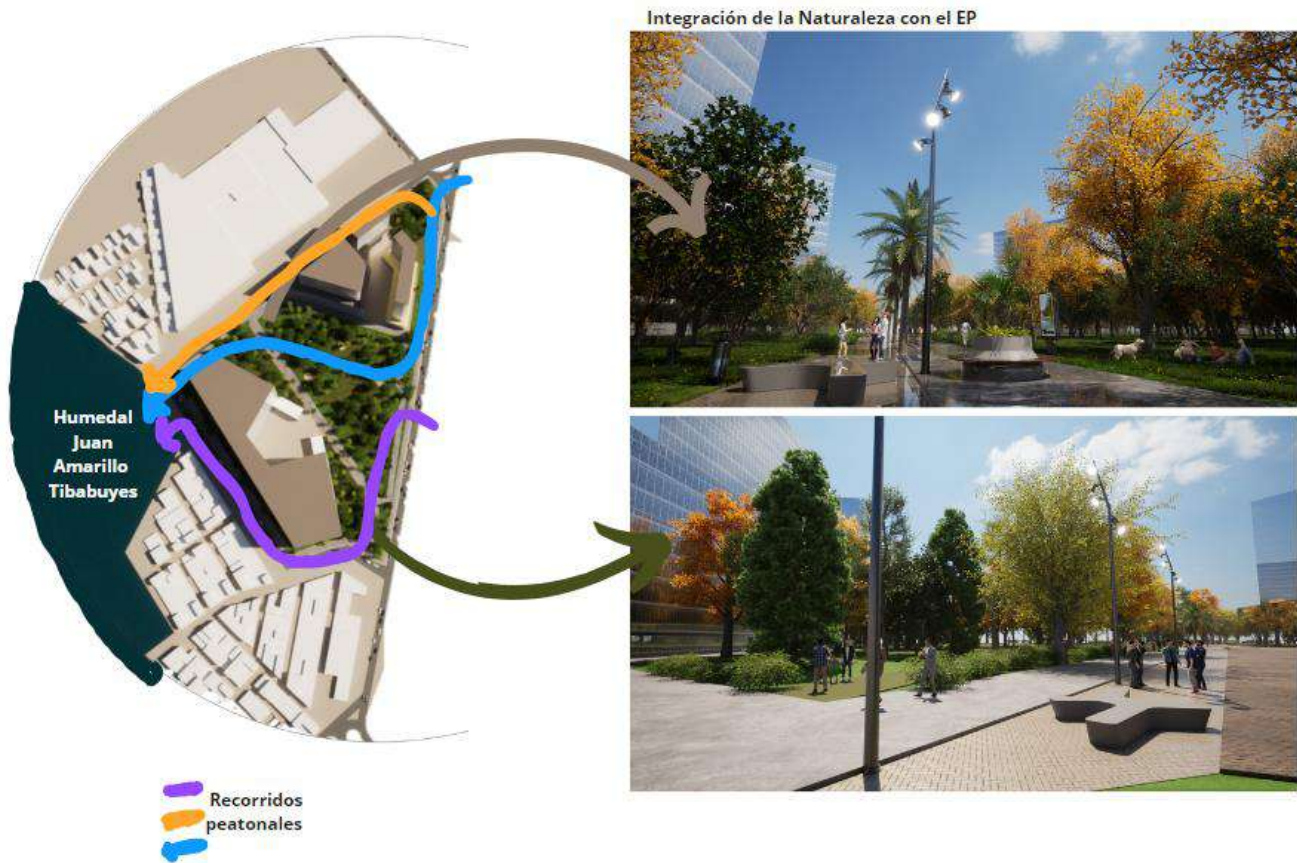
De acuerdo al foro económico mundial, sobre las “ciudades positivas para la naturaleza”, el cual hace un llamado a incentivar las zonas urbanas y a las empresas a unirse en torno a los principios comunes

para construcción con relación a la naturaleza existente e implementar soluciones que permitan esta integración.

Es por esta razón, que el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urban “Suba Conecta”, no solo es un desarrollo inmobiliario, si no, un ejemplo de ciudad que se articula a la EEP mediante:

1. Reverdecimiento de los espacios.
2. Corredores peatonales bordeados por una variada gama de árboles y arbustos, imitando la estructura de “selva” que permita mejorar el confort climático del espacio público.
3. Protección de los ecosistemas existentes, en este caso permitir que mediante el espacio publico y senderos reverdecidos, se pueda obtener un uso de contemplación recreativa en el Humedal Juan amarillo, desapareciendo las barreras de cerramiento que se encuentran.
4. Implementación de cubiertas verdes en el desarrollo de los productos inmobiliarios.

5.2.1 Propuesta de integración mediante el EP y la EEP.



Fuente: Elaboración Propia.

5.3 Modelo de implantación urbanística:

Para el desarrollo del ejercicio se tuvieron en cuenta dos escenarios:

Primer escenario

La aplicación de las cesiones obligatorias en suelo, sobre el área de verificación, nos arroja un área útil de 2.751,22 m², lo que hace inviable el planeamiento urbanístico y de desarrollo de proyectos inmobiliarios, dado a que para cumplir el índice de construcción del 7.01, superaría las alturas permitidas por la Aerocivil, según su Mapa de *sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá*, que en este caso corresponde a veintitrés (26) pisos.

5.3.1 Cuadro de áreas general – Primer escenario

ÁREAS GENERALES PLAN PARCIAL SUBA CONECTA		
NOMBRE	ÁREA (M2)	% SOBRE ÁREA DE PLANIFICACIÓN
ÁREA BRUTA / ÁREA DE PLANIFICACIÓN	46.457,01	100%
ÁREA DE VERIFICACIÓN	46.457,01	100%
ÁREA DE TERRENO (suelo privado)	33.967,30	73%
Malla Vial Local Existente	8.087,51	17%
Espacio Público Existente	4.402,20	9%
CESIONES OBLIGATORIAS	30.197,06	65%
Espacio Público (32%)	16.259,95	35%
Espacio Público de Proximidad (30%)	13.937,10	30%
Equipamiento	1.019,02	6%
ÁREA ÚTIL	2.751,22	6%

Fuente: Elaboración propia.

Por lo anterior, el proyecto resulta no viable, teniendo en cuenta que el cálculo se realiza sobre el área de verificación, ya que, al incorporar el área de terreno, de malla vial y el espacio público efectivo existente, arrojando un área útil de 2.751,22 m² la cual difícilmente permite la formulación de un proyecto implementable.

Segundo escenario

El segundo escenario cuenta con una propuesta normativa frente al pago compensatorio en dinero de parte de la obligación (30% de la obligación), que permite contar con un área útil de 16.688, 3 m² con cuya condición se desarrolla la propuesta de formulación del plan parcial, que a continuación se detalla:

5.3.2 Cuadro de áreas general – Segundo Escenario

ÁREAS GENERALES PLAN PARCIAL RU SUBA CONECTA		
NOMBRE	ÁREA (M2)	% SOBRE ÁREA DE PLANIFICACIÓN
ÁREA DE PLANIFICACIÓN	46.457,01	100%
ÁREA DE VERIFICACIÓN	46.457,01	100%
ÁREA DE TERRENO	33.967,30	73%
Malla Vial Local Existente	8.087,51	17%
Calle 129 D	636,76	
Calle 129	240,61	
Calle 128F	217,05	
Calle 128 D BIS	287,68	
Calle 128 D	212,02	
Calle 128 C BIS	348,51	
Calle 128 C	332,41	
Calle 128 B BIS	347,53	
Calle 128 B	312,40	
Diagonal 128 A BIS	1.160,30	
Carrera 119 D	2.238,21	
Carrera 119 C	1.399,65	
Carrera 119 B	77,89	
Carrera 119 A	98,73	
Carrera 119	87,44	
Carrera 118 B	90,32	
Espacio Público Existente	4.402,20	9%
Parque Aures II	2.856,80	
Parque de Bolsillo	1.545,40	
CESIONES OBLIGATORIAS (65%)	30.197,06	67%
Espacio Público (35%)	16.259,95	35%
propuesta		
Parque en sitio (5%)	2.322,85	5%
Pago mediante compensación en dinero (30%)	13.937,10	30%
Espacio Público de Proximidad (30%)	13.937,10	30%
propuesta		
parque de Proximidad	13.937,10	30%
Equipamiento (3%)	1.019,02	2%
ÁREA ÚTIL	16.688,3	36%
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	7,01	238.110,77
INDICE DE OCUPACIÓN	1,00	16.688,33
DENSIDAD VIV/HA	425,01	
N° MANZANAS PROPUESTAS	2,00	
N° VIVIENDAS PROPUESTAS	709,27	
ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO POR HABITANTE		4.4 m²/Hab



La pieza de ciudad correspondiente al Plan Parcial de Renovación Urbana Suba Conecta corresponde a 4.6 ha, cumpliendo así con el artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021 de 3 ha.



Respecto a la malla vial local existente, está integrada por 16 calles, carreras y diagonales ubicadas al interior del polígono que sumadas tienen un área de 8.087.51 m²



El área de espacio público es de 4.404.20 m², conformado por dos parques: Parque Aures II y Parque de bolsillo.



Conforme con lo establecido en el artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021, se calcula la **obligación de cesiones obligatorias como el 65%** del área de verificación, la cual se propone cumplir de la siguiente manera:
35% en sitio:
5% parque en sitio
30% espacio público de proximidad
30% pago en efectivo (propuesta normativa)

Adicionalmente, el área destinada a equipamiento público que se calcula como el 3% del área de terreno arrojando como resultado 1,019,02 m² se cumplirá en sitio.

Fuente: Elaboración propia

5.3.4 Planteamiento urbanístico – propuesta PPSC

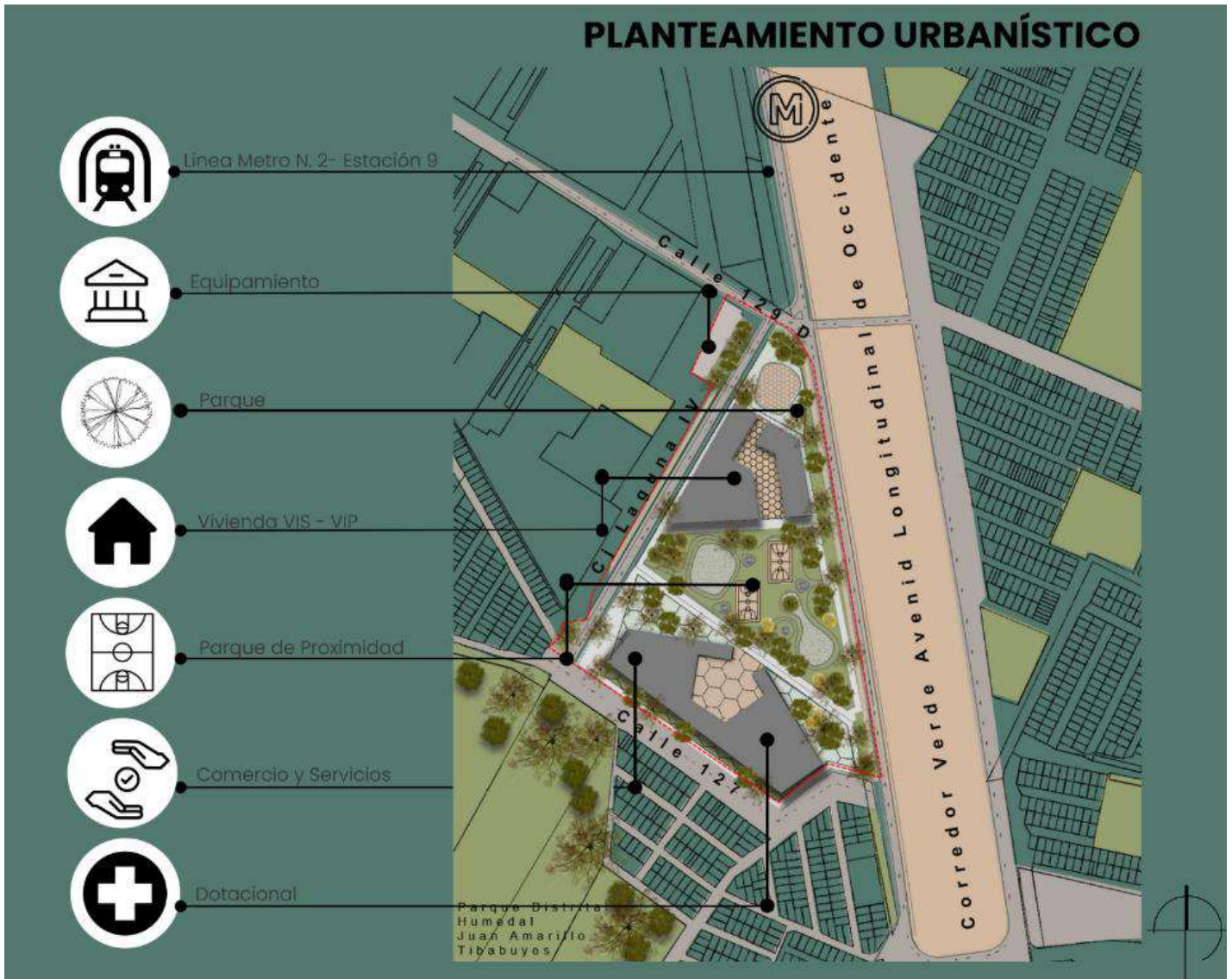


Imagen: Propuesta Urbana General. Elaboración propia.

El objetivo de la propuesta urbana del plan parcial de renovación urbana “Suba Conecta” es precisamente generar las conexiones entre las edificaciones y el espacio público propuesto, para que se integre al desarrollo de la actuación estratégica por medio de la consolidación del corredor verde de la Avenida Longitudinal de Occidente y se puedan desarrollar las dinámicas y actividades del tejido social, mediante sistemas de movilidad sostenible y los usos propuestos.

5.3.5 Variables que determinaron el planteamiento urbanístico



Fuente: Elaboración propia

Cumplimiento de Espacio Público y Equipamiento

Propuesta normativa

Frente al pago compensatorio en dinero de cesiones obligatorias destinadas a espacio público, y teniendo en cuenta las condiciones generales aplicables a todos los tratamientos urbanísticos determinadas en el Decreto Distrital 555 de 2021 (art. 256-272) en donde se contemplan las alternativas de pago para proyectos ubicados en tratamientos de desarrollo y de consolidación, se evidencia la oportunidad de complementar la norma vigente para planes parciales en tratamiento de renovación urbana, lo anterior de cara al objetivo de revitalización de la ciudad, a las medidas de reactivación del sector que se debe ofrecer para la dinamización del mismo, más aún para el desarrollo de piezas de ciudad tan deprimidas como es el caso de estudio.

La reflexión que da origen a la propuesta de decreto que se presentará más adelante, comienza desde la oportunidad académica que permite crear mecanismos para hacer efectiva la cesión o compensación de las obligaciones urbanísticas que le brinde a la ciudad recursos que se reinviertan en los objetivos específicos, en este caso en la adquisición de suelo para aumentar el espacio público en UPL

deficitarias y/o para la consolidación de áreas de la EEP. Con base en lo anterior, se estimó utilizar para este efecto como base la expresión matemática establecida en el Decreto 520 de 2022 por medio del cual se liquida el pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas de carácter general, adicionalmente se establecieron plazos para el pago de la obligación, lo que permite una progresividad que dependerá de la ejecución del proyecto. Así las cosas, a continuación, se adjunta el proyecto de decreto esbozado anteriormente:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. _____ DE

()

“Por medio del cual se reglamenta la compensación en dinero de cesiones de espacio público para planes parciales ubicados en tratamiento de renovación urbanística, y se dictan otras disposiciones”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el numeral 3° del artículo 315 de la Constitución Política, los numerales 3° y 4° del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, y el artículo 576 del Decreto Distrital 555 de 2021 y,

CONSIDERANDO:

Que los artículos 1 y 287 de la Constitución Política señalan que las entidades territoriales son autónomas para la gestión de sus intereses y, en consecuencia, como parte del núcleo esencial de la autonomía territorial, cuentan con la potestad de ejercer las competencias que les corresponden, por ejemplo, a través de la expedición de regulaciones sobre los asuntos particulares de su competencia, dentro de los parámetros que señale la ley.

Que el artículo 209 idem consagra que “(.) La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad”.

Que según el artículo 311 superior, le corresponde a los municipios y distritos ordenar el desarrollo de su territorio, así como prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

Que la Ley 9 de 1989, “Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”, dispuso las directrices generales para la definición, disposición, manejo, incorporación, variación, administración, mantenimiento y defensa del espacio público de las ciudades, otorgando responsabilidades a las entidades territoriales para su implementación.

Que el artículo 5 de la Ley 9 de 1989 define el espacio público como “(...) el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados,

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 2 de 17

“Por medio del cual se reglamenta la compensación en dinero de cesiones de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbanística, y se dictan otras disposiciones”

destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes.”

Que de acuerdo con la mencionada disposición “(...) constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, jamito peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo.”

Que el artículo 6 de la Ley 9 de 1989 estableció que “(...) el destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los concejos, juntas metropolitanas o por el consejo intendencial, por iniciativa del alcalde o intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes.”

Que de acuerdo con el numeral 1 del artículo 3 de la Ley 388 de 1997 el ordenamiento del territorio municipal o distrital constituye una función pública cuyo fin es, entre otros, el de “(...) Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, (...).”

Que de conformidad con lo previsto en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 “Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”, el ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios: “1. La función social y

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 3 de 17

“Por medio del cual se reglamenta la compensación en dinero de cesiones de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbanística, y se dictan otras disposiciones”

ecológica de la propiedad; 2. La prevalencia del interés general sobre el particular, y 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios”

Que de conformidad con el artículo 6 idem, el ordenamiento del territorio municipal y distrital “(...) incorporará instrumentos que regulen las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales, humanos y tecnológicos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras ”.

Que el artículo 15 ibidem modificado por el artículo 1° de la Ley 902 de 2004 “Por la cual se adicionan algunos artículos de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones”, define las normas urbanísticas generales como: “aquellas que permiten establecer usos e intensidades, así como las actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones”.

Que conforme a lo señalado en el numeral 2.6 del artículo 15 idem, hacen parte de las normas urbanísticas “las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso”.

Que el artículo 37 ibidem preceptúa que compete a las reglamentaciones distritales o municipales determinar para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y en los casos de “(...) urbanización o construcción en terrenos con tratamiento de renovación urbana, señalar el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación.”.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 4 de 17

“Por medio del cual se reglamenta la compensación en dinero de cesiones de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbanística, y se dictan otras disposiciones”

Que la Ley 388 de 1997 determinó los mecanismos e instrumentos para que las administraciones municipales y distritales administren el desarrollo y la ocupación física del territorio para garantizar, entre otros, las infraestructuras y soportes urbanos necesarios para el disfrute y bienestar de la ciudadanía, entre ellos el espacio público.

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 dispone que *“En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.”*

Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que introdujo modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989, señala que *“La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta”*.

Que, en concordancia con lo anterior, el artículo 2.2.5.7.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*, adicionado por el artículo 5° del Decreto Nacional 1783 de 2021 determina que: *“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen o complementen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del desarrollo entre los respectivos afectados (...)”*.

Que el artículo 265 del Decreto 555 de 2021, señaló que las obligaciones urbanísticas de carácter general son aquellas que deberán ser recuperadas por uno o varios instrumentos que garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficios y entre ellas se incluyen las correspondientes a la estructura ecológica distrital, como son el suelo y la construcción de parques estructurantes y el suelo y, en caso de requerirse, la intervención en áreas protegidas de los órdenes nacional, regional y distrital.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 5 de 17

“Por medio del cual se reglamenta la compensación en dinero de cesiones de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbanística, y se dictan otras disposiciones”

Que, en concordancia con lo anterior, el artículo 325 del Plan de Ordenamiento Territorial estableció que la transferencia de derechos de construcción es un “(...) mecanismo alternativo para la adquisición de los terrenos localizados (sic) la estructura ecológica principal localizada (sic) en el suelo de protección, que a su vez cumple finalidades de distribución equitativa de cargas y beneficios al asignar índices de construcción a los terrenos sometidos a restricciones de edificabilidad o de uso o destinados al uso público, que serán comprados por los propietarios de terrenos en suelo urbano con tratamiento de desarrollo, renovación o consolidación que quieran acceder a edificabilidades adicionales o utilizar esta alternativa de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas”.

Que los artículos 317 y 318 ibidem, dispone la forma de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público para los tratamientos de consolidación y renovación urbana sin plan parcial.

Que el artículo 328 ibidem, determina el cálculo de las obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial

Que el artículo 265 ídem, se refiere a las obligaciones urbanísticas como: “(...) un mecanismo que tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos representados en suelo o su equivalencia en área construida o en pagos compensatorios, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el presente Plan y en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios (...)”.

Que en concordancia con lo anterior, el artículo 269 del Decreto Distrital 555 de 2021 definió las fórmulas para calcular las cesiones gratuitas destinadas a espacio público, estableciendo diferencias a partir de las condiciones del suelo, y los mecanismos, instrumentos y condiciones para el cumplimiento en sitio, mediante traslado o su pago o compensación a los fondos establecidos para el efecto, en aquellos casos en los cuales no se permita el cumplimiento de la obligación en sitio o su traslado.

Que el artículo 270 ídem, dispone que, para dar cumplimiento a las alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión de espacio

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 6 de 17

“Por medio del cual se reglamenta la compensación en dinero de cesiones de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbanística, y se dictan otras disposiciones”

público, se definirán los valores de referencia de obra pública determinados en conjunto con las entidades competentes para administrar el espacio público.

Que según el artículo 508 del Decreto Distrital 555 de 2021, los instrumentos de financiación y gestión del suelo para el desarrollo territorial son aquellos “*que facilitan la ejecución de actuaciones y acciones urbanísticas, que permiten asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios*” y según el artículo 509 dicho reparto busca armonizar la relación entre la autorización de mayores aprovechamientos urbanísticos y las necesidades colectivas de suelo y de recursos, con el propósito de alcanzar los objetivos del plan ordenamiento territorial.

Que el artículo 511 ídem, contempla entre los instrumentos que serán implementados para contribuir al cumplimiento de las políticas, principios, objetivos y metas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., entre otros, las “*Obligaciones urbanísticas*”.

Que el artículo 520 ídem sobre la liquidación y recaudo del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas, señaló lo siguiente:

“Cuando se permita el pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas, la liquidación de estas estará a cargo de la Secretaría Distrital de Planeación y el recaudo se realizará por la Secretaría Distrital de Hacienda, a través del mecanismo de recaudo y administración que se cree para este fin, en el marco de los sistemas de recaudo existentes en la Dirección Distrital de Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda. Adicionalmente sus rendimientos financieros y la destinación de los recursos se encauzarán y priorizarán para los programas del presente Plan para lo cual, será necesario realizar la apertura de una cuenta bancaria en la que se administren, exclusivamente, estos recursos. Se deberán tener en cuenta las consideraciones descritas en el artículo “Gestión y gerencia de los recursos dinerarios provenientes de instrumentos de financiación asociados al ordenamiento territorial.”

Parágrafo. Cuando se permita el pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas o se apliquen instrumentos como el de transferencia de derechos de construcción y desarrollo, será obligatorio allegar la respectiva certificación de pago como requisito para el otorgamiento de la licencia de urbanización o de construcción”.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 7 de 17

“Por medio del cual se reglamenta la compensación en dinero de cesiones de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbanística, y se dictan otras disposiciones”

Que, en aplicación del párrafo del citado artículo 520, es obligatorio allegar la certificación de pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas ante el curador urbano como requisito para el otorgamiento de la licencia urbanística; con excepción del pago compensatorio de la obligación urbanística de redes e infraestructuras del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario de que tratan los artículos 320 y 321 del Decreto Distrital 555 del 2021, el cual podrá acreditarse de manera posterior al otorgamiento de la licencia urbanística dentro de los términos previstos en este Decreto.

Que la no realización del pago efectivo de las obligaciones urbanísticas constituye la pérdida de fuerza ejecutoria del acto administrativo que otorga la licencia urbanística, conforme a la causal prevista en el numeral 2 del artículo 91 de la Ley 1437 de 2011, que señala “Salvo norma expresa en contrario, los actos administrativos en firme serán obligatorios mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Perderán obligatoriedad y, por lo tanto, no podrán ser ejecutados en los siguientes casos: (...) 2. Cuando desaparezcan sus fundamentos de hecho o de derecho”. De acuerdo con lo expresado por la Corte Constitucional en, sentencia T-120 de 2012 “los competentes para reconocer la pérdida de fuerza ejecutoria de un acto administrativo son: de un lado, la entidad que lo produjo y, del otro, la jurisdicción de lo contencioso administrativo cuando a título de excepción el particular afectado la alegue dentro del proceso judicial que busque hacer efectivo el acto”.

En consecuencia, los curadores urbanos se encuentran facultados para reconocer la pérdida de fuerza ejecutoria de licencias urbanísticas respecto de las que no se configure el pago efectivo de las obligaciones urbanísticas.

Que, por otra parte, el artículo 556 idem, establece que:

“Las Secretarías Distritales de Planeación y Hacienda definirán, crearán e implementarán, el o los mecanismos a través de los cuales recaudarán, administrarán y gestionarán los recursos dinerarios provenientes de los instrumentos de financiación asociados al ordenamiento territorial”; dentro de los lineamientos allí establecidos se contempla, entre otras cosas, que “La Secretaría Distrital de Hacienda, a través de la Dirección Distrital de Tesorería dispondrá de una cuenta bancaria para el recaudo de los ingresos que se perciban por concepto del cumplimiento o compensación de obligaciones urbanísticas y certificará el

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 8 de 17

“Por medio del cual se reglamenta la compensación en dinero de cesiones de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbanística, y se dictan otras disposiciones”

recaudo de las obligaciones urbanísticas. Para el efecto, la Secretaría Distrital de Planeación expedirá el correspondiente recibo de pago con base en las condiciones establecidas en el presente Plan y realizará seguimiento al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas”.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 520 de 2022 “Por medio del cual se reglamentan y actualizan los mecanismos para la liquidación, pago, recaudo, administración, gestión y destinación de los recursos provenientes del pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas de carácter general y local del Decreto 555 de 2021, en su artículo

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 584 del Decreto 555 de 2021, corresponde a la Secretaría Distrital de Planeación implementar y ejecutar un sistema de seguimiento, monitoreo y evaluación de la ejecución del POT, para lo cual se dispondrá de dicha herramienta.

Que el artículo 2 del Acuerdo Distrital 878 de 2023 define el Sistema Distrital de Planeación como el conjunto de *“principios, normas, procedimientos y actores del ejercicio de la planeación en cada una de las fases del ciclo de las políticas y promueve la incidencia de la ciudadanía en la toma de decisiones de la planeación de la ciudad”.*

Que de acuerdo con el artículo 6 del Acuerdo Distrital referido, corresponde a la Secretaría Distrital de Planeación la articulación de los componentes del Sistema Distrital de Planeación para lo cual podrá entre otras, *“Parágrafo 1. La Administración Distrital generará los lineamientos para que la coordinación y articulación entre instrumentos de planeación sea efectiva. De igual forma, consolidará los indicadores de ciudad de largo plazo, como herramienta para la articulación de los componentes estratégicos del Sistema.”*

Que las entidades competentes para realizar el recaudo del pago compensatorio de las diferentes obligaciones urbanísticas deberán llevar de forma separada e independiente la información; discriminando, de un lado, el concepto de recaudo, entidad receptora y destinación de los recursos, y de otro, si corresponden a obligaciones urbanísticas de carácter general o local, con el fin de alimentar el Sistema de Seguimiento, Monitoreo y Evaluación de que trata el artículo 584 del Decreto Distrital 555 del 2021.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 9 de 17

“Por medio del cual se reglamenta la compensación en dinero de cesiones de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbanística, y se dictan otras disposiciones”

Que según el Decreto 615 de 2023, mediante el cual se adopta el Plan del Hábitat y Servicios Públicos, para desarrollar las políticas, objetivos, estrategias, metas y proyectos del Plan de Ordenamiento Territorial a escala regional, distrital y local en materia de soluciones habitacionales incluyendo el espacio público mediante la disponibilidad efectiva de espacio público y demás soportes territoriales con énfasis en la vivienda de interés social y prioritario.

Que la Resolución Distrital 940 de 2022 suscrita por la Secretaría Distrital del Hábitat y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C – ERU, y conforme a los artículos 293, 297, 322 y 323 del Decreto 555 de 2021 adopta el reglamento para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado o su equivalente en metros cuadrados para el desarrollo de vivienda de interés social prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en tratamientos de desarrollo, renovación y consolidación.

Que acorde con lo anterior, en materia de las obligaciones urbanísticas y para efecto de la liquidación del pago compensatorio, es necesario incluir la expresión matemática de la fórmula para la compensación de zonas de cesión para espacio público aplicable para planes parciales ubicados en tratamiento de renovación urbana

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°.- Objeto. Reglamentar el cumplimiento del pago compensatorio en dinero hasta del 30% de las obligaciones urbanísticas de espacio público exida en Decreto Distrital 555 del 2021 para planes parciales ubicados en tratamiento de renovación urbana; se fijan las condiciones aplicables para su liquidación, pago, recaudo, administración, gestión y destinación.

Artículo 2°.- Facultades para la liquidación del pago compensatorio de obligaciones urbanísticas. De acuerdo con lo previsto en el Decreto Distrital 555 de 2021 y atendiendo a la naturaleza de la obligación urbanística de espacio público a ser compensada, se encuentran facultados para efectuar la liquidación del pago compensatorio la Secretaría Distrital de Planeación – SDP en coordinación con la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – ERU.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 10 de 17

“Por medio del cual se reglamenta la compensación en dinero de cesiones de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbanística, y se dictan otras disposiciones”

Artículo 3°.- Facultad de la Secretaría Distrital de Planeación para la liquidación del pago compensatorio de la obligación urbanística de espacio público. De acuerdo con lo previsto en los artículos 520 y 556 del Decreto Distrital 555 de 2021, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP liquidará y emitirá los recibos para el pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas de espacio público para planes parciales ubicados en tratamiento de renovación urbana.

Artículo 4°.- Valores tope de referencia por parte de la Secretaría Distrital de Planeación del pago compensatorio de la obligación urbanística de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbana. Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 19 del Decreto Distrital 555 de 2021, la liquidación del pago compensatorio de la obligación urbanística de espacio público en el tratamiento de renovación urbana para planes parciales que efectúe la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, tendrá en cuenta el valor tope por metro cuadrado (m²), para la liquidación del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas de carácter general, local de espacio público para la vigencia 2023, que corresponde a \$389.000.

Parágrafo 1. Cuando se liquide el pago compensatorio de la obligación urbanística de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbana en el marco del artículo 269 del Decreto Distrital 555 del 2021, se deberá tomar el costo del año en el que se realice el pago de esta compensación.

Artículo 4A. Fórmula para liquidar el valor a compensar por obligación de espacio público aplicable a planes parciales ubicados en tratamiento de renovación urbana. La expresión matemática es la siguiente:

$$VComp = OComp * (ACT + CTpq)$$

VComp = Valor a compensar en dinero.

OComp = Obligación a compensar expresada en metros cuadrados de suelo

ACT = Avalúo catastral por metro cuadrado de suelo del predio, promedio ponderado del avalúo catastral vigente.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 11 de 17

“Por medio del cual se reglamenta la compensación en dinero de cesiones de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbanística, y se dictan otras disposiciones”

CTpq = \$389.000, corresponde al valor tope de referencia para la liquidación del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas de carácter general, local de espacio público. Se permite la aplicación de la progresividad para el cumplimiento en la destinación del 30% de la obligación urbanística del espacio público de la siguiente manera:

Con el propósito de incentivar el desarrollo de los planes parciales de renovación urbana, se permite la aplicación de la progresividad para el cumplimiento del pago compensatorio en dinero del 30% de la obligación urbanística del espacio público de la siguiente manera:

El valor Vcomp se podrá efectuar de manera progresiva dependiendo el año en que en el que se realice el pago de esta compensación y en ningún caso podrá ser inferior a 0,25 (decreto 555 de 2021 Art. 318, lo cual se dará multiplicando el Vcomp por alguna de las siguientes alternativas:

- a. Hasta el 31 de diciembre de 2024 así: $d=0,25$
- b. Hasta el 31 de diciembre de 2027 así: $d=0,45$
- c. Desde el 1 de enero de 2028 así: $d=0,75$

Artículo 6°.- Documentos e información requerida para la liquidación de pago compensatorio de la obligación urbanística de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbanística. Para el pago compensatorio en dinero hasta del 30% de la obligación urbanística de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbana, el solicitante de la licencia de urbanización o de construcción, a través del curador urbano, deberá remitir en medio físico o digital a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, la información y documentación que se señala a continuación para que esta realice la respectiva liquidación del pago compensatorio de obligaciones urbanísticas:

1. Copia del Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias urbanísticas, debidamente diligenciado para el proyecto objeto de solicitud de la licencia de urbanización o de construcción respectiva.
2. Copia del acto de trámite de que trata el párrafo primero del 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 modificado por el artículo 9 del Decreto 1203 de 2017 y

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 12 de 17

“Por medio del cual se reglamenta la compensación en dinero de cesiones de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbanística, y se dictan otras disposiciones”

modificado parcialmente por el artículo 20 del Decreto 1783 de 2021, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

3. Información del proyecto para aplicar la fórmula contenida en el presente decreto, de acuerdo con los formatos que para el efecto establezca la Secretaría Distrital de Planeación.

Parágrafo. El medio para el envío de los documentos necesarios para la liquidación será a través de cualquiera de los canales de radicación virtual o física de documentos de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, hasta tanto no se defina mediante acto administrativo de la entidad otro mecanismo para este propósito.

Artículo 7°.- Verificación de la documentación e información requerida para la liquidación de pago compensatorio de obligaciones urbanísticas. La Secretaría Distrital de Planeación- SDP, verificará que la documentación e información de que trata el artículo anterior se haya remitido en forma completa. En el evento de constatarse que la documentación e información radicada está incompleta, de manera inmediata se informará al solicitante, a través del curador urbano, para que complete la solicitud, so pena de que opere el desistimiento.

Parágrafo 1. Será responsabilidad del solicitante completar los documentos requeridos respetando los términos de liquidación previstos en el presente decreto y el plazo perentorio del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015.

Artículo 8°.- Liquidación del pago de la obligación urbanística. Una vez sea expedido el acto de trámite previsto en el parágrafo primero del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 modificado por el artículo 9 del Decreto 1203 de 2017 y modificado parcialmente por el artículo 20 del Decreto 1783 de 2021, o la norma que la adicione, modifique o sustituya, y sea radicada de manera completa la documentación de que trata el artículo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes, emitirá la liquidación del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas acompañada de los correspondientes recibos de pago, que se comunicará al interesado a través del curador urbano.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 13 de 17

“Por medio del cual se reglamenta la compensación en dinero de cesiones de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbanística, y se dictan otras disposiciones”

La liquidación para pago junto con los correspondientes recibos de pago o documentos similares se expedirá en medio físico o digital, los cuales se remitirán como anexo en la comunicación dirigida al titular de la solicitud de licencia a la dirección aportada o a través de correo electrónico o cualquier otro mecanismo digital que sea autorizado, la cual se entenderá surtida al recibo de la misma. Estos recibos de pago indicarán como mínimo el valor total a pagar, el concepto de obligación urbanística el código de barras o su mecanismo equivalente, la información del solicitante de la licencia de urbanización o de construcción y por ende responsable del pago con su número de identificación, la identificación de la norma urbanística que permite o autoriza la compensación, la identificación espacial y jurídica del (los) inmueble (s) objeto de obligación urbanística (Chip, Cedula Catastral, Dirección y Folio de Matrícula).

Sin perjuicio de la vigencia de los recibos de pago, el solicitante de la licencia deberá efectuar el pago dentro los diez (10) días siguientes, y en todo caso, dichos pagos deberán acreditarse ante el Curador Urbano en el término previsto en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que la adicione, modifique o sustituya..

Artículo 9. - Mecanismos para el pago compensatorio de obligaciones urbanísticas previo a la expedición de licencia urbanística. El pago compensatorio en dinero de la obligación urbanística de espacio público deberá realizarse a través del mecanismo denominado “Cuenta bancaria para las obligaciones urbanísticas del POT DD 555/2021”, el cual estará a cargo de la Dirección Distrital de Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda - SDH para el recaudo, administración y gestión de los rendimientos financieros y recursos dinerarios provenientes del pago compensatorio en dinero, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 520 y 556 del Decreto Distrital 555 del 2021.

Será obligatorio para el solicitante allegar los respectivos recibos de pago y la certificación de pago, esta última remitida por la Secretaría Distrital de Planeación, ante el respectivo curador urbano como requisito para el otorgamiento de la licencia de urbanización o de construcción dentro del término establecido para pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociadas a la expedición de licencias establecido en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015,.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 14 de 17

“Por medio del cual se reglamenta la compensación en dinero de cesiones de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbanística, y se dictan otras disposiciones”

A efectos de expedir la certificación del recaudo de obligaciones urbanísticas de que trata el presente subcapítulo, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP revisará en el Sistema de Información denominado SAP, o el que haga sus veces en la Secretaría Distrital de Hacienda - SDH, y emitirá una comunicación dirigida al curador urbano y al titular de la solicitud de licencia en la que informará el estado de los pagos.

Parágrafo. Cuando dentro del término señalado en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP no haya emitido la comunicación de que trata el presente artículo, el curador urbano podrá expedir la licencia teniendo como soporte los recibos de pago de la liquidación de pago compensatorio de la obligación urbanística. En todo caso, y aun cuando la licencia urbanística haya sido expedida, la ausencia de pago efectivo de la obligación urbanística configurará la pérdida de fuerza ejecutoria de la misma, conforme a la causal prevista en el numeral 2 del artículo 91 de la Ley 1437 de 2011.

Artículo 10. – Liquidación definitiva de pago compensatorio. Cuando se presenten variaciones entre la información utilizada para la liquidación de pago compensatorio previo a la expedición de licencia urbanística y la información contenida en la licencia urbanística en firme, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP efectuará la liquidación definitiva del pago compensatorio de la obligación urbanística conforme a lo dispuesto en la licencia urbanística en firme, según información remitida por el curador urbano.

La liquidación definitiva se notificará personalmente a la dirección aportada por el titular de la licencia o a través de correo electrónico o cualquier otro mecanismo digital que sea autorizado, junto con los respectivos recibos de pago en donde se indicará el plazo para efectuar el pago, cuando a ello haya lugar. Así mismo, este acto administrativo se le comunicará al curador urbano.

Contra el acto de liquidación definitiva procederá únicamente el recurso de reposición, que deberá interponerse y decidirse en la forma y términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 15 de 17

“Por medio del cual se reglamenta la compensación en dinero de cesiones de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbanística, y se dictan otras disposiciones”

Parágrafo 1. En la liquidación definitiva podrán realizarse ajustes a los valores consignados en la liquidación de pago. En tal caso, se procederá a la devolución de las sumas pagadas en exceso o al cobro del monto faltante según corresponda.

Parágrafo 2. En aquellos casos en que, lo autorizado en la licencia urbanística en firme no varíe respecto de lo aprobado en el acto de trámite de que trata el parágrafo primero del artículo 2.2.6.1.2.3.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 9 del Decreto 1203 de 2017 y modificado parcialmente por el artículo 20 del Decreto 1783 de 2021, la liquidación del pago compensatorio previo a la expedición de licencia urbanística hará las veces de liquidación definitiva, sin que se requiera acto administrativo adicional. El término para interponer recurso contra la liquidación del pago previo a la expedición de licencia, que hace las veces de liquidación definitiva, se contará a partir del día siguiente de aquél en que la licencia urbanística quede en firme.

Artículo 11. – Valores de referencia para la liquidación de la obligación urbanística. Para la aplicación de la fórmula de liquidación del pago compensatorio de la obligación urbanística de espacio público se tomará el valor definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD que se encuentre vigente al momento de la radicación en legal y debida forma de la solicitud de licencia urbanística.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021, se tendrá en cuenta el valor tope de metro cuadrado (m²) fijado por la misma Secretaría Distrital de Planeación en el Decreto 520 de 2022 para destinación de suelo Vis y VIP o su equivalente en metros cuadrados de construcción que corresponde a \$520.000 para la vigencia 2022.

Artículo 12. - Mecanismos de recaudo, administración y gestión de recursos dinerarios. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021 se disponen los siguientes mecanismos de recaudo, administración y gestión de recursos dinerarios:

1. Cuenta bancaria para las obligaciones urbanísticas del POT DD 555/2021, que estará a cargo de la Dirección Distrital de Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda - SDH para el recaudo, administración y gestión de los rendimientos financieros y recursos dinerarios

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 16 de 17

“Por medio del cual se reglamenta la compensación en dinero de cesiones de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbanística, y se dictan otras disposiciones”

provenientes del pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas de carácter general o local de espacio público, equipamientos y servicios públicos domiciliarios de que trata el subcapítulo I del Capítulo I del presente decreto y/o cualquier otro pago en dinero derivado de obligaciones urbanísticas contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021.

Artículo 13. - Mecanismo de recaudo, administración y gestión de instrumentos de financiación. La Secretaría Distrital de Hacienda - SDH, a través de la Dirección Distrital de Tesorería, administrará y recaudará los recursos provenientes de otros instrumentos de financiación asociados al ordenamiento territorial, distintos al pago compensatorio de obligaciones urbanísticas, en la “Cuenta bancaria de instrumentos de financiamiento del POT DD 555/2021”.

La priorización, asignación a proyectos de inversión y ejecución de los recursos recaudados en la “Cuenta bancaria de instrumentos de financiamiento del POT DD 555/2021” se realizará atendiendo la naturaleza y finalidad de los instrumentos de financiación que les dieron origen.

Parágrafo 1º. En observancia al principio de programación integral el costo asociado a la administración y gestión de los recursos dinerarios provenientes de los instrumentos de financiación será asumido con cargo a estos recursos. En consecuencia, cualquier eventual costo que sea cobrado por las Entidades Financieras que realizan el proceso de recaudo y con las cuales la Dirección Distrital de Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda - SDH tiene la relación directa, serán asumidos con cargo a los recursos recaudados por este mismo concepto.

Artículo 14. - El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación, notificación, comunicación o expedición (según sea el caso), (modifica en lo pertinente el _____) y deroga (el _____ y) las (demás) disposiciones que le sean contrarias.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 17 de 17

“Por medio del cual se reglamenta la compensación en dinero de cesiones de espacio público para planes parciales en tratamiento de renovación urbanística, y se dictan otras disposiciones”

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los

NOMBRE COMPLETO (MAYÚSCULA Y EN NEGRILLA)
Alcalde/sa Mayor

NOMBRE COMPLETO (MAYÚSCULA Y EN NEGRILLA)
Secretario(a) Distrital de _____

Proyecto:
Revisó:
Aprobó:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



Ahora bien, el cumplimiento de las cesiones obligatorias en sitio y mediante compensación en dinero, concluyó así,

5.3.1.1 Cesiones Obligatorias

CESIONES OBLIGATORIAS (65%)	30.197,06
Espacio Público (35%) propuesta	16.259,95
Parque en sitio (5%)	2.322,85
Pago mediante compensación en dinero (30%)	13.937,10
Espacio Público de Proximidad (30%) propuesta	13.937,10
parque de Proximidad	13.937,10

Fuente: elaboración propia

Es decir, que, del espacio público en sitio, se entregara mediante un globo de terreno en el Parque de proximidad equivalente a 13.937.10 m2 y Parque en sitio de 2.322.85 m2, para un total de 16.259.85 m2.

En cuanto al espacio público existente conformado por dos parques en el lugar, se reconfigurarán mediante un nuevo parque que equivalga a los 4.402,20 m2.

5.3.1.2 Destinación del suelo para a reconfiguración del espacio público y Parque de Proximidad.



Fuente: Elaboración propia.

En el planteamiento generado, se puede observar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, teniendo en cuenta que:

1. Se implementa el parque de Proximidad, equivalente al treinta (30) por ciento (%), tal cual como se encuentra en el artículo 121 del Decreto distrital 555 de 2021, *Normas Urbanísticas Generales Para El Sistema De Espacio Público Peatonal Para El Encuentro*.
2. Se cumple con las normas urbanísticas de tamaño, frente mínimo.
3. Cuando se trata de parques con formas irregulares, se deberá circunscribir al interior, círculo que contemple el (40%), condición que se cumple en el parque de proximidad.
4. El setenta (70) por ciento (%) del área, con destinación a parque, se garantiza en un sólo globo.

Frente a la reconfiguración de la malla vial local, se configura una vía con perfil de veinte (20) metros, comprendidos entre zonas de control ambiental, andenes, bici carril, calzada bidireccional, que colindara con el Conjunto La Laguna IV y el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana “Suba Conecta”,

Malla Vial Local Existente	8.087,51
-----------------------------------	-----------------

Y finalmente para el cumplimiento del equipamiento, se puede evidenciar que se deja el globo de terreno urbanizado sin urbanizar, con acceso al espacio público peatonal y vías del plan parcial.

5.3.1.3 Destinación del suelo para Proyección vial y Equipamiento.



Fuente: Elaboración propia.

5.3.2 Reparto de cargas y beneficios.

Para el desarrollo del proyecto se generan dos Unidades de Actuación Urbanística (UAU), determinadas desde el área de terreno:

5.3.2.1 Cuadro de Unidades de Actuación Urbanísticas - UAU -

UAU	Área de Terreno	Participación del área total	Valor inicial por m2	Valor inicial total (\$)	Participación Vr. total
UAU1	10.152,30	30%	\$3.169.622,43	32.178.957.750	39%
UAU2	23.815,00	70%	\$2.106.462,12	50.165.395.500	61%
TOTAL	33.967,30	100%	\$2.424.224,28	\$ 82.344.353.250	100%



El Vr. Inicial de suelo se calcula primero por el promedio de las manzanas que conforman cada UAU, finalmente la suma del Vr. Inicial total se divide entre el área predial o área de terreno arrojando un valor Inicial de \$2.424.224,28

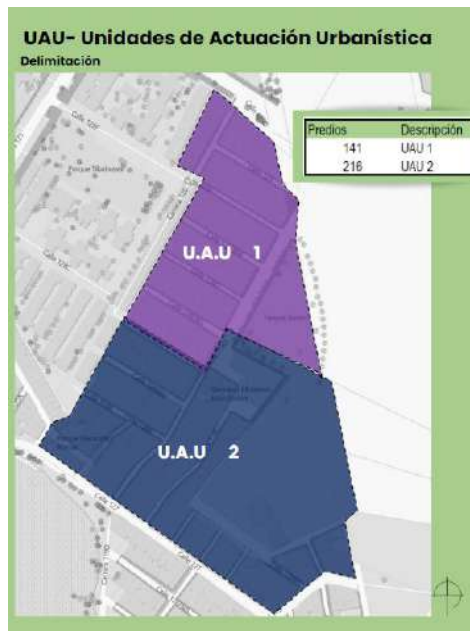
5.2.4 Cuadro de usos por UAU

Producto Inmobiliario	UAU/MZ 1	UAU/MZ 2	Total
Vivienda VIS	100%	0%	100%
Vivienda VIP	100%	0%	100%
Dotacional	0%	100%	100%
Comercio y Servicios	75%	25%	100%



La distribución de productos inmobiliarios se determina como una mezcla de usos, es así como en la UAU 1 se establece el 100% de VIS y VIP, y con el fin de tener transferencias equitativas se establece la construcción en primeros pisos de comercio y servicios; para la UAU 2 se determina que sea exclusiva para usos dotacionales y de comercio y servicios, lo anterior de manera que pueda impactar como un nodo de conexión con la manzana del cuidado de Tibabuyes y con el resto de la ciudad dada la construcción de la segunda línea del metro, y que a su vez se aporte infraestructura para los objetivos de la Actuación Estratégica N.3 de la Ciudadela Educativa v del Cuidado.

Imagen 5.3.2.2 Localización de Unidades de Actuación Urbanística.



Fuente: Elaboración propia.

5.3.2.3 Cuadro IC

Área de planificación (m ²)	46.457,01	Relación AB/AU	IC	Área total a construir m ²
Área de Terreno (m ²)	33.967,30	2,78	7,01	238.110,77
Área de Útil (m ²)	16.688			



Se da cumplimiento al IC mayor a 7,0 para planes parciales que determina la norma, se asume un IC de 7,01 el cual multiplicado por el área de terreno da como resultado un área a construir de 238,110,77 m²

5.3.2.4 Áreas útiles del Plan Parcial RU “Suba Conecta”



Fuente: Elaboración propia.

Ahora bien, dado que la definición de las alturas del proyecto se establece con base en las restricciones emitidas por la Aeronáutica Civil, para este caso del Plan Parcial de Renovación Urbana “Suba Conecta”, el dato que arroja el mapa, es de máximo de veintiséis (26) pisos de altura, y con el ánimo de obtener el mejor aprovechamiento del área útil de cada una de las unidades de actuación urbanística y dando cumplimiento a las condiciones normativas del Decreto Distrital 555 del 202, el área útil se determina aplicar un índice de ocupación de 0.70 para la unidad de actuación número uno (1) y 0,75 para la unidad de actuación número (2), con el fin de implementar las acciones de mitigación urbanas, en cuando a la transición del espacio público y los aislamientos requeridos.

5.3.2.5 Cuadro Índices

UAU/Manzanas	% AU	Área Útil	Área de planificación m ²	Área de Construcción m ²	IC (AU)	IC (AP)
UAU 1/ MZ 1	42,50%	7.093	19.744	101.197	14,3	5,1
UAU 2/ MZ2	57,50%	9.596	26.713	136.914	14,3	5,1
Total	100%	16.688	46.457	238.111	14,3	5,1

5.3.2.6 Cuadro de usos, áreas y edificabilidad por UAU

Uso	Área/unidad (m ²)	Unidades	UAU/MZ1 (m ²)	UAU/MZ 2 (m ²)	TOTAL (m ²)	%
Vivienda VIS	42	409	19.049	-	19.048,86	8%
Vivienda VIP	42	310	14.287	-	14.286,65	6%
Dotacional			-	114.293	114.293,17	48%
Comercio y Servicios			67.862	22.621	90.482,09	38%
Total			101.197	136.914	238.110,77	100%

Producto Inmobiliario	Área Construida /Vendible m2	Área Privada (área construida - Área común) m2	Área Común (área construida- área privada) m2	Número de unidades habitables vendibles
VIP	14.287	13.000,85	1.285,80	309,54
VIS	19.049	17.143,98	1.904,89	408,19

Los aprovechamientos urbanísticos que se efectúan en el presente plan parcial, permiten la implantación del uso residencial neto y mixto, como uso existente y así incentivar la localización de actividades económicas, dotacionales, contribuyendo a la generación de nuevos empleos y dinámicas socioeconómicas.

Para la vivienda de interés social se aplica el incentivo del 8%, contemplado hasta el 31 de diciembre del 2027, establecido en el artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021.

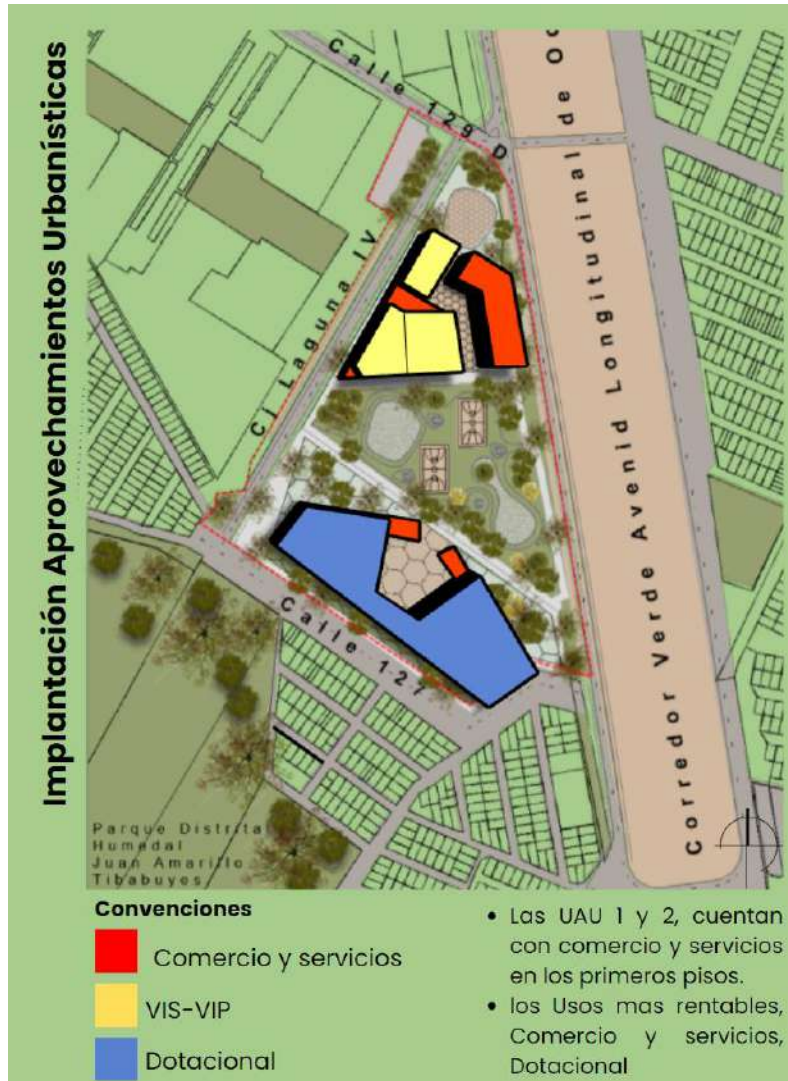
En cuanto a la vivienda de interés prioritario, se aplica el incentivo del 6%, contemplado hasta el 31 de diciembre del 2027, establecido en el artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Los porcentajes de uso dotacional y uso comercial y de servicio, se originan desde la oportunidad de implementar y desarrollar una pieza de ciudad inteligente, articulada con la actuación estratégica, prestando así un nodo de servicios a nivel salud, servicios y comercio.

Con el fin de hallar la cantidad de unidades inmobiliarias, se contemplaron como rangos de área común para Vivienda VIS del diez por ciento (10%), vivienda VIP del nueve por ciento (9%). Finalmente, de este ejercicio se obtienen cuatrocientos nueve (409) unidades de vivienda VIS, y trescientos cuatro (304) unidades de vivienda VIP.

Así también, el desarrollo del proyecto en cuanto a los aprovechamientos urbanísticos, se da a partir de la implantación de dos (2) torres, desarrolladas de la siguiente manera:

5.3.2.7 Implantación de aprovechamientos urbanísticos por cada UAU



Fuente: Elaboración Propia.

Unidad de Actuación Urbanística Número uno – UAU1:

En esta UAU, se plantea el desarrollo de las unidades de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario. En cuanto a los primeros pisos, en concordancia con el Decreto 555 del 2021, en el (...) *“Artículo 122. Criterios de diseño para el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro, 2. Vitalidad: c. (sic) Se deben generar fachadas activas en los primeros pisos de las edificaciones contiguas a las áreas del sistema, mediante accesos y ventanas translúcidas, que permitan la integración visual entre el espacio público y los predios privados.”* (...) se proponen las áreas destinadas a comercio y servicio, establecidas en el artículo 244 del Decreto Distrital 555 de 2021, con el fin de crear una dinámica socioeconómica en dicha UAU, así como también aumentar los ingresos por producto inmobiliario.

Unidad de Actuación Urbanística Número dos – UAU2:

Para esta Unidad de actuación urbanística, se plantea en los tres primeros pisos, las actividades de servicio y comercio. En cuanto a los siguientes pisos se implementa el uso dotacional, como producto inmobiliario ancla, principalmente brindado para el desarrollo de IPS y/o complejos recreacionales y de salud de cajas de compensación.

Con el fin de cumplir las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, en el Capítulo 5, y los usos de suelo y áreas de actividad, se dio la revisión y evaluación del (...)” **Artículo 244. Acciones de mitigación. Conjunto de condiciones que tienen como objetivo minimizar los impactos negativos generados al entorno urbano, al ambiente y a la movilidad por las actividades desarrolladas de los usos del suelo. Las acciones de mitigación se dividen en tres tipos:**

1. *Acciones de mitigación de impactos ambientales (MA).*
2. *Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU).*
3. *Acciones de mitigación de impactos a la movilidad - Estudio de movilidad.” (...)*

Se determina que, para disponer de los usos del suelo permitidos para el área de actividad, en este caso Estructurante, se sintetizan en la siguiente tabla, las condiciones y acciones de mitigación para cada uso.

5.3.2.8 Tabla de condiciones y mitigaciones

USOS	Condiciones						Mitigaciones Urbanísticas			Mitigación Ambiental				
	C1	C5	C6	C11	C15	C25	MU1	MU2	MU3	MA1	MA2	MA3	MA7	MA8
Residencial multifamiliar	X					X		X	X	X				X
Comercio y servicios básicos			X		X		X	X	X	X	X	X	X	X
Dotacional							X	X	X	X				X

Fuente: Elaboración Propia.

5.3.2.9 Cuadro de costeo de cargas urbanísticas

Cargas	Área (m2)	Vr. Unitario	Costo total	Comentario
Compensación en dinero EP	13.914	\$2.037.000,00	\$28.342.206.900	Este valor corresponde a la propuesta que se desarrolla mediante el decreto reglamentario
Parques	20.662	\$116.000	\$2.396.809.806	Construcción en sitio, y el valor se estimó a partir del valor de urbanismo para parque determinado en el artículo 4 Decreto 520 de 2022, por \$116.000
Equipamiento en sitio	1.019	\$116.000	\$118.206.204	
Vías (reconfiguración)	8.088	\$132.600	\$1.072.403.988	La reconfiguración de las vías se calcula haciendo la conversión del valor base de m3 a m ² \$780.000 Instituto de Infraestructura y Vías de Cundinamarca (ICCU).
Redes de servicios	16.688	\$200.000	\$3.337.665.500	La construcción de las redes del proyecto se calcula con base en el promedio de planes parciales consultados arrojando un valor de \$200.000 m ² para la vigencia 2024.
TOTAL		\$35.267.292.398		

Fuente: Elaboración Propia.

5.3.2.10 Cuadro de ingresos por ventas de los productos inmobiliarios

Usos	UAU1/MZ1	UAU2/MZ2	Total	%
Vivienda VIS	\$103.181.334.967	\$-	\$103.181.334.967	9%
Vivienda VIP	\$48.642.629.341	\$-	\$48.642.629.341	6%
Dotacional	\$-	\$594.324.489.408	\$594.324.489.408	48%
Comercio y Servicios	\$271.446.281.220	\$90.482.093.740	\$361.928.374.960	38%
Total	\$423.270.245.528	\$684.806.583.148	\$1.108.076.828.676	100%
% participación	38%	62%	100%	100%

Fuente: Elaboración Propia.

Uso	Área total de construcción de los productos inmobiliarios	Precio de venta m2 vendible (\$)
Vivienda VIS	19.048,86	\$5.416.667
Vivienda VIP	14.286,65	\$3.404.762
Dotacional	114.293,17	\$5.200.000
Comercio y Servicios	90.482,09	\$4.000.000

Fuente: Elaboración Propia.

Los valores utilizados para el cálculo de la comercialización de cada producto inmobiliario se encuentran estimados para VIS 175 SMMLV y para VIP de 110 SMMLV, para la vigencia 2024, determinados por parte del Gobierno Nacional para renovación urbana, por su parte, se cumple con los porcentajes mínimos de construcción de vivienda establecidos en la norma. Frente a los valores estimados para la venta de los productos dotacionales, comercio y servicios están estimados en valores de mercado.

De lo anterior, se concluye que la Unidad de Actuación Urbanística número dos (2), obtenga mayores ingresos por venta de los productos inmobiliarios dotacional destinado a uso de Instituciones Prestadoras de Servicios de Salud (IPS), Cajas de Compensación, así como el uso de comercio y servicios, productos inmobiliarios tales como, Restaurantes, establecimientos para el intercambio de bienes y servicios, entretenimiento, así como también, servicios de oficinas. Con los cuales se pretende incentivar mezcla de usos, diversificar el sector, generar plazas de empleo directo e indirecto del sector edificado y reactivar la economía.

Lo anterior se complementa por los productos de vivienda VIS y VIP que se promoverán en la Unidad de Actuación Urbanística número uno (1), para contribuir y suplir la demanda de vivienda del sector que se dará por el crecimiento de la población proyectado para los próximos once (11) años según el DANE, con lo cual mejorará la calidad de vida de los moradores y generará bienestar a todos sus habitantes, así mismo permitirá la dinámica residencial, aun cuando el ordenamiento prevé se aproveche la oportunidad de desarrollar estos territorios con una perspectiva comercial.

5.3.2.11 Cuadro de costos directos de construcción

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				
Costo construcción (m ²)	Usos	UAU/MZ1	UAU/MZ2	Total
\$1.955.461	Vivienda VIS	\$37.249.306.422,51	\$ -	\$37.249.306.422,51
\$1.693.560	Vivienda VIP	\$24.195.292.843,31	\$ -	\$24.195.292.843,31
\$2.100.000	Dotacional	\$ -	\$240.015.659.184,00	\$240.015.659.184,00
\$2.100.000	Comercio y Servicios	\$142.509.297.641	\$47.503.099.214	\$190.012.396.854
	Total	\$203.953.896.906	\$287.518.758.398	\$491.472.655.304
	% participación	41%	59%	100%

Fuente: Elaboración Propia.

Para el cálculo de los costos directos de construcción se utilizaron los valores por metro cuadrado para cada uso publicados por Construdata 2024, frente al balance general del proyecto estos costos directos

representan el 45%.

5.3.2.12 Cuadro de costos indirectos de construcción y su participación por UAU

Costos Indirectos	% sobre ventas
HONORARIOS	5,0%
IMPUESTOS	4,0%
GASTOS ADMINISTRACIÓN	2,0%
GASTOS VENTAS	2,0%
GASTOS FINANCIEROS	3,0%
Total	16,0%

	UAU/MZ1	UAU/MZ2	Total
Costos indirectos	\$67.723.239.284	\$109.569.053.304	\$177.292.292.588
% participación	38%	62%	100%

Los costos indirectos de construcción se determinaron con base en el estudio de planes parciales de otras cohortes y tienen un porcentaje dentro del balance final del dieciséis (16%) correspondientes a \$177.292.292.588, distribuidos en las dos Unidades de actuación urbanística, de la siguiente manera: Unidad de actuación urbanística número uno (1), el treinta y siete por ciento (37%) y la Unidad de actuación urbanística número dos (2), el sesenta y tres por ciento (63%).

5.3.2.13 Cuadro de utilidad del proyecto

Usos	MZ1	MZ2	Total
Vivienda VIS	\$8.254.506.797	-	\$8.254.506.797
Vivienda VIP	\$3.404.984.054	-	\$3.404.984.054
Dotacional	-	\$77.262.183.623	\$77.262.183.623
Comercio y Servicios	\$43.431.404.995	\$14.477.134.998	\$57.908.539.994
Total	\$55.090.895.846	\$91.173.318.621	\$145.589.843.101
% participación	11%	19%	30%

El Plan Parcial de Renovación Urbana Suba Conecta tiene una utilidad del 13,3% siendo esta su participación en el balance general obtenido a partir de la venta de los productos inmobiliarios de vivienda VIS, VIP, dotacional, y comercio y servicios.

5.2.3.14 Balance General Suba Conecta

ÍTEM	VALOR	PARTICIPACIÓN
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$1.108.076.828.676	100,0%
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$491.472.655.304	44,4%
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$177.292.292.588	16,0%
4. Utilidad (U)	\$146.830.214.468	13,3%
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 292.481.666.316	26,4%
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$35.267.292.398	3,2%
6.1 traslado subestación	\$60.000.000.000	5,4%
6.2 Política moradores	\$57.751.232.053	5,2%
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO	\$139.463.141.865	12,6%
8. Valor inicial (Vi)	\$82.344.353.250	7,4%

9. Plusvalor (Vr-Vi)	\$57.118.788.615	5,2%
----------------------	------------------	------

	Vr. Total	Valor/ m ² de suelo bruto
Vr inicial del suelo	\$ 82.344.353.250	\$1.772.485
Vr residual del suelo	\$ 139.463.141.865	\$3.001.983
Diferencia	\$ 57.118.788.615	\$1.229.498
% Aumento	69%	

10. REMUNERACION FINAL PROPIETARIOS	\$139.463.141.865	12,6%	\$3.001.982,73
--	--------------------------	--------------	-----------------------

Fuente: Elaboración propia

Del balance general del Plan Parcial de Renovación Urbana Suba Conecta, se destacan tres ítems que resultan fundamentales por el reto que representan dentro de la formulación y estos son:

1. Se determina que el valor total del suelo urbanizado es de \$ 292.481.666.316 y que el valor residual del suelo bruto es de \$139.463.141.865.
2. El valor del suelo por metro cuadrado que genera un plus valor del 69%, pasando de \$1.772.485 a \$3.001.983, generando una diferencia de \$1.229.498, por metro cuadrado.
3. Traslado de la subestación eléctrica existente en el polígono por un valor de 60 mil millones de pesos, el cual fue estimado a partir de la experiencia de traslado similar llevada a cabo por parte de Codensa en Bogotá.
4. Política de moradores por un valor de \$57.751.232.053, el cual se detallará más adelante y que a su vez reconoce al final del ejercicio, la remuneración equivalente por metro cuadrado aportado (42.208,30 m²) a quienes participaron en el proyecto con el aporte de su predio, es decir, siendo este valor \$3.304.163,92.

5.2.3.15 Balance detallado por UAU

	UAU/MZ1	UAU/MZ2	Total
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	423.270.245.528	684.806.583.148	1.108.076.828.676
2. Costos directos de construcción (Cc)	203.953.896.906	287.518.758.398	491.472.655.304
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	67.723.239.284	109.569.053.304	177.292.292.588
4. Utilidad (U)	55.090.895.846	91.739.318.621	146.830.214.468
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 96.502.213.490,85	\$ 195.979.452.825,38	292.481.666.316

% de distribución de las cargas por aprovechamiento	38,20%	61,80%	100%
--	---------------	---------------	-------------

% de distribución de las cargas para disminuir transferencias	40,11%	59,89%	100%
--	---------------	---------------	-------------

6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 13.471.625.005	\$ 21.795.667.393	35.267.292.398
6.1 Traslado Subestación	\$ 22.919.182.203	\$ 37.080.817.797	60.000.000.000

6.2 Política moradores	\$	\$	
	22.060.183.498	35.691.048.555	57.751.232.053
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$	\$	\$
	38.051.222.785	101.411.919.081	139.463.141.865

Área bruta por unidad / mz	19.744	26.713	46.457
-----------------------------------	---------------	---------------	---------------

Vr.residual por m2	\$	\$	\$
	1.927.207	3.796.382	3.001.983

Valor a remunerar c/m2 de suelo bruto	59.271.835.293	80.191.306.573	139.463.141.865
--	----------------	----------------	-----------------

Transferencias	-\$	\$	\$
	21.220.612.508	21.220.612.508	-

Fuente: Elaboración propia

Para efectos del pago de las transferencias se tiene definido el pago en dinero que la Unidad de actuación urbanística número dos (2), realizará a la Unidad de actuación Urbanística número uno (1).

Sin perjuicio de lo anterior y según la necesidad que tenga la UAU1 se tiene como eventual alternativa realizar el pago mediante compensaciones en suelo o metros cuadrados construidos.

5.2.16 Balance final luego de transferencias

	UAU1/MZ1	UAU2/MZ2	TOTAL
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$	\$	\$
	444.490.858.036,20	663.585.970.639,90	1.108.076.828.676,10
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$	\$	\$
	203.953.896.906,32	287.518.758.397,50	491.472.655.303,82
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$	\$	\$
	67.723.239.284,50	109.569.053.303,68	177.292.292.588,18
4. Utilidad (U)	\$	\$	\$
	55.090.895.846,43	91.739.318.621,44	146.830.214.467,87
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$	\$	\$
	117.722.825.998,95	174.758.840.317,28	292.481.666.316
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$	\$	\$
	13.471.625.004,69	21.795.667.393,06	35.267.292.397,75
6,1 Traslado Subestación	\$	\$	\$
	22.919.182.203,30	37.080.817.796,70	60.000.000.000,00
6,2 política moradores	\$	\$	\$
	22.060.183.498	35.691.048.554,87	57.751.232.053,00
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$	\$	\$
	59.271.835.292,83	80.191.306.572,65	139.463.141.865,48
Vr. residual por m2	\$	\$	\$
	3.001.982,73	3.001.982,73	3.001.982,73

Fuente: elaboración propia

Para ejecutar el proyecto, se dará inicio primero a la construcción de la UAU1, en la que se desarrollarán y ejecutarán los productos inmobiliarios de vivienda VIS y VIP y comercio y servicios, cuyos costos preoperacionales, serán financiados entre otros, con aportes del inversionista, recursos propios del Fideicomitente Desarrollador y Constructor, y recursos económicos derivados de la venta de los

productos inmobiliarios mencionados, tema que se detalla en los mecanismos de financiación del proyecto.

Entre los aspectos relevantes por los cuales se iniciará la construcción de la UAU1 se encuentra la oferta de vivienda VIS y VIP, productos que permiten comercializarse y venderse en corto y mediano plazo, con los cuales se recibirán recursos económicos para apalancar su construcción y a vez constituirá un factor importante para reactivar la economía del sector, en la medida en que la ejecución de la actividad constructiva generará plazas de empleo directos e indirectos que dinamizarán y beneficiarán la población del polígono objeto de estudio.

Instrumento de gestión y financiación

Retomando que, para desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana “Suba Conecta”, se definió la reconfiguración del área de delimitación del polígono compuesto por 19 manzanas con el fin de constituir dos (2) Unidades de Actuación Urbanística (UAU), mediante el mecanismo de integración inmobiliaria de que tratan los artículos 44⁹ y 45¹⁰ de la Ley 388 de 1997 para garantizar una distribución equitativa de las cargas y beneficios¹¹. Si bien se aplicará la figura de la integración inmobiliaria, es de tener presente que los 357 predios del área de influencia serán gestionados a través del Desarrollador y Constructor del Proyecto (entidad privada) con la colaboración del distrito a través de la participación de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano RENOBO, como entidad veedora y de gestión social.

El sistema de financiación del Proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana Suba Conecta se enfocará en dos (2) aspectos principales:

1. La Política de Moradores que incluye las opciones planteadas a los propietarios y arrendatarios de los predios que conforman el área de influencia y la negociación definida con estos, dentro de los cuales se encuentra el pago en efectivo del valor comercial del predio más un 5% a propietarios que no participarán en el Proyecto, entre otras.
2. La entrega de inmuebles actuales y posterior transferencia al patrimonio autónomo matriz que se constituirá derivado de la suscripción del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración (Parqueo) entre el Desarrollador y Constructor y la sociedad fiduciaria autorizada por la Superintendencia Financiera, así como los demás actores mencionados en el numeral 6 Estrategia de Gestión y Financiación para el proyecto de este documento, y la restitución del aporte a los propietarios del plus valor del suelo de acuerdo con el aporte realizado.

5.3.3 Política de Moradores

La política de moradores se desarrolla a través una estrategia conformada por siete pilares enfocados en la protección a los moradores de los predios correspondientes al Plan Parcial de Renovación Urbana Suba Conecta, así:

5.3.3.1 Estrategia de protección a moradores

⁹ **ARTÍCULO 44.- Ejecución de las unidades de actuación urbanística.** El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial". (...)

¹⁰ **ARTÍCULO 45.- Ejecución mediante reajuste de tierras.** Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9 de 1989, según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente, con los ajustes que se determinan en el presente artículo. Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en el artículo precedente, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la autoridad de planeación correspondiente, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de participantes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica”.

¹¹ El Decreto 1077 de 2015, establece en el “ARTÍCULO 2.2.5.7.1. Sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la ley 388 de 1997, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen o complementen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del desarrollo entre los respectivos afectados.” (...)

ESTRATEGIA
1. Compra de inmuebles a propietarios renuentes + 5% del Vr comercial
2. Reconocimiento de arrendamiento transitorio a los propietarios de predios que se sumen al proyecto
3. Mudanzas y lucro cesante a los propietarios de predios que se sumen al proyecto
4. Contratación Renobo para manejo del banco de inmuebles, gestión social y acompañamiento a procesos
5. Distribución de plus valor final del suelo aporte porcentual conforme a su participación en área para los propietarios vinculados a proyecto como inversionistas.
6. Según art. 27 del Decreto 563 de 2023, "Las viviendas de reemplazo que reciban los moradores en el área del proyecto conservarán el estrato socioeconómico para el cobro de servicios públicos domiciliarios que tenían antes de la adopción del instrumento de planeación o gestión o licenciamiento del proyecto, siempre que correspondan a los estratos 1, 2, 3 y 4, definido mediante el decreto de adopción de estratificación vigente."
7. Oferta de derecho preferencial: Se mantiene el derecho preferente de compra para los propietarios que participan en el proyecto.

Fuente: Elaboración propia

Premisas para la formulación de política de moradores:

- No entra en la distribución de plusvalor los predios correspondientes a los 3 lotes que corresponden a la subestación eléctrica, así que en total se hablará de 354 predios.
- Los propietarios que se unen ven la oportunidad de incrementar su patrimonio con el dinero que recibirán por cada m2 entregado dado que es 5% más del Vr. catastral comercial.
- Se asume que 125 de ellos resultan renuentes a participar en el proyecto, correspondientes a los renuentes que son todos los propietarios de comercio e industria, institucional y los 7 lotes.

5.3.3.2 Datos generales del Proyecto

DATOS GENERALES	UNIDADES	ÁREA CONSTRUCCIÓN m ²
UNIDADES PEDIALES	354	
LOTES PÚBLICOS - SUBESTACIÓN	3	
DETALLE UNIDADES PEDIALES		
Un piso	138	24.695,76
Dos pisos	125	21.280,00
Tres pisos	67	12.290,15
Cuatro pisos	10	2.185,72
Comercio e Industria	6	542,25
Institucional	1	354,60
Lote	7	382,20
Total	354	61.730,68

Fuente: Elaboración propia



De los 354 predios, se define que se integran al plan parcial 229 de ellos, siendo este el 65%, aportando un área de **42.208,30 m²**

Este 65% corresponde a propietarios con predios con uso residencial y residencial mixto así: de un piso 38%, de dos pisos 83%, tres pisos 100% y 4 pisos 60%.

5.3.3.3 Resumen ejecutivo política de moradores

POLÍTICA DE MORADORES RESUMEN EJECUTIVO	
COMPRA DE INMUEBLES A RENUENTES POR AVAUO COMERCIAL +5%	\$ 49.646.632.053
MUDANZA: el proyecto financia el 100% de los traslados de los propietarios que se suman al proyecto por valor de 1 SMLMV	\$ 297.700.000
ARRENDAMIENTO TRANSITORIO: El proyecto financia por 12 meses el Canon de arrendamiento de los propietarios participantes x valor de 1 SMMLV	\$ 3.572.400.000
LUCRO CESANTE: el proyecto financia por 12 meses el lucro cesante de la actividad económica a valor mensual de 2 SMMLV	\$ 3.900.000.000

CONTRATACION RENOBOS: Administración del banco de inmuebles, gestión social y acompañamiento a procesos	\$ 432.000.000
TOTAL	\$ 57.848.732.053
PLUSVALOR = \$139.463.141.865,48 / 42.208,30 m² = 3.304.163,92/m²	

Fuente: Elaboración propia

5.3.3.4 Compra de inmuebles a propietarios renuentes

USO/ALTURA	# INMUEBLES	AREA CONSTRUIDA m ²	VR. COMERCIAL INICIAL SUELO	5% adicional al vr. comercial inicial suelo	TOTAL
Vivienda 1 PISO	86	14.556,61	\$ 2.424.224	\$ 2.545.435	\$37.052.911.766
vivienda 2 pisos	21	3.074,46	\$ 2.424.224	\$ 2.545.435	\$7.825.839.609
Vivienda 4 pisos	4	612,26	\$ 2.424.224	\$ 2.545.435	\$1.558.468.336
COMERCIO E INDUSTRIA	6	542,25	\$ 2.424.224	\$ 2.545.435	\$1.380.262.397
INSTITUCIONALES	1	354,60	\$ 2.424.224	\$ 2.545.435	\$902.611.426
LOTES*	7	382,20	\$ 2.424.224	\$ 2.424.224	\$926.538.520
TOTAL	125	19.522,38			\$49.646.632.053

Fuente: Elaboración propia

Se define el valor de compra de los predios de los propietarios renuentes como el valor comercial inicial del suelo más un 5%, el total del área que se adquiere es de 19.522,38 m² y tiene un costo total de \$49.646.632.053.

5.3.3.5 Costos de mudanzas y arriendos transitorios

Ítem	# PROPIETARIOS	Cantidad	Vr. Unitario	TOTAL
Arrendamiento transitorio	229	12	\$1.300.000	\$3.572.400.000
Mudanzas		1		\$297.700.000

Fuente: Elaboración propia

A los propietarios que aportan sus predios, el proyecto financiará la mudanza ida y vuelta así como el arriendo de un lugar transitorio para estrato dos, atendiendo lo definido por el Art. 27 del Decreto 563 de 2023, "Las viviendas de reemplazo que reciban los moradores en el área del proyecto conservarán el estrato socioeconómico para el cobro de servicios públicos domiciliarios que tenían antes de la adopción del instrumento de planeación o gestión o licenciamiento del proyecto, siempre que correspondan a los estratos 1, 2, 3 y 4, definido mediante el decreto de adopción de estratificación vigente."

5.3.3.6 Pago de lucro cesante

LUCRO CESANTE	UNIDADES	ACTIVIDAD PRODUCTIVA N.	Un.	Vr unitario	TOTAL
Propietarios con actividad productiva*	229	250	12	\$1.300.000	\$3.900.000.000

Fuente: Elaboración propia

El cálculo para determinar el número de actividades productivas de los 229 propietarios parte del proyecto se realizó así: para los predios de 2 pisos con una actividad productiva, es decir 104, los de tres pisos con dos actividades productivas es decir 67 por 2 y de 4 pisos con dos actividades productivas siendo estas 6 por 2, en total $(104+(67 \times 2) + (6 \times 2)) = 250$.

5.3.3.7 Gestión social – Banco de inmuebles

GESTIÓN SOCIAL	UNIDADES	vr unitario	TOTAL
Contratación RENOBOS para la administración del banco de inmuebles para arrendamiento, gestión social y acompañamiento a procesos	1	\$432.000.000	\$432.000.000

Fuente: Elaboración propia

Dada la naturaleza de RENOBOS, en la que se encuentra la gestión social y el acompañamiento a procesos y con el fin de crear el banco de inmuebles que permita que los moradores que aportan suelo puedan contar con un sitio acorde o mejor al habitado mientras se desarrolla el proyecto, se contratará a dicha entidad por un valor de 432 millones de pesos corresponde a la contratación de 4 personas por 18 meses a \$4.000.000. Adicionalmente, se busca ofrecer a RENOBOS a precio comercial los productos inmobiliarios de dotacional y comercio y servicios, con el fin de vincularlos en el proyecto para hacer el enlace con la manzana Educativa y del Cuidado y cumplir con los objetivos de la actuación estratégica N.3.

5.3.3.8 Plusvalor para propietarios integrados al proyecto

TIPOLOGÍAS	UNIDADES	ÁREA CONSTRUIDA	PLUSVALOR REMUNERACIÓN /m ²	TOTAL
PROPIETARIOS INTEGRADOS AL PROYECTO 65%				
Vivienda 1 PISO	52	10.139,15	\$3.304.164	\$ 33.501.413.580,87
Vivienda 2 PISOS	104	18.205,54		\$ 60.154.088.360,76
Vivienda 3 PISOS	67	12.290,15		\$ 40.608.670.166,72
Vivienda 4 PISOS	6	1.573,46		\$ 5.198.969.757,12
TOTAL	229	42.208,30		\$139.463.141.865,48

Fuente: Elaboración propia

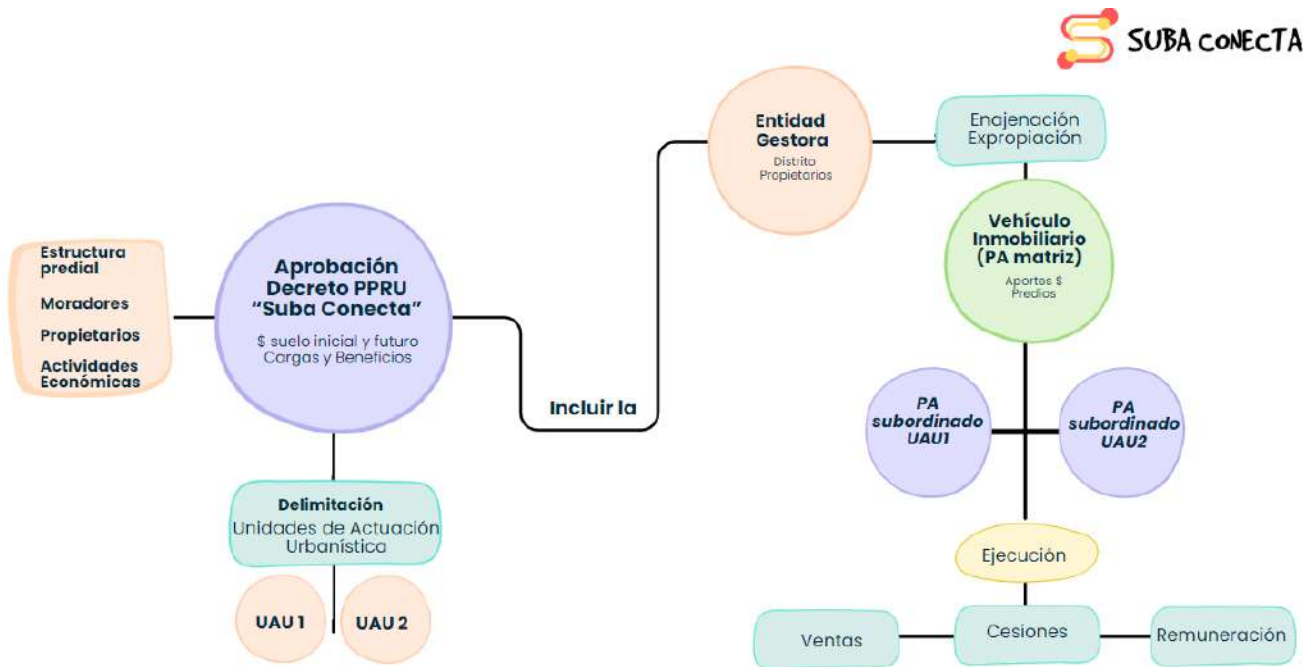
Con el ejercicio de formulación concluido, se distribuye a los 229 propietarios el plusvalor a razón de \$3.304.164 por m² conforme al aporte en área de cada uno.

6. Estrategia de gestión y financiación

Instrumento de gestión

“Mecanismos administrativos y arreglos institucionales para facilitar la ejecución de actuaciones urbanísticas, la reconfiguración jurídica y física de los inmuebles necesaria para el reparto equitativo de cargas y beneficios, los cuales deben adelantar las entidades públicas y los particulares en el marco de la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), tales como: unidades de actuación urbanística, reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, transferencia de derechos, enajenación voluntaria, enajenación forzosa, expropiación judicial, expropiación administrativa, declaratorias de desarrollo prioritario y de utilidad

pública, derecho de preferencia, banco inmobiliario¹².



Fuente: Elaboración propia.

Para el caso del Plan Parcial de Renovación Urbana Suba Conecta, mediante la aprobación del Decreto PPRU “Suba Conecta”, donde se determinaran las cargas y beneficios, consiguiente a ello, se delimitaran dos (2) unidades de actuación urbanística, UAU1 y UAU 2, una vez definidas dichas delimitaciones, se incluirá la entidad gestora, la cual se realizara por medio de la participación de la Empresa de Renovación urbana de Bogotá, Renobo, para que el cómo entidad gestora, sea el garante en cuanto a las decisiones de enajenación voluntaria y expropiación según sea el caso. A partir de ello, se generara la constitución de una Fiducia mercantil de Administración y con base en la concertación a la que hubieran llegado los propietarios para el desarrollo de las unidades de actuación urbanística, se utilizará el mecanismo de integración inmobiliaria, acorde con lo previsto en los artículos 44 y 45 de la Ley 388 de 1997, que implica reunir y englobar los predios para una mejor configuración predial y posterior delimitación de las unidades de actuación urbanística que garanticen la equidad en el sistema de reparto de las cargas y beneficios entre estas unidades para el desarrollo del Plan Parcial Suba Conecta.

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la ley 388 de 1997, para el trámite de integración inmobiliaria se requiere la realización las actividades relacionadas a continuación, previo a la aprobación del proyecto de integración de inmuebles:

- Solemnizar mediante escritura pública la integración inmobiliaria, en la que se relacionen los partícipes de la actuación, los inmuebles aportados y su englobe.
- Indicar las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización.
- Describir las restituciones de los aportes en nuevos lotes, indicando valor y la correspondencia con el

¹² Literal E), numeral 1 del Artículo 2.2.2.1.2.1.3. Etapa de Formulación. Decreto 1077 de 2015

predio aportado.

La escritura pública debe inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva para su posterior registro en el folio de matrícula inmobiliaria de cada inmueble aportado, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios restituidos.

Los lotes que conforman las Unidades de Actuación Urbanística que del Plan Parcial de Renovación Urbana Suba Conecta, deben cumplir con las cargas y el pago de los gastos de urbanización que correspondan según el porcentaje y cargas que cada una de las Unidades de actuación urbanística asuma.

Una vez ejecutadas y recibidas las obras de urbanización respectivas, la construcción en los lotes que conforman las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial de Renovación Urbana Suba Conecta puede realizarse de forma independiente por los propietarios previa obtención de la licencia de construcción según la modalidad que corresponda.

Aplicación del Modelo de Gestión para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana SUBA CONECTA

Como se presentó en el capítulo correspondiente, el proyecto se plantea desarrollar a través de dos Unidades de Actuación Urbanística (UAU). Para ello, se utilizará como vehículo inmobiliario el contrato de fiducia mercantil de administración (Parqueo), que será suscrito entre el Desarrollador y Constructor del proyecto (Fideicomitente Desarrollador y Constructor) y la sociedad fiduciaria autorizada por la Superintendencia Financiera (la "Fiduciaria") y los demás actores relacionados más adelante, en virtud del cual se constituirá un patrimonio autónomo (PA) que dé lugar al fideicomiso inmobiliario Matriz Suba Conecta, al cual se transferirá la titularidad del derecho de dominio de los 357 predios adquiridos para el desarrollo del proyecto y que a su vez estará habilitado para constituir patrimonios autónomos diferentes subordinados del patrimonio autónomo matriz, destinados a cumplir las finalidades determinadas para cada uno dichos patrimonios subordinados. Independientemente de la forma en que se adquieran los predios esto es, enajenación voluntaria o expropiación, todos los predios serán transferidos al Patrimonio Autónomo Matriz Suba Conecta.

Con relación al vehículo inmobiliario que se utilizará para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Suba Conecta, consistente en la constitución del citado patrimonio autónomo matriz a través del contrato de fiducia mercantil de administración, se garantizará una vez culminado el Proyecto, lo siguiente:

1. Entregar a los propietarios de los inmuebles del plus valor del ejercicio y se les garantizara el derecho preferencial, como primera opción de compra de los productos inmobiliarios ofrecidos por el proyecto.
2. Garantizar la entrega a terceros que decidan adquirir productos inmobiliarios promovidos por el proyecto mediante la suscripción de contratos de promesa de compraventa de tal manera que correspondan a los valores pagados para su adquisición.
3. Proteger los bienes entregados al PA matriz o subordinados, según corresponda que se constituyan para que no sean destinados a finalidades distintas a la ejecución del Proyecto.

La constitución del mencionado patrimonio autónomo matriz a través del contrato de fiducia mercantil de administración estará integrada por los siguientes actores:

a) Fideicomitente Desarrollador y Constructor (Privado), quien a su vez cumplirá funciones de Fideicomitente Constituyente

- b) Sociedad Fiduciaria**
- c) Fideicomitente Aportante de Inmuebles** que serán los propietarios que se integran al proyecto y adquieren calidad de socios inversionistas que aporten sus predios
- d) Fideicomitente Aportante de recursos (Inversionista)**
- e) Comité Fiduciario:** Integrado por la sociedad fiduciaria y un representante de cada actor

El referido contrato de fiducia mercantil de administración, en virtud del cual se constituirá el Patrimonio Autónomo Matriz Suba Conecta, tendrá como objeto principal, la realización de las siguientes actividades:

- Mantener la propiedad de los 357 predios en el PA Matriz Suba Conecta.
- Vincular a los propietarios que participen en el Proyecto, así como a los terceros que decidan adquirir productos inmobiliarios ofrecidos en el Proyecto.
- Recibir y administrar los predios y recursos económicos que se entreguen y/o que deriven de la venta de los demás productos ofrecidos (Vivienda VIS, VIP, comercio y servicios, y dotacional) y entregarlos al Fideicomitente Constructor, previo cumplimiento de las condiciones de giro e instrucción escrita, en la forma que se establezca en el Contrato de Fiducia Mercantil, con destino al desarrollo del Proyecto.
- Entregar al Fideicomitente - Constructor los recursos una vez se acredite a la Fiduciaria el cumplimiento íntegro de todas las condiciones de giro.
- Recibir los predios (estrategias de negociación) y realizar el proceso de englobe y posteriormente efectuar sobre el área objeto de delimitación del polígono, el respectivo desenglobe para la constitución de las dos UAU y el desarrollo de cada una de las etapas del Proyecto.
- Entregar al Desarrollador y Constructor del Proyecto a título de Comodato los bienes fideicomitados objeto de englobe para que por su propia cuenta y riesgo inicie la construcción del Proyecto, una vez finalizada la etapa preoperativa.
- Transferir los activos inmobiliarios resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a los Adquirentes conforme lo instruya el Comité Fiduciario en los términos previstos en el Contrato de Fiducia.
- Entregar al Beneficiario (Inversionista o al Fideicomitente Desarrollador y Constructor, según corresponda) los excedentes, rentas o utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario Matriz al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los activos inmobiliarios a los Adquirentes y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Proyecto.
- Solicitar y tramitar Licencia de urbanización para el desarrollo del Proyecto por Etapas en las que se ejecutarán cada uno de los productos inmobiliarios y el cumplimiento de las cesiones obligatorias.
- Efectuar las transferencias a cada una de las UAU, las cuales estarán sujetas a la coordinación y seguimiento que para el efecto realice el Operador Urbano, quien garantizará su realización.
- Servir de vehículo para la transferencia y asignación de compensaciones entre las Unidades de Actuación de acuerdo con el sistema de reparto de cargas y beneficios.

Actores y responsabilidades

Desarrollador y Constructor Entidad (Privada) que se denominará “Fideicomitente Desarrollador y Constructor”. Realizará principalmente y entre otras actividades, las siguientes:

- Suscribir los Contratos de promesa de compraventa con los propietarios de los predios para el

desarrollo del Proyecto.

- Realizar todos los diseños del proyecto, así como la construcción total del Proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana SUBA CONECTA, por su cuenta y riesgo, de acuerdo con los planos aprobados, diseños, especificaciones técnicas, ciñéndose estrictamente a las normas y reglamentaciones establecidas por las autoridades competentes.
- Gerenciar, elaborar el presupuesto y control de programación del Proyecto.
- Iniciar la ejecución del proyecto, mediante la construcción de las obras civiles de la UAU1, una vez culmine la fase preoperativa, siempre y cuando se alcance un punto de equilibrio fijado por el Fideicomitente Desarrollador y Constructor de las ventas de los productos inmobiliarios.
- Pagar al Fideicomiso Inmobiliario Matriz y a los subordinados la remuneración pactada, en caso que no existan recursos disponibles en el patrimonio autónomo matriz que se constituya.
- Legalizar los desembolsos efectuados por la Fiduciaria en una relación discriminada acorde con los porcentajes de avance de obra establecidos.
- Autorizar e instruir, según corresponda, a la Fiduciaria de manera escrita el pago de las cuentas correspondientes a los gastos atinentes al desarrollo del Proyecto, tales como tributos, pólizas, gastos legales, gastos de la obra, directos e indirectos, etc.
- Realizar la promoción y comercialización de las unidades resultantes del Proyecto.
- Cumplir con el deber de informar de que trata la Circular Externa 6 del 8 de febrero de 2012 expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio que implica entre otros, el de *“informar el área privada construida, sin perjuicio de que se indiquen otras áreas, como el área privada libre o las áreas comunes de uso exclusivo”*: *“si el proyecto que se va a construir es o no por etapas, el valor aproximado de la cuota de administración de manera estimativa, el estrato socioeconómico que tendrá el inmueble (el cual podrá estar sujeto a modificación por parte del respectivo municipio o distrito), las características de las zonas de parqueo y, de manera general, las características de los muebles y equipos que se van a entregar y el tipo y calidad de los acabados.*
“En caso de que el proyecto se realice por etapas, deberá indicar claramente qué zonas comunes se entregarán con cada etapa y el estimado de cuándo se desarrollarán las etapas posteriores, sin perjuicio de que las fechas propuestas varíen”.
- Responsabilizarse por la legalidad de los documentos obtenidos ante las autoridades respectivas para el desarrollo de la construcción del Proyecto y de la obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para su desarrollo.
- Informar a la Secretaría Distrital del Hábitat, a través de la Ventanilla Única de la Construcción VUC, el Proyecto en el que se promueve la venta de los productos inmobiliarios de Vivienda VIS y VIP junto con los datos indicados en el artículo 6 de la Resolución 710 de 2022 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat, en los términos del artículo 3 del Decreto Distrital 213 de 2020, en un plazo de 15 días hábiles previos al inicio de la preventa, con la finalidad de que la mencionada Secretaría ejerza la separación preferente de que trata dicho Decreto.
- Realizar las actividades comprendidas en la etapa preoperativa del Proyecto. (Obras de urbanismo)

- Fideicomitente Aportante de Inmueble- Propietarios actuales de los predios del polígono objeto de estudio. Estará encargado entre otras actividades, de las siguientes:

- Transferir a título de fiducia mercantil los predios al patrimonio autónomo matriz que se constituya, con el objeto de que la Fiduciaria lo administre.
- Permitir al Fideicomitente Constructor, la construcción del Proyecto y la transferencia de los activos inmobiliarios que se ofrecerán en venta.
- Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los predios frente a la Fiduciaria, los adquirentes o a terceros a quienes la Fiduciaria transfiera

inmuebles.

Fideicomitente Aportante de Recursos- Inversionista: Tendrá a su cargo las siguientes actividades:

- Realizar los aportes en dinero, en los términos establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil.
- Cumplir con las demás obligaciones establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil y en las normas legales vigentes.

Constitución de patrimonio autónomos subordinados

Para la adecuada ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Suba Conecta y acorde con las facultades del Patrimonio Autónomo Matriz Suba Conecta, constituirá patrimonios autónomos diferentes subordinados del patrimonio autónomo matriz, para estructurar y ejecutar la UAU1 y la UAU2, así como para el cumplimiento de las finalidades determinadas para cada uno dichos patrimonios subordinados establecidos en el respectivo contrato de fiducia mercantil de administración.

Actores: Los patrimonios autónomos subordinados estarán integrados por:

- a) Fideicomitente:** Fideicomiso Matriz Patrimonio Autónomo Suba Conecta.
- b) Beneficiarios:** Terceros indeterminados pero determinables. Interesados en adquirir productos inmobiliarios del Plan Parcial Suba Conecta.
- c) Comité Fiduciario:** Integrado por la sociedad fiduciaria y representante de cada actor

Patrimonio Autónomo Subordinado Activos UAU1: Constituido por los 141 predios que integran la UAU1 y representan un área de terreno aportante de 10.152,30 m², estará encargado, entre otras actividades, de las siguientes:

- Asumir el valor de las cargas urbanísticas, en un 38.2% que equivale al monto de \$58.450.990.706, correspondientes a urbanismo del equipamiento, parque, vías, redes y la compensación en dinero.
- Solicitar y obtener licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición.
- Ejecutar las obras civiles de construcción de los servicios VIS, VIP, comercio y servicios.

Patrimonio Autónomo Subordinado Activos UAU2: Constituido por los 216 predios que integran la UAU2 y representan un área de terreno aportante de 23.815 m², estará encargado, entre otras actividades, de las siguientes:

- Asumir el valor de las cargas urbanísticas, en un 61.8% que equivale al monto de \$94.567.533.745, correspondientes a urbanismo del equipamiento, parque, vías, redes y la compensación en dinero.
- Solicitar y obtener licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición.
- Ejecutar las obras civiles de construcción para el desarrollo de los usos de comercio y servicios y dotacionales.

Respecto a la participación de **Renobo (Operador Urbano/Ente Gestor)**, es de tener presente que se hará efectiva mediante la suscripción de un contrato de colaboración entre Renobo y el Fideicomitente Desarrollador y Constructor para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Suba Conecta, que tendrá como objeto, unir esfuerzos a efectos de coordinar, gestionar y armonizar tanto las actuaciones públicas como las privadas, así como la adquisición de suelo conforme a la política de moradores ya establecida, mediante la ejecución de las siguientes actividades.

- Realizar actividades de gestión social y estrategias de pedagogía con los propietarios y moradores de los predios partícipes del Plan Parcial de Renovación Urbana Suba Conecta.
- Definir las estrategias de participación ciudadana, que entre otras consiste en la instalación de una oficina de atención a la población del Plan Parcial de Renovación Urbana Suba Conecta.
- Coordinar y realizar el seguimiento de las transferencias a cada una de las UAU que conforman el Plan Parcial de Renovación Urbana Suba Conecta a efectos de garantizar la realización de las mismas.
- Articular los productos inmobiliarios del proyecto VIP, VIS, comercio y servicio y dotacional con las estrategias y directrices de la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa del Cuidado.
- Coordinar la gestión del suelo del Plan Parcial de Renovación Urbana Suba Conecta que abarca:
 - i. Realización de oferta de compra
 - ii. Vinculación de propietarios aportantes
 - iii. Procesos de expropiación para propietarios renuentes.

Etapas de desarrollo del proyecto

Para el desarrollo y construcción del Plan Parcial de Renovación Urbana Suba Conecta, se establecen las siguientes etapas aplicables a cada una de la UAU del Proyecto:

- **Etapas Inicial:** Tendrá una duración de 3 meses en la que principalmente se realizará la revisión de normas, planeación del Proyecto, estudio de viabilidad del mismo.
- **Etapas Preoperativa:** Tendrá una duración de 3 años. Se inicia con la firma del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración que origina la constitución del Patrimonio Autónomo Matriz Suba Conecta y finaliza cuando el Fideicomitente Desarrollador y Constructor acredita el cumplimiento de las condiciones jurídicas, financieras (entrega de los recursos), administrativas y técnicas del Proyecto.

Esta etapa comprende la elaboración de los planos, diseños, estudios técnicos y de factibilidad, presupuesto, flujos de caja, obtención de licencias urbanísticas, así como la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada planeación del Proyecto, incluida la vinculación de los propietarios aportantes partícipes en calidad de socios inversionistas en el Proyecto.

Igualmente, en esta etapa el Fideicomitente Desarrollador y Constructor deberá llevar a cabo directamente o a través de terceros contratados por éste, todas las gestiones para iniciar las obras del Proyecto. Todo lo anterior con el fin de acreditar las condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas del Proyecto, y poder dar cumplimiento a las condiciones de giro (entrega de los recursos) aportantes de los inmuebles y de los terceros adquirentes que se comprometan a entregar los recursos correspondientes según los contratos de promesa de compraventa que se suscriban y, la obtención de las fuentes de financiamiento del Proyecto.

Para el efecto, Fideicomitente Desarrollador y Constructor realizará entre las siguientes gestiones para iniciar las obras del Proyecto:

- Suscripción de contratos de promesas de compraventa que incluya compromiso de aporte de inmuebles que conforman el Proyecto al Fideicomiso y demás trámites para perfeccionar compra de inmuebles.
- Trámites de escritura pública de englobe de conformidad con las licencias de urbanismo.

- Solicitud y obtención de licencia y cumplimiento de otros requisitos técnicos (permiso de ventas).
- Contratación de los prestadores de servicios (contratistas y subcontratistas para ejecución de obras civiles).
- Obtención de punto de equilibrio financiero y técnico.
- **Etapas de construcción:** Se inicia a partir de la fecha en que se declare por parte de la Fiduciaria que se acreditaron las condiciones para la entrega de los recursos de la Fase Preoperativa. El Fideicomitente Desarrollador y Constructor estima que la duración de la Fase de Construcción será de aproximadamente dos (2) años contados a partir de la finalización de la Etapa Preoperativa. Sin perjuicio de lo anterior, el plazo aquí establecido podrá ampliarse en el evento en el que, por circunstancias ajenas a la voluntad de los Fideicomitentes, que constituyan caso fortuito o fuerza mayor, se vea retrasada la obra, tales como, pero sin limitarse a demora en la instalación de servicios públicos, huelgas, paros, pandemias, etc.

En cualquier caso, el Fideicomitente Desarrollador y Constructor requerirá a los Adquirentes de forma anticipada para cumplir con la Fase de Escrituración de los inmuebles, acorde con la forma de pago establecida en los Contratos de Promesa de Compraventa suscritos por los Adquirentes. Iniciada la Fase de Construcción, la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Matriz, por solicitud del Fideicomitente Desarrollador y Constructor, procederá a girar los recursos que se encuentren en el Fideicomiso de conformidad con el procedimiento para realizar giros establecido por la Fiduciaria. El Fideicomitente Desarrollador y Constructor y/o Comité Fiduciario, según corresponda se obligan a impartir instrucciones de giro única y exclusivamente para el pago de costos y gastos del Proyecto.

- **Etapas de Escrituración:** Una vez el Fideicomitente Desarrollador y Constructor certifique a la Fiduciaria la terminación a satisfacción de la Etapa de Construcción, se dará inicio a la Etapa de Escrituración, que tendrá una duración de un (1) año, por cada UAU para lo cual se requerirá que el Fideicomitente Desarrollador y Constructor:
 - Haya legalizado de manera detallada todos los costos y gastos que se hayan ejecutado para la construcción del Proyecto y que se encuentren debidamente conciliados con la Fiduciaria.
 - Se tengan individualizadas jurídicamente las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto.
 - Se certifique el cumplimiento de la totalidad de los requisitos exigidos en la normatividad vigente para efectos de que sea procedente la escrituración de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto.

Etapas de Liquidación. Tendrá una duración aproximada de un (1) año. Implica entre otras actividades:

- Pago de los pasivos del Proyecto y del Fideicomiso.
- Distribución de remanentes y utilidades a favor de los Fideicomitentes y/o Beneficiarios, según corresponda.

Etapas de Postventa. Tendrá una duración de un año (1) año. Comprenderá entre otras actividades asesoría, realización de arreglos o reparación de daños o fallas en las unidades privadas.

Detallado de las fases de desarrollo del proyecto. Durante los primeros 2 años, se realizarán las siguientes actividades relativas a la adquisición predial, a saber:

Etapas Preoperativa

- 1) Vinculación propietarios partícipes del Proyecto mediante firma de contratos de promesa que incluya

compromiso de transferir inmuebles.

- i. El 20% del valor comercial estimado del inmueble, con recursos recibidos del aporte efectuado por el inversionista a la fecha de firma del Contrato de Promesa de Compra-venta.
- ii. El 30% del valor comercial estimado del inmueble, en la fase de preventas de los productos inmobiliarios ofrecidos por el Proyecto.
- iii. El saldo del 50%, dos (2) años antes de la fecha prevista para la finalización de la etapa preoperativa del Proyecto que implicará la transferencia de los inmuebles al Fideicomiso.
- iv. Reconocimiento adicional acorde con lo establecido en la Política de Moradores, a efectos de promover que los propietarios de los predios del área de influencia permanezcan en el sector y tengan mejor calidad de vida.
- v. Durante la etapa preoperativa y dos (2) años antes de iniciar la etapa de construcción del Proyecto, los propietarios de los inmuebles podrán continuar ostentando la tenencia de los predios.

2) Proceso de enajenación voluntaria de los propietarios

- El pago del 70% del valor comercial estimado del inmueble, con recursos del aporte del inversionista a la fecha de firma del Contrato de Promesa de Compra-venta. El propietario continuará ostentando la tenencia del inmueble.
- El pago del 30% del valor comercial estimado del inmueble, con recursos del aporte del inversionista, dos (2) años antes de iniciar la etapa de construcción del Proyecto, fecha en la cual el propietario suscribirá la escritura de transferencia del derecho de dominio a título de fiducia y se hará efectiva la entrega real y material del inmueble

3) Proceso de preventas de los productos inmobiliarios ofrecidos en el Proyecto y vinculación de propietarios y de terceros Adquirentes mediante la firma de contratos de promesa.

- 20% del valor comercial del producto inmobiliario, según corresponda, por parte de propietarios y de terceros Adquirentes, en la fecha de firma del Contrato de Promesa de Compra-venta.
- El pago del 20% del valor comercial del producto inmobiliario, por propietarios y terceros Adquirentes, en la fecha en que se haya finalizado la etapa preoperativa del Proyecto.
- El pago del 60% del valor comercial del producto inmobiliario, por propietarios y de terceros Adquirentes, una vez finalizada la etapa de construcción del Proyecto y se inicie la etapa de escrituración de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto, según cronograma.

Mecanismos de financiación

Para el desarrollo y ejecución del Proyecto del Plan Parcial, se tiene establecidos los siguientes mecanismos de financiación:

6.1 Mecanismos de financiación

Mecanismo	Alcance
Aporte Inversionista	Cubrir una parte de los costos de la etapa preoperativa del Proyecto que entre otras comprende, las gestiones para la adquisición y transferencia de los inmuebles del área de influencia al patrimonio autónomo que se constituirá, sea a través de la figura de enajenación voluntaria o expropiación.
Recursos propios del Fideicomitente Desarrollador	
Crédito constructor	Costos de construcción del Proyecto

<p>Ingresos por venta de productos inmobiliarios (Vivienda VIS, VIP, comercio y servicios y dotacional) ofrecidos por el Proyecto.</p>	<p>El valor de la inversión se restituirá al inversionista una vez se logre el punto equilibrio que se obtendrá con las ventas de la promoción de los productos de comercio y servicios, así como la licencia de construcción y el 50% de la venta de Vivienda VIS y VIP. (más seguridad para el desarrollo del proyecto).</p> <p>Una vez se logre obtener el punto de equilibrio en los productos mencionados se realizará el pago al inversionista y el valor restante se destinará a construir la segunda etapa del Proyecto.</p>
<p>Opción de compra preferente para la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT-</p>	<p>En el marco de los objetivos de la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado, la Sociedad Fiduciaria girará los recursos necesarios para la ejecución del programa de Oferta Preferente de las unidades de vivienda VIP y VIS del Plan Parcial Suba Conecta sobre las cuales la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT haya ejercido la primera opción de separación. Para el efecto se tendrán en cuenta las siguientes fases:</p> <p>(1) Comunicación a los constructores, promotores y desarrolladores. La decisión de separar o no unidades habitacionales, será comunicada por SDHT (Subsecretario de gestión financiera- Preside Comité Fiduciario) al Constructor y Desarrollador del Proyecto que radicó informe de preventa, así:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha del radicado emitido en la verificación de la documentación según art.16 de la Resolución No. 710 del 2022. - Se enviará a través de la Ventanilla Única de la Construcción o a la dirección electrónica informada por Constructor y Desarrollador del Proyecto, en el Informe de Preventa. <p>(2) Suscripción del documento de separación de las Unidades Habitacionales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La sociedad fiduciaria administradora de recursos distritales (SFARD), suscribirá un documento con la sociedad fiduciaria administradora de los recursos del proyecto y el constructor, promotor o desarrollador (Contrato estándar) durante los 2 meses siguientes contados a partir de la entrega de la documentación requerida por parte de todos los intervinientes, prorrogable por un plazo igual. - Previa suscripción del documento de separación, el constructor, promotor o desarrollador deberá remitir a la (SFARD): <ul style="list-style-type: none"> i) El contrato de fiducia o de encargo fiduciario suscrito con una sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia. ii) Autorización del órgano competente para suscribir el documento de separación, según facultades del Certificado de Existencia y Representación Legal. - El documento de separación, debe ajustarse a disposiciones civiles y comerciales, y contener mínimo la información del parágrafo 2 del art. 17 (cantidad, identificación, características de unidades separadas, etc). <p>(3) Giro de los recursos por concepto de separación. Serán transferidos por la (SFARD), al encargo fiduciario o PA Matriz del proyecto durante los 15 días hábiles siguientes a la suscripción del documento de separación.</p> <p>(4) Plazo de separación. El constructor, promotor o desarrollador deberá tener las unidades separadas a nombre del Fideicomiso Programa de Oferta Preferente o de alguno de los hogares que SDH remita como potenciales beneficiarios, hasta 8 meses previos al inicio del proceso de escrituración, sin perjuicio de acordar plazo de separación diferente. Pasado dicho plazo, el constructor, promotor o desarrollador podrá comercializar las viviendas en los términos y condiciones de los demás inmuebles del proyecto y deberá devolver recursos de subsidios, según contrato de separación.</p> <p>(5) Seguimiento a la comercialización de las unidades habitacionales separadas. La (SFARD), pasados 4 meses desde la comunicación de separación de las unidades habitacionales, podrá a solicitud del constructor, promotor o desarrollador o de oficio, llevar a cabo los seguimientos necesarios a la comercialización de las unidades separadas, para recomendar al Comité Fiduciario la necesidad de liberar unidades para comercializar por fuera del Programa Oferta Preferente</p>